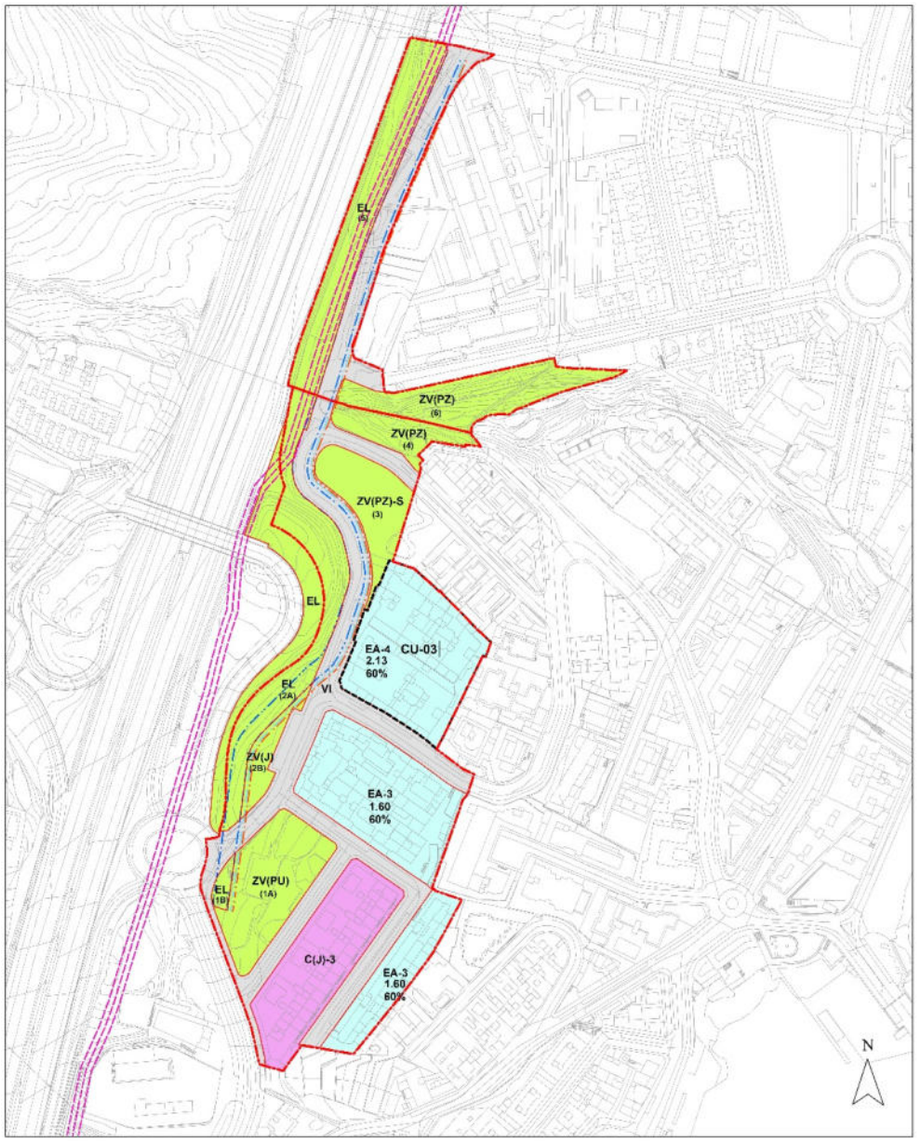
RODRIGUEZ CRUZ, JORGE (1 de 2)
Tercero
Fecha Firma: 09/08/2023
HASH: 3bd712c6a76b49a9012e1d0e7d5fe41b

OCTAVIO MANUEL FERNANDEZ HERNANDEZ (2 de 2)
Secretario
Fecha Firma: 09/08/2023
HASH: 1e30c7ad2505f748b947771ce8a0358a

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA PARA AJUSTE ZONAS VERDES Y ALINEACIÓN EN HUERTAS DE DON PABLO

MEMORIA JUSTIFICATIVA



PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA
REDACTOR: JORGE RODRÍGUEZ CRUZ ARQUITECTO SLP
FECHA: SANTA CRUZ DE TENERIFE – MARZO 2023

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 65

EQUIPO REDACTOR

Jorge Rodríguez Cruz Arquitecto SLP

ARQUITECTO

Jorge Rodríguez Cruz

COLABORADORES

Jesús García Martínez. Arquitecto Técnico

EQUIPO JRC

Mónica Mantilla Galvis, Arquitecta

Dolores Rodríguez Gutiérrez, Delineante

Belén Rodríguez Gutiérrez, Delineante

Edgar Cruz Suárez, Jurista

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 65

ÍNDICE DE DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

3.- PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL.

4.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA.

5.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

6.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 65

ÍNDICE: MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y NECESIDAD DE LA REVISIÓN PARCIAL.

2. CONSULTAS E INFORMES.

3. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO. PROPIEDAD.

3.1. Localización y Ámbito.

3.2. Estructura de la Propiedad.

4. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ADMINISTRATIVA.

4.1. En relación a las NNSS de Candelaria 1987.

4.2. En relación a la Modificación Puntual del 2001.

4.3. En relación al Proyecto de Urbanización del 2001.

4.4. En relación al PGO del 2007.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA

6. TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

7. INCORPORACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS.

8. PROPUESTA DE REVISIÓN PARCIAL.

9. NORMATIVA DE CONDICIONES ESPECÍFICAS

10. JUSTIFICACIÓN ZONAS VERDES Y DOTACIONES.

11. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

12. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

13. ANEXOS

13.1. INFORME CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD, 11 JULIO DE 2016

13.2. INFORME CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES. DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA 13 DE OCTUBRE DE 2009.

13.3. INFORME CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y 13.4. POLÍTICA TERRITORIAL 24 DE FEBRERO DE 2014.

13.4. INFORME CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE TENERIFE 15 DE ABRIL DE 2010.

13.5. INFORME CABILDO INSULAR DE TENERIFE 10 DE MAYO DE 2010.

13.6. ACUERDO COTMAC 29 DE JUNIO DE 2010 (Informe Propuesta).

13.7. CONVENIO URBANÍSTICO DE 12 DE ABRIL DE 2000.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 65

1. CONTENIDO Y OBJETIVOS

1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente documento está redactado por Jorge Rodríguez Cruz Arquitecto, por encargo del Ayuntamiento de Candelaria, con objeto de llevar a término el trámite de aprobación definitiva del expediente de la Revisión Parcial del Plan General de Candelaria para los ajustes de zonas verdes y alineación del ámbito de Huertas de Don Pablo, el cual ha sido redactado y tramitado por el estudio Luengo Arquitectos, hasta el acuerdo plenario para la aprobación provisional en sesión ordinaria celebrada el día 8 de julio de 2015.

Tanto la memoria justificativa, como el resto de documentos del expediente, Informe de Sostenibilidad Ambiental, Propuesta de Memoria Ambiental, Planos de información y propuesta, Estudio económico y financiero y Estudio de Sostenibilidad Económica, se redactan a partir de la documentación recibida por el Ayuntamiento, y sobre la cual se subsanan a nivel documental y gráfico, los requerimientos recogidos en el último informe emitidio por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 11 de julio de 2016, con el objeto de cumplir con el déficit de zonas verdes generado por el enlace, ampliación del tercer carril de la autopista TF-1 y del desplazamiento hacia el este, de la vía de servicio propuesta por el plan general hasta su encuentro con la calle Batayola.

Sirvan estos Documentos de Revisión Parcial, como aquellos que subsana los requerimientos emitidos por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión ordinaria celebra el día 11 de julio de 2016.

1.2. ANTECEDENTES, OBJETO Y NECESIDAD DE REVISIÓN PARCIAL.

El municipio de Candelaria disponía de unas NNSS aprobadas por la COTMAC el 17 de noviembre de 1987.

Dicho planeamiento fue sustituido por el documento de la Revisión del Plan General de Candelaria, adaptado a la TRLOTENC 1/2000, a la Ley de Directrices 19/2003, el PIOT de Tenerife 2002 y demás legislación sectorial, con aprobación definitiva de la COTMAC de 10 de noviembre del 2006 y Publicación de su Texto Refundido en el BOP nº 71 de 17 de mayo de 2007, estando en estos momentos en vigor.

El ámbito del ASU 28-Huertas de Don Pablo, con Proyecto de Urbanización, con Licencia Municipal del 2001, se encuentra actualmente ejecutado e incluso con las cuatro manzanas residenciales edificadas.

En el año 2002 se adjudica por parte de la Consejería de Obras Públicas el Proyecto de Ampliación del Tercer Carril de la Autopista del Sur TF – 1, que, al ejecutar el nuevo enlace de Candelaria, así como al liberar el dominio público de la Tubería de Conducción de Aguas Regeneradas de Santa Cruz a Valle San Lorenzo, ocasionan la necesidad de desplazar la vía de servicio hacia abajo, produciendo con ello una modificación de las zonas verdes del sector.

El ámbito de la presente Revisión Parcial abarca la superficie del ámbito del anterior ASU 28- Huertas de Don Pablo de las NNSS del 87, así como la zona aledaña de la vía de servicio hasta el enlace con la calle Batayola, y tiene carácter meramente “operativo” al objeto de justificar las modificaciones que se introducen.

Dicha Revisión también se extiende al tramo de la vía de servicio entre el Barranco de Aroba y la calle Batayola, en el frente a la manzana destinada a viviendas VPO, suelo de propiedad municipal, quedando modificada la alineación de ésta, al desplazarse la vía de servicio por la ampliación del Tercer Carril de la Autopista del Sur TF1.

El ámbito de las Huertas de Don Pablo, se encuentra completamente ejecutado, abierto al tráfico rodado público y puesto en servicio por parte del Ayuntamiento desde octubre de 2009, estando pendiente la recepción definitiva por parte de éste, y no estando ejecutado el resto de la Vía de Servicio entre el Barranco de Aroba y la c/ Batayola frente a las parcelas de VPO.

Si bien el desplazamiento de la Vía de Servicio viene motivado por imperativo de la obra promovida por la Consejería de Obras Públicas, la justificación de la presente Revisión Parcial, deviene de la necesidad de ajustar urbanísticamente la alineación de la vía de servicio que ha obligado a reajustar las zonas verdes del sector, debiéndose justificar expresamente que se mantienen sus superficies y su localización correspondiente.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 65

A pesar que el ámbito se encuentra ejecutado y urbanizado y en cierto modo, carece de sentido realizar evaluación ambiental. En aplicación de la Ley 9/2006, se desarrolla en paralelo Informe de Sostenibilidad Ambiental, cuyos contenidos se ajustan para este caso concreto de Revisión Parcial en relación a la Resolución de 10 de agosto de 2006 de la COTMAC relativo al Documento de Referencia para elaborar Informes de Sostenibilidad Ambiental de los Planes Generales de Ordenación, desarrollándose asimismo Propuesta de Memoria Ambiental.

Al documento de Modificación Puntual de fecha de noviembre de 2009, se le dio Aprobación Inicial en pleno municipal de fecha de 25 de febrero de 2010, estando 45 días en Información Pública, siendo solicitados los informes sectoriales correspondientes y enviado a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para informe interadministrativo.

Por acuerdo de la COTMAC de 29 de junio de 2010 al preceptivo trámite de Consulta Interadministrativa, y en relación al informe técnico – jurídico y propuesta de Ponencia Técnica de 21 de junio de 2010, se establece que el documento tiene carácter de Revisión Parcial, planteándose una serie de correcciones al expediente.

Asimismo, se evacuaron toda una serie de informes sectoriales de las diferentes administraciones:

- Informe Área de Planificación Cabildo de Tenerife de 10 de mayo de 2010.
- Informe Consejo Insular de Aguas de 15 de abril d e2010.
- Alegación Grupo Municipal CC – PNC.
- Informes Dirección General de Infraestructura Viaria de 13 de octubre de 2009 y 1 de septiembre de 2010.

En el apartado siguiente se detalla el contenido de las correcciones propuestas en los diferentes informes.

Con fecha 1 de septiembre de 2010, fue emitido informe por la Dirección General de Infraestructura Viaria, señalándose al efecto en el referido informe el problema de la identificación de la arista exterior de la explanación, a partir de la cual se definen la zona de dominio público y las servidumbres viarias, así como señaló el problema de los Espacios Libres de Protección Viaria que no computan a efectos de zonas verdes del ámbito.

Habida cuenta de dicha problemática y a Propuesta del Director General de Infraestructura Viaria en relación a la Solicitud del Ayuntamiento de Candelaria de 26 de Septiembre de 2012, se realizó propuesta de autorizar excepcionalmente, por razones socioeconómicas y al no comprometer la seguridad vial, una modificación de las limitaciones a la propiedad de la Autopista TF -1 en la zona conocida como Huertas de Don Pablo el 28 de Septiembre de 2013, dándosele Trámite de Audiencia al Ayuntamiento de Candelaria.

Por Decreto 63/2013 de 6 de junio de 2013 (BOC nº113 de 14 de junio de 2013), instruido por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, se fijan las dimensiones de la zona de protección de la Autopista TF-1, en la zona de las Huertas de Don Pablo, comprendido entre los puntos kilométricos 16+300 y 16+710, fijándose las mismas en:

- Zona Dominio Público……8 m.
- Zona de Servidumbre…… 2 m.
- Zona de Afección……. 0 m.
- Línea Límite de Edificación……. 20 m. (Desde línea blanca)

En función de dichas circunstancias se volvió a ajustar la ordenación del ámbito de las Huertas de Don Pablo, recogiendo las líneas de protección viaria propuestas por el Decreto 63/2013, y se estableció como criterio urbanístico no computar los Espacios Libres de Protección Viaria.

Una vez solventadas las dimensiones de la zona de protección de la Autopista TF-1 de las franjas de protección viaria de la TF-1, se procede a corregir el expediente de Revisión Parcial, así como el conjunto de documentos.

2. CONSULTAS E INFORMES.

A) En relación al Informe Propuesta de la Ponencia de la Dirección General de Urbanismo COTMAC 16 de junio de 2010.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 65

Se plantean las siguientes consideraciones:

a) Respecto al Procedimiento de la Evaluación Ambiental:

- Existen problemas de diligenciación del expediente.
- Faltan Informes Sectoriales.

b) Respecto al Contenido de la Evaluación Ambiental:

- Incluir referencias a los procesos geomorfológicos que puedan inducir a riesgos.
- Hacer referencia a las especies vegetales incluidas en la normativa vigente.
- Características de la fauna.
- Características paisajísticas del ámbito.
- En relación al diagnóstico ambiental, justificar las limitaciones de uso en la zona del barranco.
- Evaluación ambiental y medidas ambientales para las obras del encauzamiento de barranco.
- Valoración económica de las medidas ambientales y priorización de las mismas.

c) Respecto al Procedimiento de Formulación del Plan General:

- La formulación del documento se corresponde con una Revisión Parcial, dado que está afectando sistemas generales.
- Solicitar Informe Preceptivo al Consejo Insular de Aguas.
- Solicitar Informe Preceptivo a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- Solicitar Informe Preceptivo al Cabildo de Tenerife.

d) Consideraciones Técnico - Jurídicas:

- Aportar un plano sobreponiendo el ámbito con el plano de clasificación de suelo.
- Aportar el preceptivo Estudio Económico y Financiero e Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Aclarar la Zona Verde Enlace (J).
- Categorizar la Zona Verde Barranco 4 en alguna categoría de zona verde.
- Debe plasmarse en plano la línea de servidumbre de protección de la Autopista.
- Justificar la condición mínima superficial y geométrica de la Zona Verde Dotación 3.
- Justificar los cambios del viario frente a la Autopista y si se ha producido alguna modificación del ámbito del SUNCU Puntalarga.

B) En relación al Informe del Cabildo de Tenerife de 10 de mayo de 2010:

El servicio **"no tiene nada que informar"** y propone las siguientes conclusiones:

PRIMERO: Las modificaciones propuestas no afectan al modelo insular establecido en el PIOT.

SEGUNDO: De acuerdo con el informe del Servicio de Conservación y Explotación de Carreteras, dado que esta vía no tiene carácter insular no hay nada que informar.

TERCERO: Sin prejuicio de lo expuesto en el punto anterior, dada la funcionalidad de este viario, se recomienda que su sección permanezca en 12 metros.

C) En relación al Informe del CIAT de 15 de abril de 2010:

Informa en sentido CONDICIONADO, a que se subsanen las determinaciones siguientes:

1. Debe representarse en la documentación de la Modificación cualificada la totalidad de los cauces presentes y adyacentes a su ámbito.

2. Debe determinarse como Suelo de Protección de Barrancos la franja indicativa de Dominio Público Hidráulico del Barranco de Aroba, asignándose para la misma el uso de Espacios Libres (Protección de Barranco).

3. Debe determinarse como Suelo de Protección de Infraestructuras (Hidráulicas) el Dominio Público

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 65

Hidráulico relativo al Corredor Hidráulico de conducciones correspondiente a la conducción de reutilización de aguas regeneradas desde la EDAR de Buenos Aires hasta Valle San Lorenzo, asignándose para el mismo el uso de Espacios Libres (Protección de Infraestructuras Hidráulicas) así como una definición gráfica adecuada.

Reunidos al efecto con los técnicos del CIAT y en relación al informe Condicionado, se acuerda con los mismos respecto a las determinaciones planteadas, lo siguiente:

- Incluir la totalidad de los cauces presentes y adyacentes al ámbito.

- El Bco. de Aroba mantiene su condición de Zona Verde (Plaza) dado que se propone encauzarlo, manteniéndose en cualquier caso la referencia al Dominio Público Hidráulico (5 + 5 metros).

- Dentro de la banda de SRPI de la Autopista TF-1 se mantiene la referencia del Dominio Público Hidráulico relativo al Corredor Hidráulico de la conducción de aguas regeneradas de Santa Cruz al Valle San Lorenzo.

- Asimismo, en relación a la parcela de Dotación Pública afectada por el trazado de la canalización del Bco. No Catalogado como público, se propone añadir una condición específica normativa en el sentido de que sea el propio Proyecto de Ejecución de la parcela Dotacional pública quien valore la posibilidad de su desvío por la calle para eliminar la actual afección.

D) En relación a la alegación del Grupo Municipal CC – PNC de Candelaria:

Durante el periodo de información pública se presentó alegación del Grupo Municipal de CC – PNC de Candelaria, cuyo contenido más relevante es el siguiente:

- En relación a la Ley de Directrices, propone que no se canalice el Bco. de Aroba.
- Plantea el por que no se incorporó al Plan General el Convenio para el desarrollo del ASU-28 del año 2001 entre el Ayuntamiento y la Promotora ADR S.L.
- Plantea que el expediente de Modificación Puntual “obedece a una cuestión particular”.
- Propone que se tiene que mantener la misma extensión de zonas verdes y con las mismas condiciones topográficas y de accesibilidad al uso público.
- En relación pues a los informes sectoriales y a la alegación presentada se procede a corregir el expediente de REVISIÓN PARCIAL.

A efectos de procedimiento la tramitación del expediente seguirá los siguientes pasos:

- Se da por evacuado el informe previo interadministrativo.
- Se convalida el procedimiento pasando de Modificación Puntual Cualificada a Revisión Parcial.
- Se corrige el ISA y se presenta Propuesta de Memoria Ambiental, se da Aprobación Provisional en Pleno y se remite a informes sectoriales y a Aprobación Definitiva de COTMAC.

3. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN. PROPIEDAD.

3.1. Localización y Ámbito.

El ámbito delimitado para la presente Revisión Parcial abarca el sector del anterior ASU 28 – Huertas de Don Pablo, junto con el tramo viario del frente de la Autopista entre el Barranco de Aroba, la calle Batayola y el frente de la parcela de VPO de Propiedad Municipal, con una superficie total de **41.623,73 m²**, de los cuales **33.139,65 m²** corresponden a las Huertas de Don Pablo y el resto, **8.484,08 m²** con el frente de la Autopista.

Se localiza junto al acceso de Candelaria en el enlace de la Autopista TF – 1 y linda:

- **Al Norte**: la trasera de parcelas del viejo Plan Parcial del Pozo de la Virgen y el frente de la Parcela de VPO y calle Batayola.
- **Al Sur**: vía de acceso a Candelaria desde rotonda TF - 1.
- **Al Este**: trasera parcelas Pozo de la Virgen y Parcela VPO.
- **Al Oeste**: frente de la Autopista TF – 1 y vía de acceso a Candelaria.

Se aclara expresamente que en este caso el ámbito tiene “carácter operativo” al objeto de justificar las

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 65

modificaciones de zonas verdes y la corrección de la alineación de la vía de servicio, estando dicha zona dentro del SRPI de la Autopista TF – 1.

Ambos ámbitos, meramente orientativos y como recintos delimitadores que permitan realizar la comparación entre el PGO 2007 y la Revisión Parcial, han sido ligeramente modificados con respecto al documento que dispone de Aprobación Inicial con fecha de 8 de julio de 2015, para adaptarlos a que ellas piezas de ordenación pormenorizada que presentan cambio de uso entre ambos planeamientos y cumplir así con el requerimiento de la Consejería del 11 de julio de 2016.

3.2. Estructura de la Propiedad.

El conjunto de los dos ámbitos objeto del presente expediente de Revisión Parcial es de 41.623,73 m², y abarca un conjunto de 4 propiedades:

1. Propiedad Privada**: 14.673 m²s.**

2. Consejo Insular de Aguas de Tenerife (Cauce Público): **1.008,24 m²s** (100 m² se solapan con el viario de la vía de servicio)

3. Ayuntamiento de Candelaria**:** Dotación/Plaza: ZV(PZ)S: 1.814,27 m^2s, ZV(J) + ZV (PU) 3.550,64 m^2s + Viario = 10.897,31 m^2s + ZV(PZ) 2.751,24 m^2s (Plaza sobre barranco de Aroba) **TOTAL= 19.005,37 m^2s**

4. Consejería de Obras Públicas– 3.483,84 m^2s (EL) + 206,10 m^2s (EL) + 3.338,56, **TOTAL= 7.028,50 m^2s**

4. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ADMINISTRATIVA.

El ámbito objeto de revisión ha ido con el transcurso del tiempo sufriendo sucesivas modificaciones hasta su consolidación urbanística por el PGO del 2007, y que se comentan brevemente.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 65

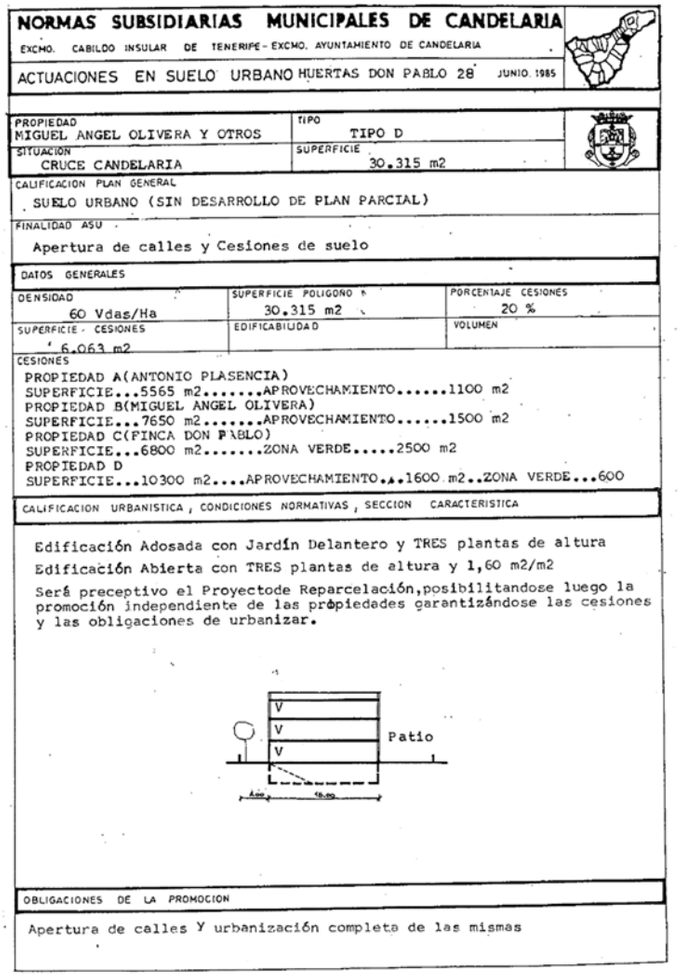
A) En relación a las NNSS del 87.

El ámbito estaba clasificado en Suelo Urbano y sometido al desarrollo de una Actuación en Suelo Urbano ASU – 28 Huertas de Don Pablo.Ordenado detalladamente y sin necesidad de desarrollar Plan Parcial posterior, se definían sus parámetros y condiciones urbanísticas en el documento de Gestión de Actuaciones en Suelo Urbano.

La ordenación desarrollaba tres manzanas en Edificación Cerrada con Jardín delantero y 3 plantas de altura, y 2 manzanas en Edificación Abierta con 3 plantas, localizando 3 parcelas de Equipamiento Público y una zona verde en la zona de contacto con el Sector del Pozo de la Virgen.

Dicha ordenación no llegó a desarrollarse dado que se reordenó posteriormente mediante Modificación Puntual de las NNSS.

Con fecha 12 de abril de 2000, se formaliza Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de la Villa de Candelaria y Amador Ramos, S.L. al objeto de posibilitar la Modificación Puntual de las NNSS, ajustar el aprovechamiento del ASU-28 al aprovechamiento urbanístico de las NNSS del 87, fijar los compromisos de las cesiones de suelo con una superficie del 20% de la superficie del ámbito en zona verde y equipamiento público según el artículo 55 de las NNSS del 87, fijar la cesión del 10% del aprovechamiento medio que se transformó en una superficie equivalente de local construido de unos 1.500 m², fijar los compromisos de la urbanización del ámbito, correspondiendo al Ayuntamiento de Candelaria redactar y tramitar la Modificación Puntual de las NNSS del 87, así como recoger dichas previsiones en el nuevo Plan General de Ordenación de forma pormenorizada.



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CANDELARIA

EXCMO. CABILDO INSULAR DE TENERIFE - EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

ACTUACIONES EN SUELO URBANO HUERTAS DON PABLO 28 JUNIO. 1985

PROPIEDAD	TIPO
MIGUEL ANGEL OLIVERA Y OTROS	TIPO D
SITUACION	SUPERFICIE
CRUCE CANDELARIA	30.315 m2

CALIFICACION PLAN GENERAL

SUELO URBANO (SIN DESARROLLO DE PLAN PARCIAL)

FINALIDAD ASU

Apertura de calles y Cesiones de suelo

DATOS GENERALES

DENSIDAD	SUPERFICIE POLIGONO	PORCENTAJE CESIONES
60 Vdas/Ha	30.315 m2	20 %
SUPERFICIE - CESIONES	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN
6.063 m2		

CESIONES

PROPIEDAD A(ANTONIO PLASENCIA)
SUPERFICIE...5565 m2.....APROVECHAMIENTO.....1100 m2
PROPIEDAD B(MIGUEL ANGEL OLIVERA)
SUPERFICIE...7650 m2.....APROVECHAMIENTO.....1500 m2
PROPIEDAD C(FINCA DON PABLO)
SUPERFICIE...6800 m2.....ZONA VERDE.....2500 m2
PROPIEDAD D
SUPERFICIE...10300 m2....APROVECHAMIENTO...1600 m2..ZONA VERDE...600

CALIFICACION URBANISTICA, CONDICIONES NORMATIVAS, SECCION CARACTERISTICA

Edificación Adosada con Jardín Delantero y TRES plantas de altura

Edificación Abierta con TRES plantas de altura y 1,60 m2/m2

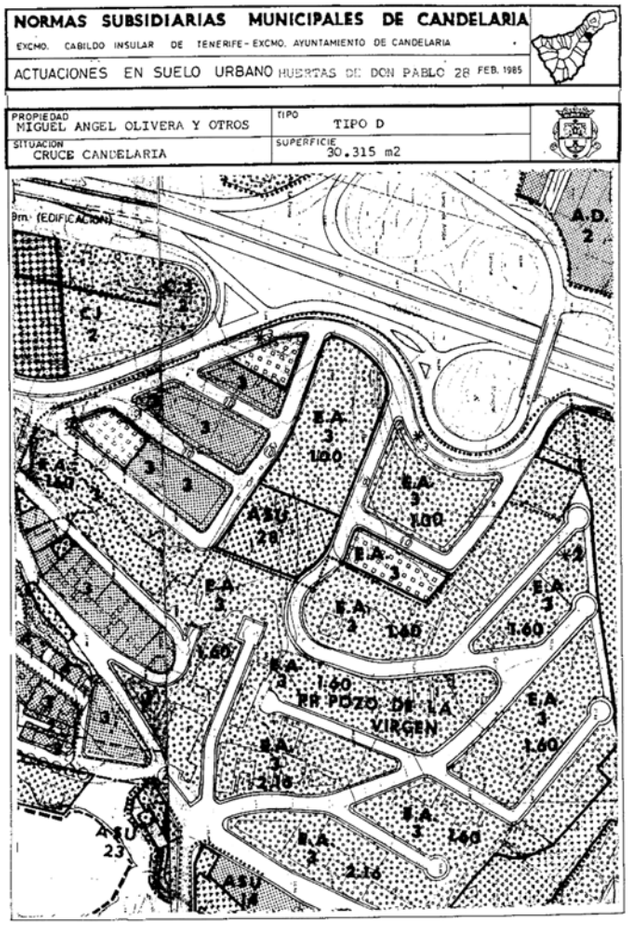
Será preceptivo el Proyectode Reparcelación,posibilitandose luego la promoción independiente de las propiedades garantizándose las cesiones y las obligaciones de urbanizar.

V
V
V
Patio

OBLIGACIONES DE LA PROMOCION

Apertura de calles y urbanización completa de las mismas

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 65



B) En relación a la Modificación Puntual de las NNSS 2001.

El 12 de abril de 2000 se suscribe entre el Promotor de la iniciativa, A.D.R., S.L., y el Ayuntamiento de Candelaria, Convenio Urbanístico para la Modificación Puntual del ASU 28 – Huertas de Don Pablo, motivado en gran parte por la afección sobre la Ordenación Detallada de las NNSS del 87, del nuevo trazado de la vía de Servicio de la Autopista TF - 1.

En dicho Convenio se establecieron las condiciones generales para el desarrollo del Sector, así como los compromisos entre el Ayuntamiento y la Promotora.

La Ordenación Detallada propuesta se desarrollaba en una manzana en Edificación Cerrada con jardín delantero y 3 plantas de altura y tres manzanas en Edificación Abierta con 3 plantas de altura, cuyas traseras se adosan para completar las manzanas del sector colindante del Pozo de la Virgen.

Se localizaba la Dotación junto a la vía de acceso de Candelaria y el resto de la Manzana se calificaba en Zona Verde, disponiéndose las otras zonas verdes en colindancia a la vía de servicio de la Autopista.

Dicho documento se Aprueba Definitivamente por la COTMAC y su Orden Departamental es de 11 de mayo de 2001.

En base a dicho documento se desarrolló el Proyecto de Urbanización, que está actualmente ejecutado y pendiente de Recepción por parte del Ayuntamiento.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 65

MODIFICACIÓN PUNTUAL MARZO 2001

ASU 28 Huertas Don Pablo. Parámetros Urbanísticos

	Dimensiones	Superficie - Tipologías - %			Edificabilidad m²
Equipamiento (Dotación)	**28 x 42 34 x 42 (CJ)**	**1.176 1.428 (CJ)**	**C 3-3**	**4,5%**	**3.528 No computa**
Espacio Libre Barranco	-	930 No contabiliza a efecto de cesiones			-
Zona Verde Barranco (PZ)	-	1.900			-
Zona Verde Acceso (PZ)	-	2.242			-
Zona Verde Plaza	-	1.080			-
Peatonal y Jardín (P-J)	-	970 + 600			-
Espacio Libre Autopista	-	1.210 No contabiliza a efecto de cesiones			-
TOTAL VERDE (Público)	**-**	**6.792**		**21,08%**	**-**
TOTAL Espacio Libre	**-**	**2.140 No contabiliza**		**6,65%**	**-**
Viario Rodado	**-**	**6.907**		**21,5%**	**-**
Parcela 1	66 x 67	4.422 (EA3-1,60)			7.075
Parcela 2	87 x 57	4.959 (EA3-1,60)			7.934
Parcela 3	20 x 103	2.060 (EA3-1,60)			3.296
Parcela 4	100 x 28 103 x 34 (Cs)	2.800 (C3) 3.502 (CJ)			8.400
Total Parcelas	**-**	**14.943**		**46%**	**26.705**
TOTAL SECTOR	**-**	**32.210**		**100%**	**26.705**

C) En relación al Proyecto de Urbanización ASU – 28 Huertas de Don Pablo.

Redactado el Proyecto de Urbanización por el Arquitecto D. Roque Hernández Afonso, se concede Licencia de Obra Mayor en la Comisión de Gobierno de Candelaria de 7 de junio de 2001.

Dicho Proyecto de Urbanización define las condiciones y materiales de toda la obra civil y de las redes infraestructurales:

Obra Civil.
- Calzadas.
- Aceras.
- Muros.
- Señalización.
- Zonas Verdes.

Instalaciones
- Red de Abastecimiento.
- Red de Saneamiento y Pluviales.
- Red de Telefonía.
- Red de Baja Tensión.
- Red de Alumbrado Público.
- Jardinería.

La urbanización está ejecutada en su totalidad y abierta al tráfico rodado por parte del Ayuntamiento de Candelaria, y las cuatro parcelas residenciales están edificadas, encontrándose en proceso de recepción por parte del Ayuntamiento, quedando recogido en la propuesta del Plan General de Ordenación de Candelaria del 2007, el cual realizó algunas modificaciones con respecto a la Modificación Puntual del 2001.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 65

D) En relación al Plan General de Candelaria de 2007.

El Plan General de Ordenación de Candelaria de 2007, clasificó el ámbito como Suelo Urbano Consolidado, puesto que este se encuentra urbanizado y en gran parte edificadas las parcelas.

En dicha Ordenación Detallada, se realizaron algunas modificaciones respecto a la ordenación de la Modificación Puntual del 2001, siendo estas:

- Se desplazó la Dotación ubicada junto a la Vía de Acceso, a una nueva parcela situada junto al Barranco de Aroba, en Tipología Cerrada con 3 – 4 plantas de altura, con uso específico de Defensa y Seguridad.

- Se intercambió la Zona Verde prevista, a la parcela colindante a la vía de acceso para conformar una gran zona verde.

- Se firmó un Convenio Urbanístico C-3, para aumentar la edificabilidad de una manzana en Edificación Abierta, transformándose dicha edificabilidad en metálico, en base al Convenio, el cual se incorporó al Plan General.

- Se calificó de Zona Verde la parte superior del Barranco de Aroba, el cual se proponía canalizar y encauzar, para convertirlo en Zona Verde y Aparcamiento, pudiendo contabilizar a efectos de cesiones.

La presente Revisión, surge ante la necesidad de modificar el Plan General de 2007, debido al déficit de zonas verdes generado por el desplazamiento hacia lado mar de la vía de servicio de la TF-1, dentro del marco del Proyecto de Ampliación del Tercer Carril de la TF-1, motivado por imperativo de la Consejería de Obras Públicas, producido:

- Por el talud del nudo inferior del enlace.
- Por la liberación de la tubería de Conducción de Aguas Regeneradas al Sur.

5. 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 siguientes supuestos de Revisión posibles:

a) Por el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable.
b) Por la modificación del modelo territorial establecido.
c) Por la alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural.
d) Por la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 65

Por la vía de la Modificación podrán alterarse las zonas verdes o espacios previstos, siempre y cuando se mantengan las superficies previstas y en condiciones topográficas similares. Si la Modificación incrementa el volumen edificable de una zona, se deberá prever el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de 5 m² por habitante adicional.

Si bien no está agotado el suelo urbanizable, no se modifica el modelo territorial y no se reclasifica suelo rústico como urbanizable, entra en un uno de los supuestos de Revisión Parcial, el variar el trazado de la vía de servicio de un Sistema General, y que por tanto tiene carácter “elemento estructural”, tal como se recoge también el artículo 56 sobre Revisión de los Instrumentos de Ordenación 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.

El objeto de la presente Revisión Parcial~~,~~ tiene por objeto justificar el mantenimiento de las zonas verdes y espacios libres, así como, el ajuste de la alineación de la vía de servicio, motivada por el desplazamiento de la obra de ampliación del tercer carril de la TF-1, donde por dichas circunstancias, parte de las zonas verdes anteriormente consideradas como tales, han pasado a tener consideración de espacios libres de protección viaria. Si bien en su conjunto, cumplimenta la superficie de zonas verdes y espacios libres inicialmente propuestas, no contabilizan a efecto de cómputo con el estándar normativo establecido.

A dichos efectos, será preciso justificar en el área territorial de la Costa de Candelaria, el cumplimiento del estándar previsto en el artículo 32.7.a) del TRLOTENC 1/2000.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 65

6. TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

En aplicación de la Ley 9/2006 de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planos 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 Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006 de 8 de mayo, 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 Revisión Parcial que no modificaba el modelo territorial, ajustando las zonas verdes, manteniendo su superficie, ni produciendo aumentos de volumen, limitándose a corregir simplemente un “problema urbanístico de carácter formal”, por lo que esta Revisión se encuentra en los supuestos a, b y c, susceptibles de ser eximidos del trámite de evaluación ambiental, tanto por ser de reducida superficie y ser una Revisión Parcial de carácter menor, como por limitar a modificar aspectos técnicos del Plan General de Candelaria, prevaleciendo la evaluación ambiental ya realizada por el propio Plan General.

Tal situación es tanto más clara en la medida que la urbanización está ejecutada y las zonas verdes acondicionadas, no existiendo ningún elemento natural que evaluar ambientalmente dado que ya se ha producido la transformación territorial, limitándose el expediente por cuestiones de “ortodoxia urbanística” a ajustar la alineación a la vía de servicio motivada por imperativo a la Consejería de Obras Públicas y en paralelo justificar el cumplimiento de los estándares de Zona Verde.

A pesar de que el ámbito está ejecutado y urbanizado y en cierto sentido, carece de sentido realizar evaluación ambiental, en aplicación de la Ley 9/2006 se desarrolla en paralelo Informe de Sostenibilidad Ambiental cuyos contenidos se ajustan para este caso concreto de Revisión Parcial en relación a la Resolución de 10 de agosto de 2006 de la COTMAC relativo al Documento de Referencia para elaborar Informes de Sostenibilidad Ambiental de los Planes Generales de Ordenación.

Una vez realizado el Informe Previo interadministrativo y evaluado el Informe Propuesta por parte de la COTMAC, se procede a corregir el ISA y redactar Propuesta de Memoria Ambiental, recogiendo aquellos aspectos que son objeto de corrección o subsanación derivados del Informe Propuesta del Acuerdo de la COTMAC de 29 de junio de 2010, entre ellos y más específicamente el informe sobre la evaluación ambiental.

7. INCORPORACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS.

Tal y como se ha comentado anteriormente, se recogen en el Informe de Sostenibilidad Ambiental las tres actuaciones propuestas que suponen acometer la Vía de Servicio frente a las VPO, el acondicionamiento del frente de la Autopista, entre la curva del enlace de Candelaria y la c/ Batayola, y el acondicionamiento en paralelo el tramo del Bco. de Aroba como zona verde que se propone canalizar.

Las Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras a aplicar son las siguientes:

- Corregir el perfil del talud del enlace de la Autopista, retirando todos los elementos extraños, procediendo a su revegetación con especies propias del tabaibal cardonal y especies asociadas.

- Rematar con muro de piedra basáltica el muro de contención inferior del tramo del cauce del Barranco de Aroba evitando cualquier tipo de vertido o afección al cauce natural del barranco, procediendo a su restauración una vez finalizadas las obras del encauzamiento y zona verde.

- Encajar el tramo de la nueva Vía de Servicio adaptándola a la topografía del terreno, aprovechando

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 65

el excedente para el relleno de la cubrición del barranco en la medida de lo posible, liberando el dominio público del corredor hidráulico, rematando el muro superior con murado de piedra.

- Proceder a la restauración y revegetación del frente de la Autopista con las especies vegetales propias del lugar.

- Soterrar todas las redes infraestructurales.

- Poner especial cuidado en la fase de puesta en obra, evitando ruidos, polvo o vertidos innecesarios, con especial cuidado en el Bco. de Aroba.

Al objeto de asegurar la aplicación de dichas medidas ambientales protectoras y correctoras, y en desarrollo del Informe de Sostenibilidad Ambiental, se propone la aplicación de un Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental con una serie de parámetros de control a aplicar en las tres intervenciones propuestas, así como establecer el coste de dichas medidas ambientales en el Estudio Económico y Financiero.

8. PROPUESTA DE REVISIÓN PARCIAL

La modificación existente entre la obra de urbanización real ejecutada y en servicio, y la ordenación detallada del Plan General del 2007, deviene del desplazamiento de la Vía de Servicio de la Autopista TF – 1 motivada por la Ampliación de la obra del Tercer Carril promovida por la Consejería de Obras Públicas, tanto por que se desplazó el apoyo del pie del muro del talud del enlace, como por liberar el dominio público de la tubería de conducción de aguas regeneradas del Sur.

La presente Revisión Parcial de Plan General, tiene por objeto la modificación de usos pormenorizados y sus compatibilidades, con el objeto de recuperar la superficie de zonas verdes computables antes de la modificación sobrevenida por la obra del Tercer Carril de la Autopista TF-1.

En la zona del frente de la Autopista en el tramo de la parcela de las VPO hasta la calle Batayola, en el frente a la fachada de las Viviendas de Protección, que no contabilizaba a efectos de Zonas Verdes en el PGO de 2007 por ser espacio libre afecto a la Autopista, se desplaza hacia la parte de la Autopista, si bien ampliando su superficie, sin que tampoco contabilice a efectos de cesiones.

Dicha vía, cuyo ancho de sección estaba previsto de 12,00 m, es precisa ajustarla a un ancho de 10,00 m, con el objeto de no afectar a la Tubería de Aguas Regeneradas del Sur, que en dicho tramo está enterrada, así como a la parcela de VPO municipal, ajustándose en paralelo el entronque con la prolongación de la calle Alemania que define las alineaciones de una parcela de VPO municipal, que se ve afectada en su superficie.

El nuevo viario se desarrolla sobre el espacio de dominio público creado por las líneas de servidumbre de la Autovía, según viene establecido en el Decreto 63/2013, de 6 de junio del Gobierno de Canarias,

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 65

por el que se fijan las dimensiones de las zonas de protección de la Autopista TF-1. La alineación del Plan General de 2007 en la vía de servicio, coincide con la delimitación de la Unidad de Actuación de Punta Larga. La nueva alineación establecerá también el cambio de clasificación de suelo, incorporando toda la vía de servicio en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

Esta Revisión Parcial, mantiene la misma intención y vocación que el Plan General de 2007, en cuanto a hacer coincidir la alineación de la manzana con el límite de la Unidad de Actuación, puesto que la modificación se debe a una situación sobrevenida e impuesta por la ampliación del tercer carril de la TF-1.

Asimismo, este ajuste de alineación y límite de la Unidad de Actuación, no tiene relevancia ni efecto sobre la ordenación y parámetros de la Unidad de Actuación, al tratarse de un ámbito de escasa superficie, que presenta la urbanización ejecutada y en servicio, con una recepción tácita de la urbanización, a falta de recepción administrativa por parte del Ayuntamiento.

Asimismo, la parcela Dotacional de Defensa y Seguridad, es modificada por una parcela de mayor superficie, con destino de Zona Verde plaza y dotación sanitaria ZV(PZ)-S, sobre la cual se prevé un Centro de Salud e Atención Primaria Comarcal, con acceso desde la plaza y desarrollado, bajo y sobre rasante, quedando liberada de edificación, salvo el acceso a la dotación, la plaza para uso de esparcimiento municipal y del propio Centro de Salud. Las determinaciones de ordenación pormenorizada de la misma, se establecerán en esta Revisión, acorde a la redacción de un posterior proyecto que se ajuste a las demandas del Servicio Canario de Salud.y que debe mantener el espacio libre de plaza para el acceso al mismo.

Es modificación también de esta Revisión, la ampliación del uso de Zona Verde sobre el Barranco de Aroba, hasta su encuentro con el peatonal que conecta la calle Alemania con Calle Mirador a ambos lados del barranco, así como la ampliación de la Zona Verde (PZ) existente y ya ajardinada, en las plataformas más horizontales contiguas.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 65

9. NORMATIVA. CONDICIONES ESPECÍFICAS

Con carácter general se mantienen tanto las determinaciones de la Normativa Estructural como de la Normativa Pormenorizada del PGO de Candelaria del 2007 aprobado definitivamente.

Para el ámbito de referencia se introducen las siguientes Condiciones Específicas Normativas, así:

a) PARCELA VPO: Para la parcela de VPO municipal colindante al ámbito y afectada en su frente por el desplazamiento de la Vía de Servicio de la Autopista TF-1 se mantiene a efectos de cálculo de la edificabilidad, la parcela urbanística "original" derivada de la ordenación detallada del PGO del 2007. Dada la reducción de la superficie de la parcela no será exigible el estándar de aparcamiento.

b) SRPI: Dentro del SRPI de la Autopista TF-1 se establece como Dominio Público Hidráulico el corredor hidráulico de la tubería de aguas regeneradas de Santa Cruz al Valle San Lorenzo con una franja de protección a ambos lados del eje de 3 metros de ancho, así como toda la Vía de Servicio que conecta la calle Alemania con Batayola.

c) BARRANCO DE AROBA: Se posibilita el encauzamiento y relleno del tramo superior del Barranco de Aroba para su consolidación como Zona Verde (Plaza), manteniendo la afección del dominio público de 5 + 5 metros del eje del cauce, debiendo la sección hidráulica del encauzamiento responder a los criterios señalados al efecto por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

d) PARCELA DOTACIONAL-PLAZA: La Parcela Dotacional Municipal, se califica como uso de Zona Verde (Plaza) Dotacional Sanitario, siendo compatible con cualquier otro uso dotacional o comunitario recogido en el Capítulo 6 de la Normativa Pormenorizada de Plan General.

La dotación se desarrollará en planta bajo rasante y en altura. El acceso al centro de salud, se realiza a través de planta a nivel de plaza, quedando regulada su ocupación solo en planta baja, con el objeto de liberar suelo destinado a la plaza.

Esta nueva parcela Zona Verde (Plaza) Dotacional Sanitario, se une a la Zona Verde (Plaza) del Plan General de 2007, no quedando limitado en el subsuelo la superficie de aparcamiento, ya que se adaptará a las necesidades del proyecto del Centro de Salud.

Por tanto, para esta parcela en concreto, son de aplicación todas las determinaciones establecidas en el Capítulo 6. Usos Dotacionales o Comunitarios de la Normativa Pormenorizada, con las siguientes particularidades:

- Uso principal combinado de Zona Verde en su categoría de Plaza (PZ) con dotacional sanitario (S), pudiendo ser compatible el dotacional con cualquiera de las dotaciones y equipamientos regulados en la Normativa. ZV(PZ) – S

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 65

- Con el objeto de conseguir una solución arquitectónica formal que resuelva en un único proyecto conjunto la plaza y la edificación dotacional sanitaria, no se regula condiciones de tipología edificatoria, más que la ocupación máxima en planta baja sobre la plaza, establecida en un el 15% de la superficie de la plaza. El resto de plantas podrá desarrollarse ocupando la proyección de la superficie de la plaza, admitiendose los elementos estructurales para garantizar el soporte de las mismas.
- La edificación se deberá separar 5 metros del lindero lateral de la parcela residencial, permitiendo en el retranqueo, accesos y rampas a garajes.
- La altura en plantas sobre rasante de la plaza de la edificación será libre, con el objeto de adaptarse al programa de necesidades de la dotación.
- Dado el desnivel del terreno, se permite edificación bajo la rasante de la plaza, así como aparcamiento en plantas bajo rasante.

Asimismo, afectada por el trazado del actual encauzamiento soterrado del Barranco No Catalogado como Público, se posibilita por la vía del Proyecto de Ejecución de la parcela la posibilidad del desvío del cauce hacia el Bco. de Aroba, por el borde exterior de la parcela, para lo que deberá obtenerse autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas, así como la disponibilidad del suelo necesario.

e) Las Medidas Ambientales protectoras y correctoras son de obligado cumplimiento para el desarrollo de las obras de acondicionamiento propuestas.

10. JUSTIFICACIÓN ZONAS VERDES Y DOTACIONES

El artículo 59 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006 de 8 de mayo, relativo a las Modificaciones Ordinarias y Cualificadas de los instrumentos de ordenación, plantea una serie de criterios cuando se alteren las zonas verdes o espacios libres públicos, así *"para su aprobación se exigirá el mantenimiento de, al menos, la misma superficie y unas condiciones topográficas y de accesibilidad al uso público similares o que, en su caso, mejoren a las que sustituyan".*

En relación a las zonas verdes que computan y los espacios libres que no computan, respecto a las líneas de afección y servidumbre de edificación de la Autopista TF-1, se aclara que los espacios libres no computables aumentan y se reducen las zonas verdes computables, si bien en su conjunto se mantiene el compromiso de cesión del 20% del suelo entre zona verde y dotación pública derivado del Convenio del ASU-28 del 12 de abril de 2000, en base al cual se desarrolló, urbanizó y edificó dicho ámbito de suelo urbano.

Respecto al cumplimiento de las zonas verdes y espacios libres dentro del marco del Plan General de Candelaria, y dentro del área territorial de la Costa de Candelaria se aclara que dicha justificación está contenida en la Memoria de Ordenación del PGO, tanto en relación al artículo 32 como al artículo 36 del TRLOTENC 1/2000, haciendo al respecto justificación en tres supuestos:

1º Zonas Verdes y Espacios Libres Insulares, Comarcales y Locales.

2º Zonas Verdes y Espacios Libres Insulares y Comarcales.

3º Zonas Verdes y Espacios Libres Insulares en aplicación del artículo 36.

A dicho respecto, se deberá tener en cuenta que, en relación al artículo 32, es preciso cumplir con la previsión de los 5 m² de suelo de espacio libre por habitante o plaza alojativa, incluyendo Parques Arqueológicos y Etnográficos declarados, así como en relación al artículo 36, "las reservas de sistemas generales establecidos en el planeamiento general, no serán computables para el cumplimiento de los estándares del planeamiento parcial".

En el apartado 10.2.3.3 de la Memoria de Ordenación se justifica expresamente el cumplimiento de las zonas verdes y espacios libres en los tres supuestos, siendo la zona de la Costa la que mejor ratio presenta de las 3 zonas consideradas en el Municipio, así **9,45 m²/hab.** en el supuesto 1, **8,68 m²/hab.** en el supuesto 2 y **6,56 m²/hab.** en el supuesto 3, incluyéndose dentro de dicha zona el ámbito de las Huertas de Don Pablo.

En el cuadro y apartados siguientes, se detallan las superficies de las zonas verdes y del resto del ámbito de la Revisión Parcial, tanto de la zona de las Huertas de Don Pablo como del tramo del Frente de la

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 65

Autopista, comparando la ordenación detallada del PGO de 2007, con la ordenación de la presente Revisión Parcial, donde ya se justifica por sí solo el cumplimiento del artículo 32 del TR DL1/2000, dado que la presenta Revisión Parcial permite equiparar la superficie de suelo de Zona Verde computable con la del Plan General de 2007.

El ámbito objeto de Revisión se encuentra clasificado como Suelo Urbano Consolidado, por lo que no procede la justificación del artículo 36 del TR del DL1/2000, aunque, en cualquier caso, dado que esta Revisión cumple con el déficit de espacios libres generados por la ampliación del Tercer Carril de la TF-1, se cumple también con los requisitos establecidos en las reservas de anteriores planeamientos.

a) En relación a las zonas verdes de la zona de las Huertas de Don Pablo

1. Zona Verde Acceso. ZV(PU)

Se localiza junto a la rotonda de acceso a Candelaria y constituye una parcela única rodeada de viario rodado.

En la propuesta del PGO del 2007 se encuentra calificada como Plaza y Aparcamiento ZV (PZ-AP), para posibilitar en subsuelo el uso de aparcamiento público.

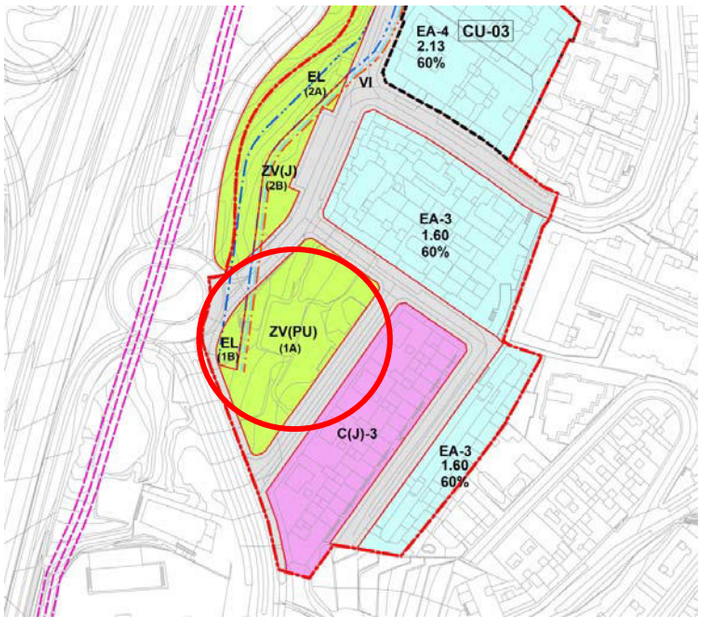
En la presente Revisión Parcial, se propone calificar esta parcela como Zona Verde Parque Urbano ZV (PU), dado que se adapta mejor al criterio establecido al efecto por el artículo 6.6.4. de la Normativa Pormenorizada del PGO, donde se indica que debe "predominar la vegetación y se puede inscribir un círculo de 30 metros". Este criterio, también lo comparte el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto.

Plan General 2007

En cualquier caso, se mantienen las condiciones topográficas y de accesibilidad al uso público, la zona verde está urbanizada y acondicionada, así como abierta al público.

En relación a la justificación superficial de la parcela, ésta se divide en dos recintos en base a si es, o no computable. El Plan General del 2007, establecía para esta parcela una superficie de espacio libre total de **2.988 m²s.** La presente Revisión Parcial, ordena esta parcela con dos usos de espacio libre diferenciados: recinto **1A: ZV(PU)** con **2.890 m²s** y un recinto **1B, EL,** con una superficie de **206,00 m²s,** afectada por la línea de dominio y servidumbre de carreteras, por tanto, no contabiliza a los efectos del cómputo total de espacios libres.

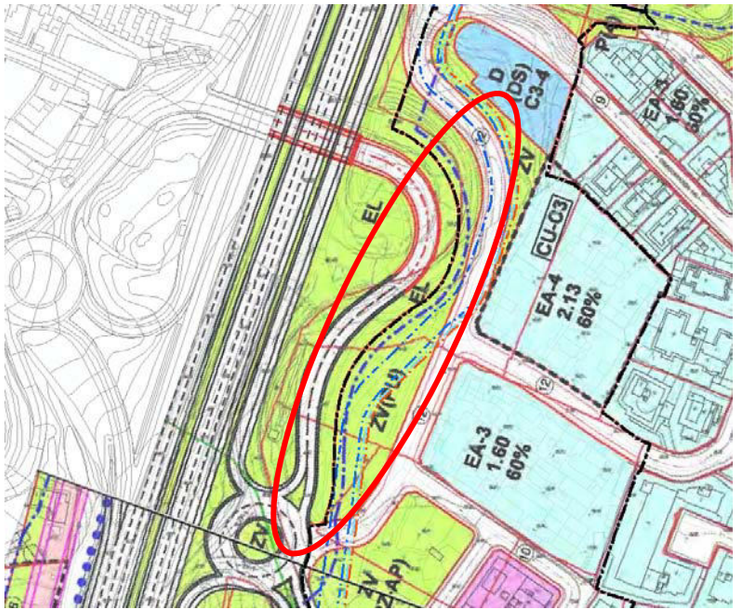
Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 65



Revisión Parcial Plan General

2. Espacio Libre Enlace. (EL/ ZV(PU))

Este recinto se corresponde con el Espacio Libre de Protección Viaria (EL) de la Autopista del Sur TF-1 y con la Zona Verde Parque Urbano (PU), dentro del ámbito objeto de revisión del frente de Huertas de Don Pablo.



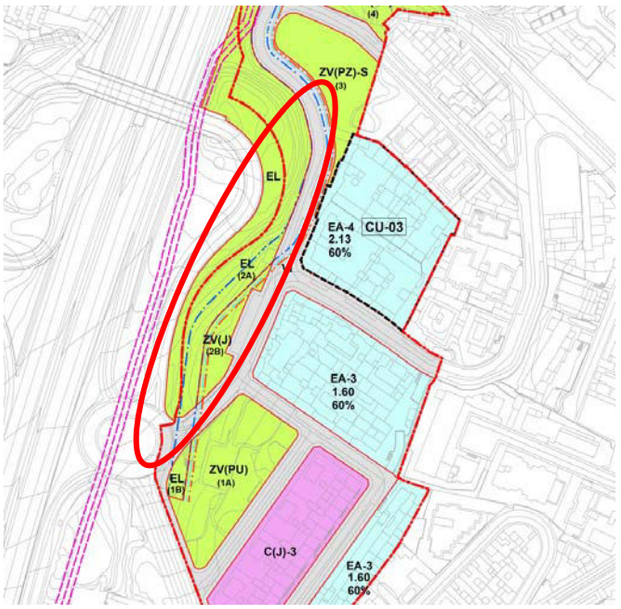
Plan General 2007

Por efecto del desplazamiento de la obra, en el **recinto 2** quedó disminuida la Zona Verde Parque Urbano (PU) computable del Plan General del 2007, de **3.375,00 m²s** a **661,00 m²s**, debido a las afecciones de las líneas de servidumbres producidas por la autopista.

El recinto 2 resultante, queda divido en la presente Revisión Parcial, en dos recintos, **2A: Zona de Espacio Libre no computable (EL)** con **2.880,41 m²s** y un recinto **2B: de Espacio Libre Zona Verde Ajardinada (ZV(J))**, superficie de **661 m²s.**

Tal y como se desprende del Informe de Sostenibilidad Ambiental, es preciso proceder al acondicionamiento y restauración de dicho borde de autopista, afectado por movimiento de tierras, y que no acabó de rematar la obra de ampliación del Tercer Carril de la TF-1.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 65



Revisión Parcial Plan General

3. Zona Verde Dotación. (PZ)

El Plan General de 2007, localiza este suelo, en el frente lateral de la Parcela Dotacional municipal, sirviendo de plaza de acceso para la propia parcela. Mantiene su condición topográfica y de accesibilidad al uso público, contabilizando a efectos de cesiones dado que es posible inscribir un círculo de 12 metros, tal como prevé el artículo 6.6.4. de la ordenanza de usos de la Normativa Pormenorizada del Plan General. El Plan General de 2007, destina a esta parcela, recinto 3, una superficie total de Espacio Libre Zona Verde (ZV) de **1.030 m²s.**

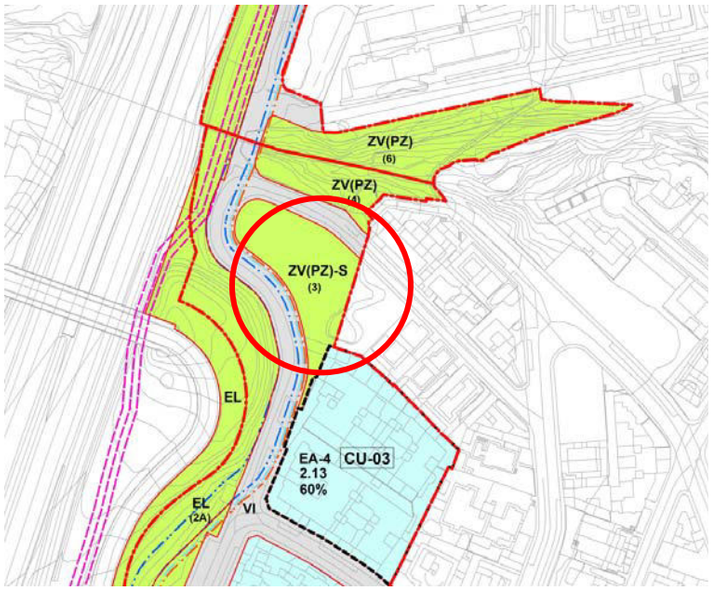
Plan General 2007

Esta Revisión Parcial de Plan General, establece una nueva ordenación pormenorizada en la parcela Dotacional, estableciendo compatibilidad entre el uso de Zona Verde Plaza ZV (PZ)y la Dotacional Sanitaria, con la intención de destinarla tanto a uso de espacio libre y esparcimiento como para la implantación de un Centro de Salud de Atención Primaria. De tal forma que, salvo el acceso a éste, que se deberá producir a través de la plaza, el Centro de Salud se desarrolla bajo y sobrerasante de la plaza, manteniendo liberada de edificación su superficie.

Por tanto, el espacio libre de Zona Verde Plaza, **recinto 3: ZV(PZ),** destinada al cómputo de superficie de espacio libre integrado dentro del ámbito Huertas de Don Pablo, con una superficie total de parcela de **1.815,32 m²s**, donde **1.595,32 m²s,** quedan destinados a la plaza y el resto a la superficie necesaria

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 65

para el acceso a la Dotación Sanitaria, en base a un estudio previo realizado por el Ayuntamiento para encaje y viabilidad de un Centro de Salud de Atención Primaria en la parcela.

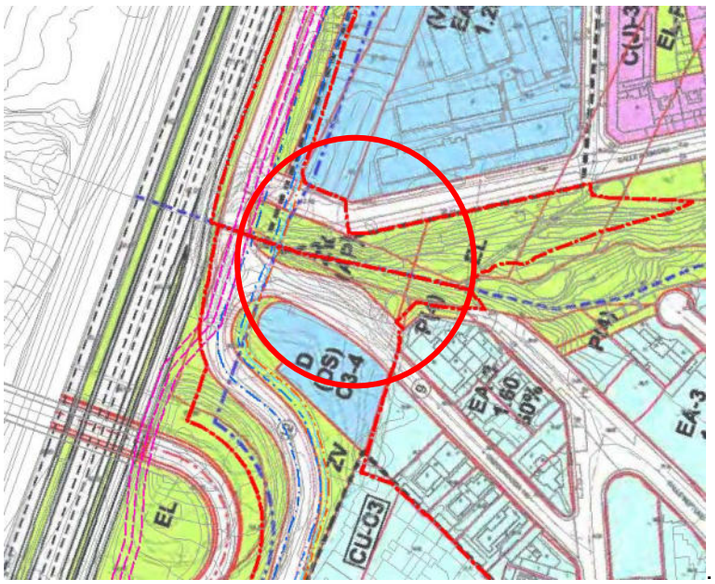


Revisión Parcial Plan General

Las nuevas determinaciones de ordenación pormenorizada que se establecen para esta parcela, se desarrollan en esta Revisión, e irán relacionadas con parámetros que permitan libertad compositiva para la edificación a proyectar, sobre y bajo rasante, así como cumplir con las demandas funcionales del Servicio Canario de Salud, pero que, a su vez, cumplan con un porcentaje de ocupación en planta baja y retranqueos que permitan la ejecución de la Zona Verde Plaza, ZV (PZ).

4. Zona Verde Barranco.

Se localiza en el tramo superior del Bco. de Aroba junto a la vía de servicio de la TF-1 proponiéndose ya desde el PGO del 2007 su encauzamiento y relleno para generar una plataforma útil a nivel de las calles circundantes



Plan General 2007

En aplicación del artículo 5.1.9. epígrafe e) de Condiciones de Cauce Público Hidráulico de Barranco cuando atraviesa suelo urbano de la Normativa Estructural del PGO, la canalización debe cumplimentar el periodo de retorno de 500 años, está sujeta a autorización del CIAT, el cauce en sí mantiene su consideración de Dominio Público Hidráulico y computa a efectos de zona verde dado que la canalización

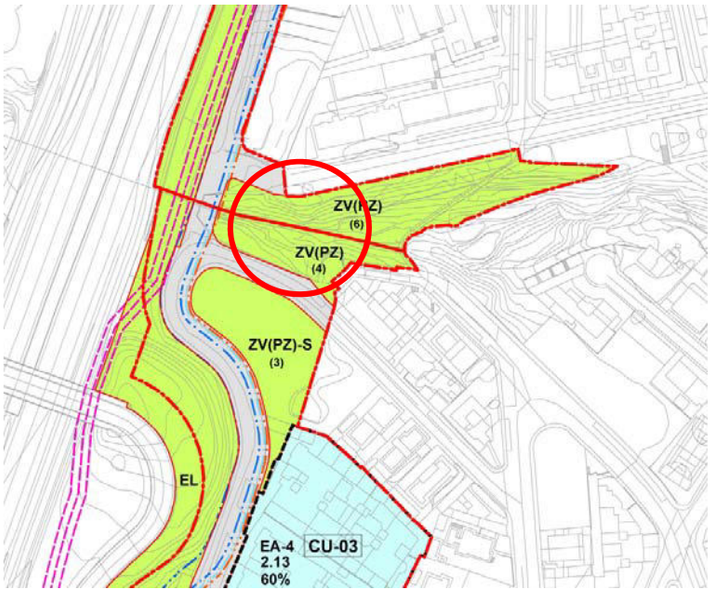
Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 65

está soterrada y la superficie de la plaza es útil.

En el PGO de 2007, la zona verde es compatible con el aparcamiento en superficie, si bien en la presente Revisión Parcial, se propone calificarla Zona Verde Plaza ZV (PZ), siendo posible inscribir un círculo de 30 metros, manteniendo sus condiciones topográficas y de accesibilidad al uso público mejorando estas al eliminarse el uso de aparcamiento.

Esta parcela, **recinto 4**, disponía en el PGO 2007, de una superficie de Zona Verde de aparcamiento ZV(AP), de **490,20 m²s**, la cual se ve aumentada en esta Revisión Parcial, al incrementar la Zona Verde Plaza, **ZV (PZ),** en una superficie total de **1.116,85 m²s.**

Con este incremento de superficie de plaza, ejecutada sobre la canalización del barranco, prevista también en el otro ámbito de esta Revisión, se consigue unificar toda la Zona Verde de Plaza de Barranco y Centro de Salud, estratégica para la conexión entre los barrios de Huertas de Don Pablo con Calle Batayola y Avenida Los Menceyes, generando un gran espacio libre municipal, que dotará a la zona de un aumento del índice de calidad de vida.



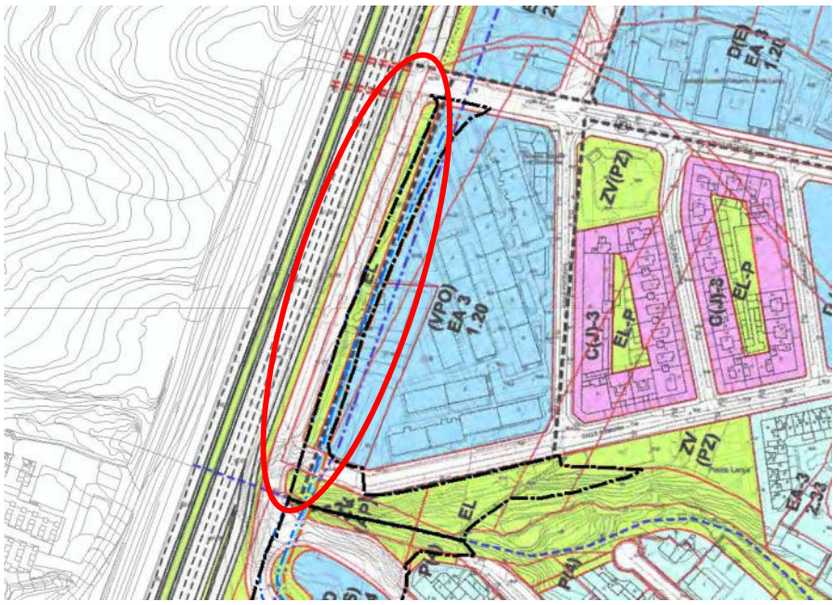
Revisión Parcial Plan General

b) En relación a la Zona del Frente de la Autopista

1. Espacio libre y viario.

En este caso, aunque se produce una modificación del Espacio Libre ligado al Viario y que no contabiliza a efectos de cesiones, se produce una modificación del trazado de la vía de servicio que se desplaza hacia el frente de la parcela de las Viviendas de Protección, así como, se ajusta la sección viaria de 12 a 10 metros, con el objeto de no afectar a la tubería de aguas regeneradas hacia al Sur y minimizar su afección sobre la parcela de Vivienda de Protección.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 65



Plan General 2007

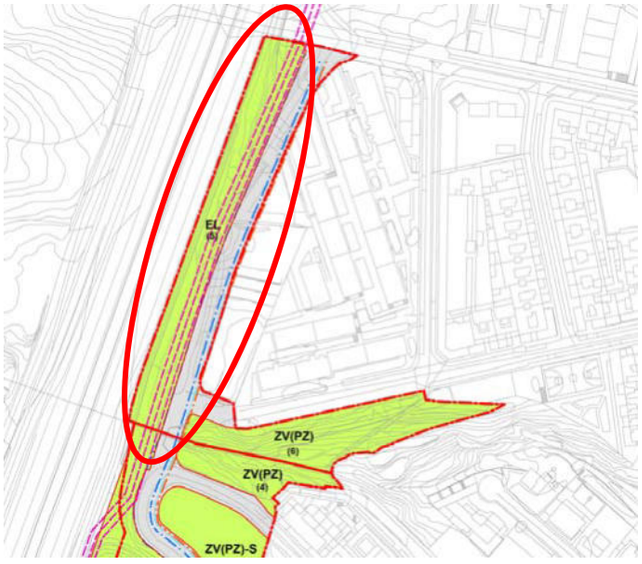
En esta Revisión Parcial de Plan General, el Espacio Libre de protección que no computa, **recinto 5**, presenta una superficie total de **3.483 m²s**.

Asimismo, el nuevo viario rodado con sección de 10 m, prolongación de la calle Los Sabandeños, que incorpora la prolongación de un nuevo tramo de la calle Alemania, presenta una superficie de **2.406 m²**.

Debido a la nueva alineación generada por el trazado viario desplazado, se hace coincidir el límite de la unidad de actuación de Puntalarga con la alineación, tal y como viene planteada en el Plan General de 2007, manteniendo el viario al completo en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, al encontrarse dentro del dominio público de la autovía TF-1.

Con respecto al tramo viario de la vía de servicio del frente de la Autopista, el Ayuntamiento de la Villa de Candelaria asume las cargas de su ejecución, así como de las zonas que se encuentran dentro y fuera de la parcela VPO. Se categoriza el viario como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

El tramo de viario existente, que sirve de acceso a las áreas de aparcamiento en la parcela de VPO, no se encontraba recogido en el Plan General dentro de la ordenación pormenorizada de la UA-C04 Punta Larga, por lo que el viario que incorpora la Revisión Parcial, es excluido de la delimitación de la UA. Este viario se corresponde con el trazado de la actual vía de servicio. Le corresponde al Ayuntamiento completar la urbanización. Se categoriza como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.



Revisión Parcial Plan General

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 65

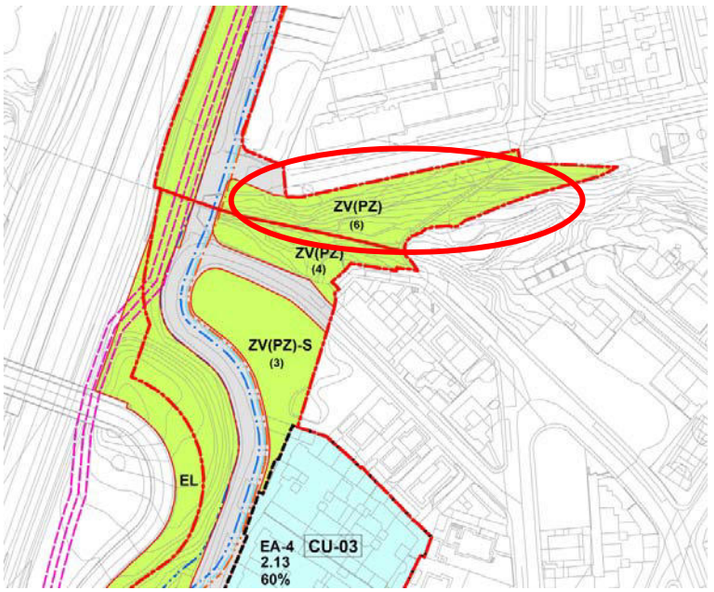
Tanto en el PGO2007 como en esta Revisión, este recinto de Espacio Libre (EL), recinto 5, no es computable.

2. Zona Verde de Barranco del frente a la calle Alemania.

Esta Revisión Parcial, propone una ampliación de la Zona Verde de Barranco, con objeto de conectar los dos barrios, Huertas de Don Pablo y Calle Alemania, adaptando plataformas transitables que creen un gran espacio verde junto con la plaza dotación del Centro de Salud, con el objeto de atar y comunicar la ciudad a ambos lados del barranco, una vez este quede canalizado. Este nuevo recinto de esparcimiento y conexión se adapta a la topografía del terreno y coincide en su límite este con el actual sendero o peatonal que conecta ambos lados del barranco, así como, incluye una zona ya ajardinada con árboles de porte.

Plan General 2007

Por tanto, la Revisión Parcial de Plan General, amplía la superficie de Zona Verde ZV (AP), sobre barranco recogida en el Plan General del 2007, **recinto 6**, con una superficie de **873,03 m²s,** por una nueva superficie, de **2.542,63 m²s, ZV (PZ)** que conecten ambos lados, permitiendo dar unidad a los barrios. Dentro del ámbito de actuación, se encuentra incluida una pequeña superficie del espacio Zona Verde(PZ) del ámbito de la Unidad de Actuación Puntalarga, que ya incluía en sus determinaciones la canalización, encauzamiento y adaptación topográfica para su uso como espacio libre de plaza.



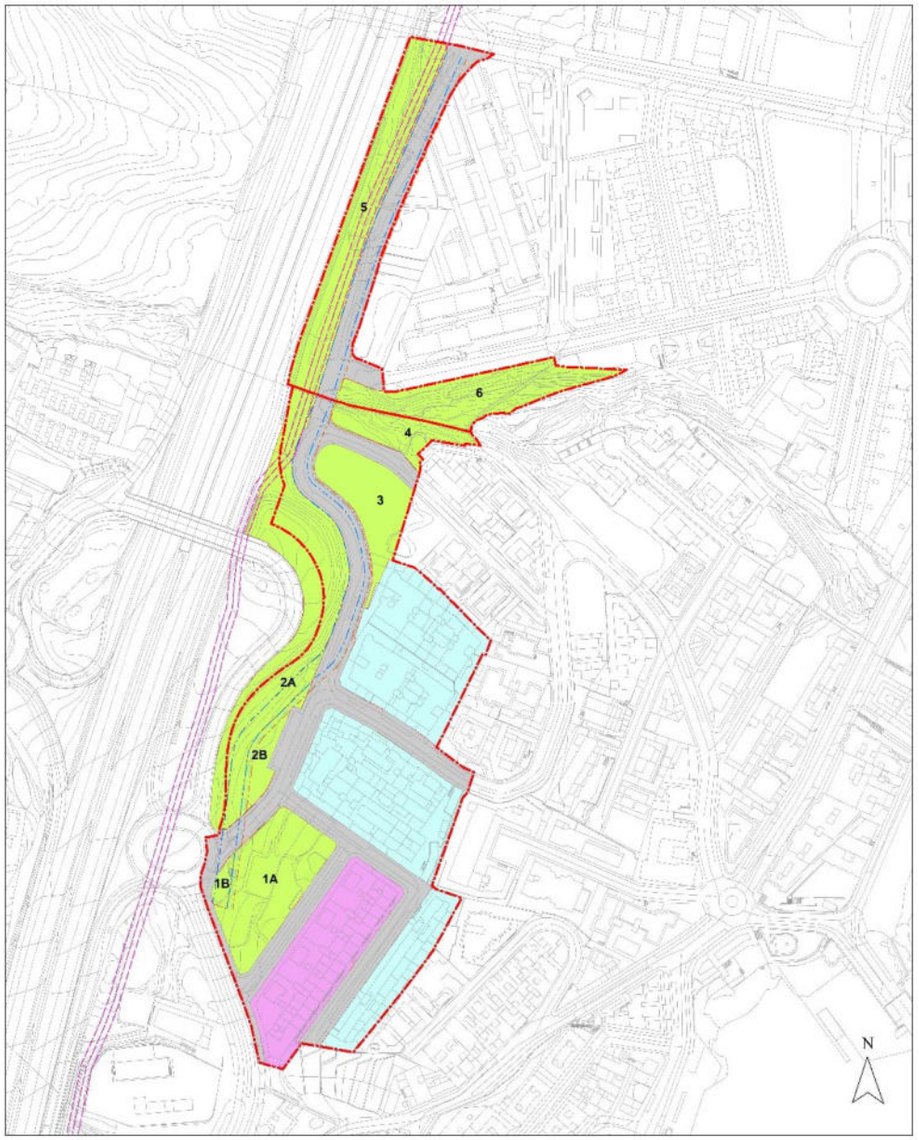
Revisión Parcial Plan General

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 65

- Se encuentra en redacción, por parte del Ayuntamiento de Candelaria, el Proyecto de Ejecución del viario paralelo a la TF-1 y conexión de la Calle Sabandeños con la Calle Batayola. Además de corresponderle a los propietarios de la UAC04 de Punta Larga, la cesión y ejecución del tramo de viario y espacio libre, este pequeño tramo de viario y de espacio libre, se encuentra directamente vinculado y relacionado con la ejecución de la promoción de viviendas, dado que depende de su urbanización, que la parcela disponga de frente por la Calle Alemania y continuidad con la vía de servicio. Por tanto, es procedente que, una vez se desarrolle la promoción de viviendas de protección, sea el promotor quién también ejecute simultáneamente el frente viario del tramo de la calle Alemania, para que ésta parcela adquiera la condición de solar, al disponer de viario ejecutado en todas las vías que lo circundan.

  Asimismo, el pequeño recinto de espacio libre, será necesario ejecutarlo con el conjunto de la actuación que se prevé sobre el Barranco del Pozo, y que dará continuidad a la Calle Los Sabandeños.

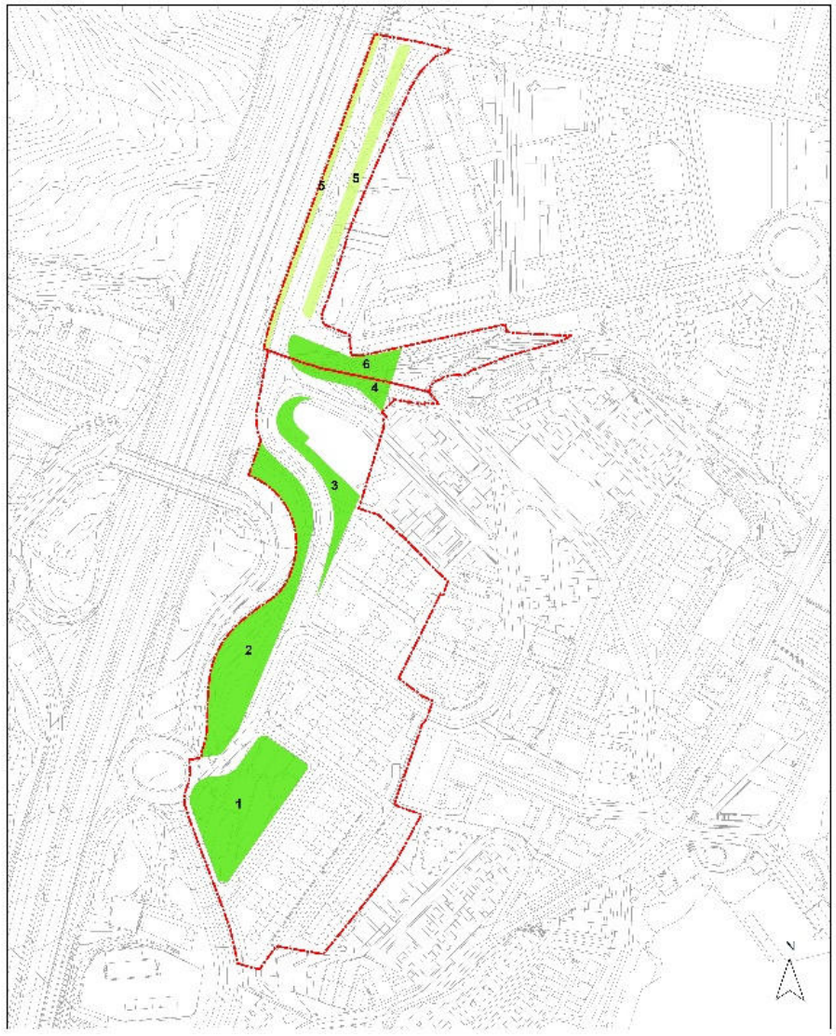
El ámbito establecido para la presente Revisión Parcial tiene carácter meramente “operativo” para justificar las alteraciones de planeamiento propuestas. En lo que al ámbito del SUNCU de Puntalarga se refiere, se altera simplemente el frente de las parcelas de VPO motivado por el desplazamiento de la Vía de Servicio de la TF-1 por las razones anteriormente señaladas, sin que en ningún caso dicha alteración suponga una modificación del ámbito.



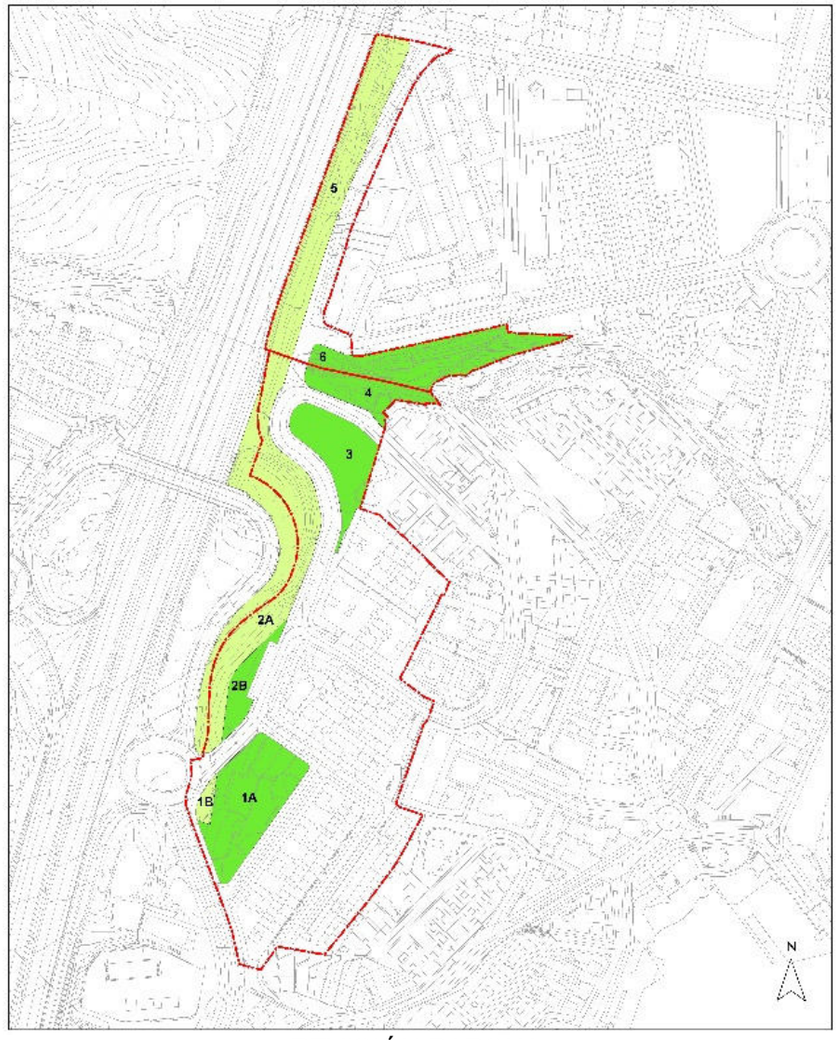
Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 65

PGO 2007				REVISIÓN PARCIAL				Diferencia: REVISION PARCIAL-PGO 2007
ZONA ASU 28 - HUERTAS DE DON PABLO								
1	**ZV(PZ-AP)**	Zona Verde Acceso	2.988,00	**1A**	**ZV(PU)**	Zona Verde Acceso	2.890,00	-98,00
				1B	**EL**	Zona Verde Acceso	206,10 (NO COMPUTABLE)	NO COMPUTABLE
2	**ZV(PU)**	Espacio Libre Enlace	3.375,00	**2A**	**EL**	Zona Verde Enlace	3338,56 (NO COMPUTABLE)	NO COMPUTABLE
				2B	**ZV(J)**	Espacio Libre Enlace	661,00	-2.714,00
3	**ZV**	Zona Verde Dotación	1.030,19	**3**	**ZV(PZ-S)**	Zona Verde Dotación	1.595,32	565,13
4	**ZV(AP)**	Zona Verde Barranco	490,20	**4**	**ZV(PZ)**	Zona Verde Barranco	1.116,85	626,65
		Total	**7.883,39**				**6.263,17**	-1.620,22
ZONA FRENTE AUTOPISTA								
5	**EL**	Espacio Libre Vía Servicio	1875,28 (NO COMPUTABLE)	**5**	**EL**	Espacio Libre Vía Servicio	3483,84 (NO COMPUTABLE)	NO COMPUTABLE
6	**ZV(AP)**	Zona Verde Barranco	873,03	**6**	**ZV(PZ)**	Zona Verde Barranco	2.542,63	1.669,60
		Total	**873,03**				2.542,63	1.669,60
		DIFERENCIA SUPERFICIES	**8.756,42**				**8.805,80**	**49,38**

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 65



PGO 2007



REVISIÓN PARCIAL

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

Cuadro Resumen Zonas Verdes y Espacios Libres **Noviembre 2006**

Insulares-Comarcales-Locales

ZONA	ZONAS VERDES (M²)	SUPERFICIE CLASIFICADA (M²)	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² ZV/HAB)
Bco. Hondo	62.256	1.017.329	9.426	6,60
Igueste	19.971	607.203	5.638	3,54
Mediania	20.113	736.618	6.115	3,29
Ctra. Gral. Sur-Autopista	123.776	1.761.292	19.460	6,36
Costa Candelaria	366.497	1.885.376	38.796	9,45
Espacios Libres en el Litoral	172.470			
Parques Periurbanos	144.840			
TOTAL con ELL y PP	909.923	6.007.818	79.435	11,45
TOTAL sin ELL y PP	592.613	6.007.818	79.435	7,46

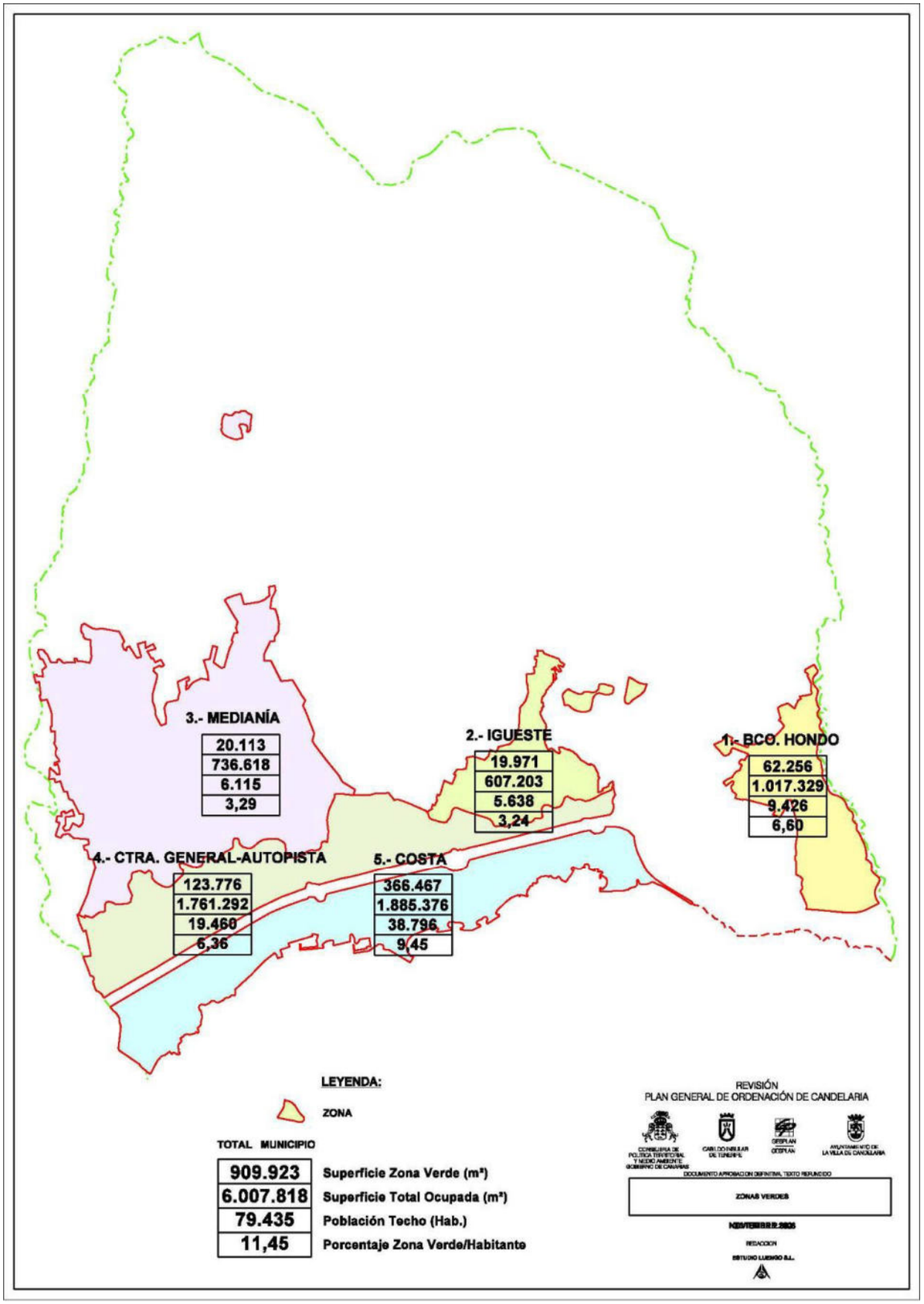
Insulares-Comarcales

ZONA	ZONAS VERDES (M²)	SUPERFICIE CLASIFICADA (M²)	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² ZV/HAB)
Bco. Hondo	52.151	1.017.329	9.426	5,53
Igueste	14.035	607.203	5.638	2,49
Mediania	16.201	736.618	6.115	2,65
Ctra. Gral. Sur-Autopista	107.748	1.761.292	19.460	5,54
Costa Candelaria	336.857	1.885.376	38.796	8,68
Espacios Libres en el Litoral	172.470			
Parques Periurbanos	144.840			
TOTAL con ELL y PP	844.302	6.007.818	79.435	10,63
TOTAL sin ELL y PP	526.992	6.007.818	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	1.017.329	9.426	4,43
Igueste	9.384	607.203	5.638	1,66
Mediania	11.250	736.618	6.115	1,84
Ctra. Gral. Sur-Autopista	34.480	1.761.292	19.460	1,77
Costa Candelaria	254.335	1.885.376	38.796	6,56
Espacios Libres en el Litoral	172.470			
Parques Periurbanos	144.840			
TOTAL con ELL y PP	668.557	6.007.818	79.435	8,42
TOTAL sin ELL y PP	351.247	6.007.818	79.435	4,42

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 65



Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 65

c) OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Si bien en la zona de las Huertas de Don Pablo el conjunto de las obras del Proyecto de Urbanización están ejecutadas pendientes de recepción y las cuatro parcelas residenciales están edificadas, para finalizar las obras pendientes de ejecución del ámbito establecido es preciso acometer 4 actuaciones determinadas:

1. Acondicionamiento Borde Autopista.
2. Construcción Vía de Servicio.
3. Encauzamiento Bco. de Aroba y Zona Verde.
4. Construcción Parcela Dotacional.

En los apartados siguientes se hace una descripción de dichas obras a acometer:

1. Acondicionamiento Borde Autopista.

Comprende todo el borde de la Autopista desde la rotonda del enlace de Candelaria al borde de la calle Batayola.

Si bien está en parte acondicionado por la obra del tercer carril de la TF-1 en la zona del enlace de Candelaria y en parte del frente de la Autopista hasta la barrera sónica existente, es preciso proceder a su mejora, rematando el conjunto de dicho ámbito, aplicando las correspondientes medidas ambientales, procediendo al acondicionamiento y restauración de la zona.

Dado que dicha obra forma parte del borde de la Autopista TF-1, que debiera haberse acometido con las obras del Tercer Carril y que sin embargo no se acometieron, dichas obras deben acometerse por parte de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Dentro del conjunto de las obras se plantea como 2ª Prioridad.

2. Construcción Vía de Servicio.

Abarca la construcción de la vía de servicio desde su enlace con el viario ejecutado de la urbanización de las Huertas de Don Pablo hasta su empate con la calle Batayola, más el ramal inferior de enlace con la calle Alemania, gran parte del cual se localiza fuera del ámbito de referencia.

La vía se ajusta entre rasantes opuestas existentes, canalizando en su parte inferior el Bco. de Aroba con una sección de viario de 10 m de ancho.

Las obras comprenden tanto el movimiento de tierras, los muros de borde como el conjunto de las redes infraestructurales precisas para dicho ámbito, como la pavimentación de las aceras y calzada, y la señalización, así como las correspondientes medidas ambientales correctoras.

El Proyecto de Ejecución está finalizado su redacción por encargo del Ayuntamiento de Candelaria y la obra se ejecutará por Cooperación Interadministrativa con aportación municipal, teniendo 1ª Prioridad en relación a la importancia que tiene dicho tramo de vía para cerrar el circuito viario de la zona.

3. Encauzamiento Bco. de Aroba y Zona Verde.

Comprende la obra del encauzamiento y relleno del tramo inicial bajo la autopista TF-1 del Bco. de Aroba y el acondicionamiento de la plataforma superior como zona verde para plaza.

Calificado como Zona Verde (Plaza) en el PGO de Candelaria su condición de zona verde se establece en función de que se canaliza y rellena para crear una plataforma útil, según condiciones del Consejo Insular de Aguas.

Las obras conllevan la ejecución del muro de contención inferior de piedra, el marco de hormigón para el encauzamiento del barranco, el relleno, compactado y el acondicionamiento de la plataforma superior como plaza, aplicándose las correspondientes medidas ambientales.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 65

Dado su volumen de inversión y dado el hecho de que no es imprescindible para el funcionamiento inmediato de la zona, esta obra se plantea en 3ª Prioridad.

4. Construcción Parcela Dotacional.

Esta Revisión Parcial, establece las condiciones normativas para la parcela dotacional con uso de Plaza y Dotacional Sanitario.

Dado su volumen de inversión cuya financiación no es posible asumir en su totalidad por el Ayuntamiento, la misma tendrá carácter interadministrativo.

Dependiendo de las oportunidades de financiación su prioridad está vinculada a la misma.

d) TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

El expediente inició su tramitación como Modificación Puntual Cualificada, a cuyo fin se realizó el siguiente procedimiento:

- Redacción del documento. (Consensuar con los técnicos municipales y los técnicos de la Dirección General).
- Informe Técnico y Jurídico Municipal.
- Aprobación Inicial por Pleno Municipal del documento de Modificación Puntual y del Informe de Sostenibilidad Ambiental (Pleno Municipal 25 de febrero de 2010).
- Información Pública 45 días.
- Informes Sectoriales.
- Envío del expediente diligenciado a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para consulta interadministrativa.
- Informe Técnico y Jurídico.
- Ponencia Técnica (21 de junio de 2010).
- Acuerdo de COTMAC (29 de junio de 2010).

En función de dicho acuerdo se dio por evacuada la consulta interadministrativa y se procede por la COTMAC a “convalidar” el trámite anterior, reiniciándose el expediente como Revisión Parcial, a partir del cual el trámite es el siguiente:

- Corrección del expediente subsanando errores y carencias y redacción de la Propuesta Memoria Ambiental.
- Informe Técnico y Jurídico Municipal.
- Aprobación Provisional por Pleno Municipal. (Certificado de Acuerdo Plenario para la propuesta del Concejal de Urbanismo) – 08/07/2015
- Petición de nuevos Informes Sectoriales.
- Envío del expediente diligenciado a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. – 13/01/2016
- Informe Técnico, Jurídico y de aprobación condicionada de la Memoria Ambiental -11/07/2016

Sirvan estos Documento de Revisión Parcial, como documentos que subsana los requerimientos emitidos por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión ordinaria celebra el día 11 de julio de 2016.

- Ponencia Técnica.
- Acuerdo de Aprobación Definitiva por la COTMAC.
- Publicación del Texto Refundido y entrada en vigor.

S/C de Tenerife, marzo 2023

Jorge Rodríguez Cruz Arquitecto, S.L.P.

42936627C JORGE RODRIGUEZ (R: B38477451)

Firmado digitalmente por 42936627C JORGE RODRIGUEZ (R: B38477451)
Fecha: 2023.05.09 11:26:19 +01'00'

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 65

ANEXOS

1. INFORME CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y POLÍTICA TERRITORIAL 11 JULIO DE 2016.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 65

285

Gobierno de Canarias
Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

2016-07-11 CERTIFICADO OD 18 PGO CANDELARIA EXP 2010-0351.odt

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA. REAJUSTE DE ZONAS VERDES Y ALINEACIÓN DE LA VÍA EN LA ZONA CONOCIDA COMO HUERTAS DE DON PABLO. TRÁMITE DE APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL Y DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO. TM. CANDELARIA. EXPTE. 2010/0351

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de julio de 2016, en su sede de Santa Cruz de Tenerife, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

PRIMERO. De conformidad con lo establecido en el artículo 27.1.e) II. del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, **APROBAR** la **MEMORIA AMBIENTAL** de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Candelaria. Reajuste de zonas verdes y alineación de la vía en la zona conocida como Huertas de Don Pablo (Exp.2010/0351) **CONDICIONADA** a que se subsanen las observaciones derivadas del informe ambiental de fecha 29 de abril de 2016 que a continuación se relacionan:

A) *Respecto al informe de sostenibilidad ambiental (Acuerdo de COTMAC 30/6/2010)*

A continuación se relacionan los reparos que señalaba el Acuerdo de la COTMAC de junio de 2016 junto con las observaciones derivadas del análisis realizado a la nueva documentación.

4.1. Se ponen de manifiesto los aspectos concernientes a riesgos hidrológicos. El Plan de Defensa Frente a Avenidas asigna al tramo inferior del Barranco de Aroba (ficha 1408) un nivel "*grave*" de peligrosidad, dada la cercanía a edificaciones. Dicho tramo se encuentra fuera del ámbito de la revisión, no obstante hay que tener en cuenta que el tramo inmediatamente superior está propuesto para canalizar y rellenar a fin de generar una plataforma adecuada donde desarrollar la ordenación pormenorizada que se propone (Zona Verde y vía de servicio). En la ejecución de las citadas obras deberán tenerse en cuenta las medidas particulares de carácter estructural contenidas en el Plan de Defensa Frente a Avenidas.

6.1. El Informe de Sostenibilidad analiza las actuaciones a realizar en el entorno del cauce del barranco de Aroba, pero no realiza la valoración de los efectos requerida en el Acuerdo de la COTMAC de junio de 2010. Por ello, no se considera subsanado este aspecto.

6.3. En este apartado debe de incluirse, al menos de forma indicativa, la prioridad en la ejecución de las medidas correctoras. No se observa este aspecto en la documentación presentada. No se considera subsanada.

B) *Respecto a la propuesta de memoria ambiental.*

5.2.Resultado de las consultas realizadas.

Se exponen de forma resumida las cuestiones planteadas en los informes y alegaciones

Edificio de Usos Múltiples I – 6ª
Avda. Anaga nº35
Tels. 922.922.454 – Fax. 922.475.986
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

Edificio de Usos Múltiples I – 7 pta.
Plaza de los Derechos Humanos
Tel. 928 306550 - Fax: 928 306560
35071 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 65

286

Gobierno de Canarias
Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

2016-07-11 CERTIFICADO OD 18 PGO CANDELARIA EXP 2010-0351.odt

emitidos en el trámite de consultas: Informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, Informe institucional del Cabildo de Tenerife, COTMAC de 30 de junio de 2010 y alegación del Grupo Municipal CC-PNC. De estos informes únicamente el Acuerdo de la COTMAC de 30 de junio de 2010 hace referencia exclusivamente al trámite ambiental.

En este apartado se señala, en relación con los informes y alegaciones recibidos que se procederá a hacer las correcciones pertinentes en el expediente. No obstante, se observa que no **todas ellas están subsanadas** en los documentos correspondientes.

5.3.Determinaciones finales a incorporar en el Plan.

No se incorporan las determinaciones ambientales a tener en cuenta en la Revisión. En el apartado 7.2 (Concreción del seguimiento ambiental y determinaciones finales respecto del Plan de Vigilancia Ambiental y Plan de etapas) se menciona la necesidad de cumplimiento de una serie de medidas correctoras (p. ej. apartados 1.1 y 1.2) pero estas no se plasman en la propuesta de memoria ambiental como determinaciones a incorporar en el documento urbanístico.

Por tanto, deben incorporarse como determinaciones finales a tener en cuenta aquellas medidas propuestas por el procedimiento de evaluación ambiental. En este sentido deberán considerarse las medidas del informe de sostenibilidad (apartado 11. Medidas ambientales protectoras y correctoras y apartado 8.2. Limitaciones de uso derivadas de algún parámetro ambiental). Además, se deben cumplir las cuestiones derivadas del Plan de Defensa Frente a Avenidas en lo que se refiere a las actuaciones del Barranco de Aroba, así como las advertidas por el Consejo Insular de Aguas en su informe emitido en el trámite de consultas.

SEGUNDO. No podrá aprobarse definitivamente el instrumento de planeamiento mientras no conste fehacientemente la corrección ordenada.

TERCERO. Asimismo, se deberá subsanar en el documento técnico, las cuestiones derivadas del informe técnico de la Consejería de fecha 12 de mayo de 2016 en sus puntos IX, X y XI y de los distintos informes sectoriales.

CUARTO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Candelaria y publicarlo en el Boletín Oficial de Canarias.

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

Edificio de Usos Múltiples I – 6ª
Avda. Anaga nº35
Tels. 922.922 454 – Fax. 922.475.986
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

2

Edificio de Usos Múltiples I – 7 plta.
Plaza de los Derechos Humanos
Tel. 928 306550 - Fax: 928 306560
35071 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 65

2. INFORME CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE. DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 65

Gobierno de Canarias
Consejería de Obras Públicas y Transportes
Dirección General de Infraestructura Viaria

OBRA: "Tercer carril de la autopista TF–1, tramo: Santa Cruz de Tenerife–Güímar, puntos kilométricos 0+000 al 20+400, isla de Tenerife."

INFORME SOLICITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA EN RELACIÓN CON EL TRAZADO DE UNA VÍA DE SERVICIO

Se ha recibido escrito del Concejal de Infraestructura del Ayuntamiento de Candelaria por el que se solicita informe justificativo de las razones por las que un tramo de vía de servicio de la Autopista, ejecutado en la zona de Candelaria, se construyó desplazado hacia abajo con respecto a su trazado previsto en el planeamiento urbano.

Al respecto se informa que la vía de servicio en cuestión se tuvo que ejecutar desplazándola hacia abajo respecto a la propuesta por el Plan General, motivado por la necesidad de liberar la franja de terreno de dominio público de la conducción de transporte de aguas depuradas al Sur de la isla, instalación que discurre en paralelo a la Autopista y adyacente a su zona de dominio público.

Adolfo Hoyos-Limón Gil
Director de las obras.

Santa Cruz de Tenerife, a 13 de octubre de 2009.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 65

3. INFORME CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y POLÍTICA TERRITORIAL 24 FEBRERO 2014.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 65

Gobierno de Canarias

Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial
Dirección General de Infraestructura Viaria

REGISTRO GENERAL
Fecha:
SALIDA
Número:
COPT: Hora:

Ilte. Ayuntamiento de Candelaria

Avda. de La Constitución nº7.
CP 38530 Candelaria

1.- ANTECEDENTES

El 6 de junio de 2013, la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial resuelve mediante Decreto 6/2013 fijar las dimensiones de las zonas de protección de la autopista TF-1 en la zona conocida como Huertas de D. Pablo, Término Municipal de Candelaria en el tramo comprendido entre los puntos kilométricos 16+300 y 16+710.

El Gobierno de Canarias, atendiendo a las circunstancias socio-económicas o topográficas, fijará para cada carretera o tramo de ella las dimensiones de la zona de servidumbre y de afección definida en la Ley de Carreteras de Canarias. Asimismo, el Gobierno de Canarias, oídos los ayuntamientos respectivos, fijará la línea límite de edificación para cada carretera o tramo de ella, tal y como señalan los artículos 30 de la Ley de Carreteras de Canarias y 58.1 del Reglamento de Carreteras de Canarias.

En su momento, supuso las siguientes zonas de protección:

Limitaciones a la propiedad medidas según Art. 25 de la Ley de carreteras de Canarias 9/1991, de 18 de mayo	
Zona de dominio público	8 metros
Zona de servidumbre	2 metros
Zona de afección	0 metros
Línea límite de edificación	A 20 metros de la línea blanca de la autopista o su enlace

El Ayuntamiento de Candelaria ha expuesto la necesidad de los ajustes y alineación del sector Huertas de Don Pablo. Asimismo, en el trámite de audiencia del expediente, la citada corporación local ha manifestado expresamente su conformidad con la propuesta técnica de la Dirección General de Infraestructura Viaria de fijación de las dimensiones de las zonas de protección de la autopista TF-1 en la mencionada zona.

El 18 de diciembre de 2013 se presenta por parte del Ayuntamiento de Candelaria solicitud de informe sobre el ajuste de la ordenación en el ámbito de las Hertas de D. Pablo, en relación a la Resolución de la Consejería de Obras Públias, Transportes y Política Territorial. DECRETO 6/2013.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 65

Gobierno de Canarias
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial
Dirección General de Infraestructura Viaria

Sobre ese ajuste, se ordenó en el ámbito referido las líneas de protección viaria y se estableció como criterio urbanístico no computar los espacios libres de protección viaria. Se solicita si la propuesta de ordenación es correcta.

Observada la documentación presentada se informa favorablemente la propuesta de ajuste de la ordenación en el mentado ámbito y que así se considere a los efectos oportunos.

En Santa Cruz de Tenerife, a 24 de febrero de 2014

Fdo: Juan Ventura Medina Aguiar
Director General de Infraestructura Viaria

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 65

4. INFORME CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE TENERIFE 15 DE ABRIL DE 2010.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 65

Consejo Insular
de Aguas de Tenerife

15 ABR. 2010

REGISTRO DE SALIDA
Nº 3.024

CIATF
Consejo Insular
de Aguas de Tenerife

Santa Cruz de Tenerife, 14 de abril de 2010
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA
Departamento de Gestión Admva. / LGP / YL / rn
Ref. Origen:
Ref. CIATF: 355-PLAN
Trámite: Traslado de Informe

Destinatario:
Sr. Alcalde Presidente Excmo. Ayuntamiento de la Villa de Candelaria

Asunto: **INFORME SOBRE EL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE DE LA MODIFICACIÓN CUALIFICADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA REFERIDO AL AJUSTE DE ZONAS VERDES Y ALINEACIÓN DE LA VÍA DE LA ZONA CONOCIDA COMO HUERTAS DE DON PABLO. T.M. DE CANDELARIA**

En relación con el asunto de referencia, y teniendo en cuenta que:

1º.- Se ha recibido en este Consejo Insular de Aguas escrito con registro de entrada nº 1075 de 8 de marzo de 2010, procedente del Ayuntamiento de la Villa de Candelaria, por el que se remite la documentación ***aprobada inicialmente*** relativa a la ***Modificación Cualificada del Plan General de Ordenación de Candelaria, referido al ajuste de Zonas Verdes y alineación de la vía de la zona conocida como Huertas de Don Pablo.***

Analizada la documentación aportada, los Servicios Técnicos adscritos al Área de Infraestructura Hidráulica de este Organismo han emitido el presente Informe a los efectos de prevenir sobre los aspectos que son competencia de este Organismo contenidos en la Ley 12/1990 de Aguas de Canarias, así como sobre el cumplimiento de las determinaciones incluidas en el Plan Hidrológico de Tenerife, cuyo contenido se transcribe a continuación:

"[...]

2. DESCRIPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN REMITIDA

Los documentos remitidos responden a la siguiente relación:

- 1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. Noviembre 2009
- 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. Noviembre 2009
- 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA.

En ellos se justifica la presente modificación en que al ejecutar el nuevo enlace de Candelaria, dentro del Proyecto de Ampliación del Tercer Carril de la Autopista del Sur TF – 1, hubo que de desplazar la

C/ Leoncio Rodríguez, 3. 2º
38003 Santa Cruz de Tenerife
C.I.F.: Q-8850002J
Tel.: 922 20 88 00
Fax: 922 20 88 63
www.aguastenerife.org
e-mail: ciatf@cabtfe.es

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 65

vía de servicio hacia el mar por la existencia de la conducción de aguas regeneradas desde la EDAR de Buenos Aires hasta la zona sur, con lo que se modificaron las zonas verdes del sector.

Por tanto, la presente modificación afecta a la zona conocida como Huertas de Don Pablo y al tramo de la vía de servicio entre el Barranco de Aroba y la c/ Batayola en el frente de las Viviendas de VPO existentes, suelo de propiedad municipal, todo ello en suelo urbano consolidado, ajustándose a la realidad actual respecto a la que se habrían modificado las zonas verdes previstas desde el planeamiento, si bien manteniendo su superficie y condiciones.

3. NORMATIVA Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN

Este Informe tiene por objeto analizar la documentación técnica remitida, con el fin de verificar su adecuación a las determinaciones contenidas en la normativa y planificación sectorial de aplicación siguiente:

- Ley 12/1990, de Aguas de Canarias, de 26 de julio (BOE 18-9-1990), núm.224. (B.O.C. 27-7-1990, núm. 94).

- Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (B.O.C. 108, de 12.08.02).

- Decreto 276/1993, de 8 de octubre, de Reglamento sancionador en materia de aguas (B.O.C. 157, de 13.12.93).

- Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico (B.O.C. 104, de 24.8.94).

- Plan Hidrológico Insular de Tenerife. (P.H.I.), aprobado por DECRETO 319/1996 de 23 de diciembre (B.O.C nº 21, de 14 de febrero, nº 22, de 15 de febrero, y nº 23 de 17 de febrero).

- Directiva 2000/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas, transpuesta al ordenamiento jurídico español mediante R.D. Leg. 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

4. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

4.1.- La zona de estudio se encuentra atravesada por un afluente y el cauce principal, público, del Barranco de Aroba, signado en el Plan Hidrológico Insular con el código 131181, como se muestra en la *Figura-1* adjunta.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 65

Figura-1. Delimitación aproximada del ámbito de la Modificación con Inventario de Cauces sobre Ortofoto

A la vista de la propuesta contenida en los planos, no se representan la totalidad de los ejes de los cauces presentes en el ámbito de la presente modificación.

Entiende este Consejo Insular de Aguas de Tenerife que la pieza territorial objeto de la Modificación no puede concebirse sin la representación de los cauces hidráulicos en cuanto que son elementos que definen la estructura física del suelo y condicionan los usos pretendidos, tanto desde la perspectiva administrativa como funcional, por lo que **deben representarse la totalidad de los cauces existentes en la zona pertenecientes al Inventario de cauces.**

4.2.- De otra parte, respecto a la CALIFICACIÓN DEL CAUCE, la documentación proporcionada, *Figura-2,* señala para el Barranco de Aroba el uso de Zona Verde- ZV – con la delimitación de dos franjas longitudinales y paralelas al cauce.

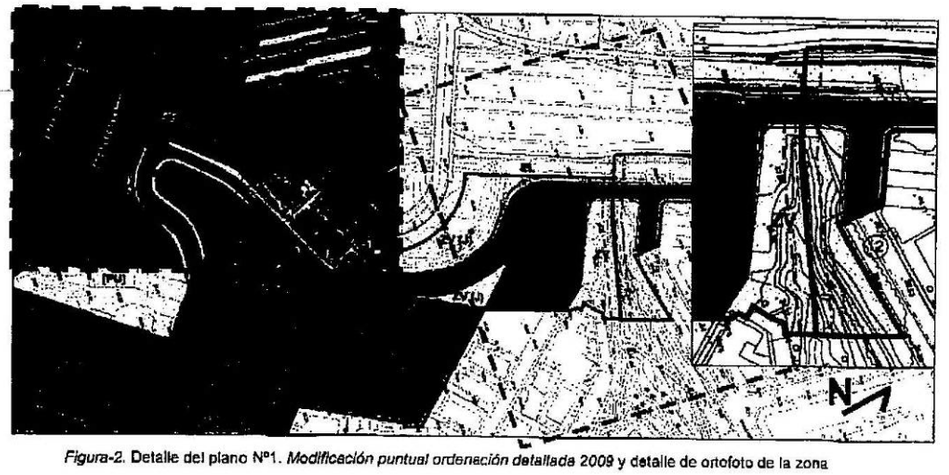


Figura-2. Detalle del plano Nº1. *Modificación puntual ordenación detallada 2009* y detalle de ortofoto de la zona

CIATF 3/5

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 65

Dichas líneas, paralelas a la limahoya del cauce y distantes de éste 6 (cinco) metros en planta a cada lado corresponderían a la delimitación indicativa del Dominio Público Hidráulico contenida en la documentación gráfica del Plan General.

Respecto al uso de Zona Verde, no aparece definido por el Plan General, indicándose en la normativa pormenorizada, artículo *Art. 6.6.4. Categorías específicas de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos*, una serie de categorías específicas entre las que se define:

> *- Espacios Libres (EL):*
>
> *Espacios libres públicos que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano. Pueden coincidir con zonas de barranco, cantil costero o playa.*
>
> *También se incluyen en esta categoría los espacios libres de protección de la red viaria, que deben ser arbolados con pantallas vegetales.*

Por lo que se concluye que **la franja indicativa de Dominio Público Hidráulico del Barranco de Aroba señalada en la documentación gráfica deberá determinarse como *Suelo de Protección de Barrancos*, asignándose para la misma** – de forma análoga a la red viaria – **el uso de ESPACIOS LIBRES (PROTECCIÓN DE BARRANCO).**

4.3. En cuanto a la CALIFICACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO EN LA QUE SE SITÚA LA CONDUCCIÓN DE REUTILIZACIÓN DE AGUAS RESIDUALES REGENERADAS DE LA EDAR DE BUENOS AIRES A VALLE SAN LORENZO, la presente modificación la califica como Espacios Libres tal y como se muestra en la *Figura-3* siguiente.

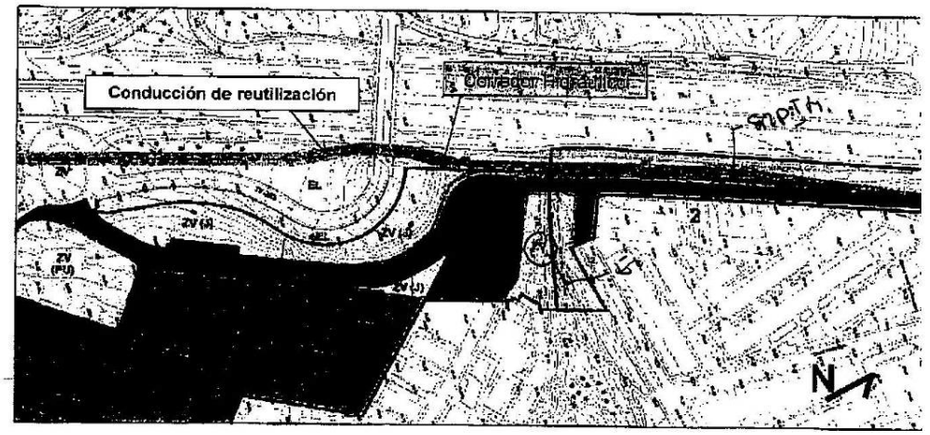


Figura-3. Detalle del plano Nº1. *Modificación puntual ordenación detallada 2009* y conducción de reutilización con delimitación aproximada de la superficie del Corredor Hidráulico de conducciones

Dado que la franja comprendida por una banda de 6 (seis) metros centrada en el eje de la citada conducción fue expropiada en su día por el Cabildo Insular de Tenerife para permitir su implantación, la superficie resultante constituye un **Corredor Hidráulico que requiere una calificación acorde con su uso ya que actúa como pasillo para habilitar la implantación de conducciones de similares características**.

Por lo que se concluye que **la franja de Dominio Público Hidráulico correspondiente al citado Corredor Hidráulico deberá determinarse como *Suelo de Protección de Infraestructuras (Hidráulicas)*, asignándose para la misma** – de forma análoga a la red viaria – **el uso de ESPACIOS LIBRES (PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS).**

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 65

5. CONCLUSIÓN

A la vista de lo expuesto anteriormente, **se informa** la documentación *aprobada inicialmente* relativa a la *Modificación Cualificada del Plan General de Ordenación de Candelaria, referido al ajuste de Zonas Verdes y alineación de la vía de la zona conocida como Huertas de Don Pablo,* **en sentido CONDICIONADO a que se subsanen las determinaciones siguientes:**

5.1. Debe representarse en la documentación de la Modificación cualificada la totalidad de los cauces presentes y adyacentes a su ámbito.

Se adjunta soporte digital con archivo editable que contiene el Inventario de cauces en el Término Municipal de Candelaria.

5.2. Debe determinarse como *Suelo de Protección de Barrancos* la franja indicativa de Dominio Público Hidráulico del Barranco de Aroba, asignándose para la misma el uso de Espacios Libres (Protección de Barranco).

5.3. Debe determinarse como *Suelo de Protección de Infraestructuras (Hidráulicas)* el Dominio Público Hidráulico relativo al Corredor Hidráulico de conducciones correspondiente a la conducción de reutilización de aguas residuales regeneradas desde la EDAR de Buenos Aires hasta Valle San Lorenzo, asignándose para el mismo el uso de Espacios Libres (Protección de Infraestructuras Hidráulicas) así como una definición gráfica adecuada.

Se adjunta soporte digital con archivo editable que contiene la traza de la conducción de reutilización de aguas residuales regeneradas desde la EDAR de Buenos Aires hasta Valle San Lorenzo en el Término Municipal de Candelaria.

6. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

6.1. SUBSANACIÓN

A los efectos de subsanar los anteriores condicionantes, cuyo incumplimiento generaría informe en sentido desfavorable, se requiere explícitamente la presentación en este Consejo Insular de Aguas de la documentación probatoria de las correcciones y cumplimientos requeridos, tanto en soporte papel como digital (dwg, dgn o shape).

Una vez analizada ésta, si estuviere conforme con los aspectos señalados, este Consejo Insular de Aguas emitirá nuevo informe en sentido favorable.

6.2. NOTA CAUTELAR DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO

Se hace constar, a los efectos oportunos que el presente informe se entenderá emitido sin perjuicio de las autorizaciones/concesiones administrativas que deba otorgar este Consejo Insular de Aguas en el ámbito de sus competencias. A tal efecto, se deberá solicitar ante este Organismo dichas autorizaciones y/o concesiones administrativas que se tramitarán mediante expediente separado de conformidad con los procedimientos específicamente previstos en la normativa de Aguas.

[...]"

Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos de que sean asumidas por esa Corporación Municipal las conclusiones y determinaciones señaladas.

El GERENTE

CIATF

José D. Fernández Bethencourt

CIATF 5/5

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 65

5. INFORME CABILDO INSULAR DE TENERIFE 10 DE MAYO DE 2010.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 65

ES COPIA

Santa Cruz de Tenerife, a 10 de mayo de 2010
ACL/RIGG

Asunto: Informe Institucional Modificación cualificada del PGO Candelaria, ajuste de zonas verdes y alineación de la vía Huertas de Don Pablo.

R.E.L. 0338011

Destinatario:
Ilustre Ayuntamiento de la S.A y P. Villa de Candelaria

ÁREA DE TURISMO Y PLANIFICACIÓN
Servicio Administrativo de Planeamiento
C/ Alcalde Mandillo Tejera, 8-1ª planta
38007 S/C de Tenerife

RECIBÍ ORIGINAL
Nombre: [illegible]
D.N.I. [illegible]
Fecha: 11/5/10
Firma:

CABILDO INSULAR DE TENERIFE
REGISTRO AUXILIAR SANTA CRUZ
10 MAY 2010
SALIDA Nº 11440

El Consejo de Gobierno Insular de este Excmo. Cabildo, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de mayo de 2010, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"28.- Informe Institucional relativo a la Modificación Cualificada del Plan General de Ordenación de Candelaria, referido al ajuste de Zonas Verdes y Alineación de la vía de la zona conocida como Huertas de Don Pablo.

En relación al expediente relativo a la **Modificación Cualificada del Plan General de Ordenación de Candelaria, referido al ajuste de Zonas Verdes y Alineación de la vía de la zona conocida como Huertas de Don Pablo,** y teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Primera.- Los Informes Institucionales son una figura que tiene la misión de concentrar en un solo informe todas las consideraciones que respecto a los instrumentos de planeamiento, en su caso, deben hacer las diferentes Áreas de este Cabildo Insular.

Segunda.- Que en el ámbito del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, y en relación con las competencias que ostenta en materia de Ordenación Territorial, resulta competente para la elaboración de la propuesta de Informe Institucional que haya de evacuarse a solicitud de otras Administraciones Públicas, el Área de Turismo y Planificación, según Acuerdos adoptados por la Comisión de Gobierno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 9 de octubre de 2000, y por el Consejo de Gobierno Insular en Sesión Ordinaria celebrada el 19 de marzo de 2007, siendo esta Área la encargada de recibir toda la documentación relativa a la ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales de la isla presentada en el Registro General de este Cabildo Insular, así como de recabar los informes de las restantes Áreas o Servicios de esta Corporación, en el supuesto de que sea preceptivo.

Tercera.- Que de acuerdo con el art. 29.5.ll) del Reglamento Orgánico del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, el Consejo de Gobierno Insular es el órgano competente para la emisión de los informes preceptivos que hayan de dirigirse a otras Administraciones Públicas cuando afecten a varias Áreas de gobierno.

Cuarta.- Que el Ilustre. Ayuntamiento de Candelaria ha remitido un ejemplar de la **Modificación Cualificada del Plan General de Ordenación de Candelaria, referido al ajuste de Zonas Verdes y Alineación de la vía de la zona conocida como Huertas de Don Pablo,** aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, el día 25 de febrero de 2010, a fin de su sometimiento a informe, en virtud de lo dispuesto en el artículo 11.1 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 65

Quinta.- Con fecha 29 de abril de 2010, consta en el expediente el correspondiente Informe emitido por el Servicio Técnico de Planes Insulares del Área de Turismo y Planificación de esta Corporación Insular, con relación a la **"Modificación Cualificada del Plan General de Ordenación de Candelaria, referido al ajuste de Zonas Verdes y Alineación de la vía de la zona conocida como Huertas de Don Pablo,"**, cuyo tenor literal es el siguiente:

"CONSIDERACIONES PREVIAS, OBJETO Y ALCANCE

Con fecha 8 de marzo de 2010 tiene entrada en el Registro General de este Cabildo Insular la Modificación Cualificada del Plan General de Ordenación de Candelaria, referida al ajuste de zonas verdes y alineación de vía en la zona conocida como Huertas de Don Pablo, promovida por el Ayuntamiento de Candelaria y redactada por el Estudio Luengo S.L.P. El documento presentado ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el dia 25 de febrero de 2010. La documentación técnica remitida en formato digital consta de: Informe de Sostenibilidad Ambiental, Memoria Justificativa y Planos de información y propuesta.

La presente propuesta da traslado de los informes técnicos emitidos en cumplimiento del principio de cooperación interadministrativa prevista en el artículo 11.1.a) del DL 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y en los artículos 4 y 29.3 del D 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, sobre las distintas competencias que ostenta esta Corporación, sin perjuicio de las valoraciones jurídicas procedentes.

En el expediente administrativo constan los siguientes informes:

a) Sobre la adecuación al Plan Insular de Ordenación de Tenerife, informe emitido por el Servicio Técnico de Planes Insulares de fecha 14 de abril de 2010.

b) En relación con las competencias insulares en materia de Carreteras, informe emitido por el Servicio Técnico de Conservación y Explotación de Carreteras de fecha 27 de abril de 2010.

ÁMBITO Y OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACION

El ámbito de la presente Modificación Cualificada abarca la actuación en suelo urbano ASU-28 Huertas de Don Pablo delimitada por las NNSS del año 1987 y posteriormente modificada en 2001 y 2007, así como los terrenos localizados entre las calles Alemania y Batayola, entre la TF-1 y el grupo de viviendas de VPO; abarcando una superficie de 38.639 m², de los cuales 32.750 m² corresponden a las Huertas de Don Pablo y el resto, 5.889 m² al frente de la Autopista.

El objeto de esta modificación es incorporar en el Plan General de Ordenación, la realidad de lo ejecutado hasta el momento en la zona de Huertas de Don Pablo y su repercusión en las zonas aladañas. Esta divergencia con la ordenación vigente proviene de la ejecución del proyecto del tercer carril de la TF-1, que desplaza hacia el este la vía de servicio y modifica la forma de la rotonda de acceso ubicada en la TF-283. La modificación también recoge un nuevo trazado de la vía localizada al oeste de la ASU-28, así como el cambio de su sección.

Las modificaciones propuestas suponen:

a) Reducción de 12 a 10 metros de la calle paralela a la TF-1 y que actúa como límite de las parcelas edificables, tanto en la zona de Huertas de Don Pablo como al oeste de las viviendas de VPO.

b) Modificación del trazado de la vía anterior, desplazándola a la altura de las viviendas de VPO hacia el este. Este desplazamiento supone la eliminación de la zona verde que existía entre esta calle y las viviendas de VPO y el aumento del espacio libre existente entre la vía y la TF-1.

c) Cambio de uso de la zona localizada entre la calle de acceso desde la rotonda a la ASU-28 y la vía de servicio de la TF-1, que pasa de Zona Verde Parque Urbano (ZV-PU) a Zona Verde ajardinada (ZV-J), así como aumento de su superficie en 449 m².

d) Creación de una zona de aparcamientos de unos 175 m² en la manzana destinada ahora a Zona Verde (ZV-J) y antes a (ZV PU)

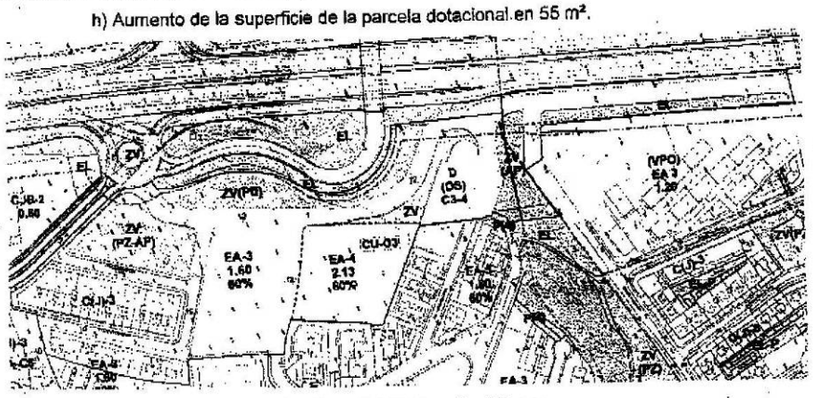
e) Cambio de uso de la manzana que linda con la calle amanecer, que pasa de Zona Verde y aparcamientos (ZV-AP) a Parque Urbano (ZV1-PU), así como disminución de su superficie en 473 m².

f) Disminución en 765 m² de la zona verde ubicada en la misma manzana de la parcela dotacional D (DS).

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 65

g) Reducción del ancho de la prolongación de la calle El Mirador, incorporando este espacio a la zona verde del barranco, que se aumenta en 847 m² según el documento presentado.

h) Aumento de la superficie de la parcela dotacional en 55 m².



Plan General de Ordenación. Vigente

Modificación Cualificada

INFORME DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANES INSULARES

Las modificaciones propuestas no afectan al modelo insular establecido en el PIOT, no obstante la reducción de la sección del viario de 12 a 10 metros, empeora la propuesta actual del Plan dada la funcionalidad de esta vía que sirve por un lado de remate de todos los viarios perpendiculares a la TF-1, y por otro, de vía de servicio que conecta dos de los nudos de acceso a Candelaria por el lado mar. Es de destacar además que la prolongación de esta vía (fuera del ámbito de la modificación) hacia el nudo de Puntalarga permanece de 12 metros con una banda ajardinada paralela y que sirve de barrera hacia las edificaciones. La modificación de esta vía repercute por lo tanto fuera del ámbito de actuación, produciéndose tratamientos diferentes en la configuración del espacio que linda con la TF-1.

INFORME DEL SERVICIO TÉCNICO DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE CARRETERAS

De acuerdo a las competencias que en materia de carreteras ostenta esta Corporación se informa lo siguiente:

a) En líneas generales, las modificaciones propuestas en el documento consisten en la reducción del ancho (de 12 m a 10 m) de la calle paralela por margen izquierdo (lado mar) a la TF1, tanto en la zona de Huertas de Don Pablo como al oeste de las viviendas del VPO; y en el desplazamiento de esta vía hacia el este.

b) El viario a modificar tiene un eminente carácter urbano, dispone de aceras y aparcamientos en algunos de sus tramos, sirve de conexión peatonal a los suelos urbanos y urbanizables existentes y previstos en sus márgenes, y a lo largo de su traza existen

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 65

numerosas conexiones de calles, las cuales se conectan sin considerar los parámetros geométricos exigibles en una carretera.

Por tanto, dado que el viario no es insular, este Servicio **no tiene nada que informar** a la citada modificación.

PROPUESTA DE CONCLUSIONES

De conformidad con lo anteriormente expuesto y a los efectos de la adecuación del Plan al Modelo Territorial de Ordenación Insular y a las competencias sectoriales de esta Administración, se proponen las siguientes conclusiones:

PRIMERO: Las modificaciones propuestas no afectan al modelo insular establecido en el PIOT.

SEGUNDO: De acuerdo con el informe del Servicio de Conservación y Explotación de Carreteras, dado que esta vía no tiene carácter insular no hay nada que informar.

TERCERO: Sin perjuicio de lo expuesto en el punto anterior, dada la funcionalidad de este viario, se recomienda que su sección permanezca en 12 metros."

Por todo lo expuesto, el Consejo de Gobierno Insular ACUERDA informar la **"Modificación Cualificada del Plan General de Ordenación de Candelaria, referido al ajuste de Zonas Verdes y Alineación de la vía de la zona conocida como Huertas de Don Pablo"**, en el sentido señalado."

Lo que comunico a ustedes para su conocimiento y efectos.

CABILDO INSULAR DE TENERIFE
SERVICIO ADMTVO. DE PLANEAMIENTO

La Jefa del Servicio,

-Alicia Concepción Leirachá-

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 65

6. ACUERDO COTMAC 29 DE JUNIO DE 2010 (Informe Propuesta).

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 65

Gobierno de Canarias
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Dirección General de Urbanismo

INFORME PROPUESTA

ANTECEDENTES

PRIMERO. Primero. Documento de planeamiento objeto de adaptación. El instrumento de ordenación urbanística general en el municipio de la Villa de Candelaria actualmente vigente es el Plan General de Ordenación adaptado plenamente al TRLOTENC, a las Directrices y al PIOT vigente, aprobado por la COTMAC en sesión celebrada en fecha 20 de julio de 2006

SEGUNDO. Trámite de Aprobación Inicial. En fecha 25 de febrero de 2010, el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Candelaria adopta Acuerdo relativo a la Aprobación Inicial de la denominada como Modificación Cualificada del PGO en el ámbito conocido como "Huertas de Don Pablo".

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

I. Trámite solicitado. Los artículos 27.1.b) RPIOSPC y 10.1 LEEPPMA – en relación con el 54.3 RPIOSPC – disponen el obligatorio sometimiento del PGO – y de sus modificaciones y revisiones – que contenga el ISA a consulta de las Administraciones Públicas afectadas; la CMAYOT es Administración afectada según el apartado 5 del DRPGO. Igualmente, los artículos 11 TRLOTENC, y 33 y 78.5 RPICSPC disponen que una vez acordada la aprobación inicial del PGO - y de sus modificaciones y revisiones –, se remitirá el mismo a las Administraciones Públicas afectadas por razón de la materia para la realización del preceptivo trámite de consulta interadministrativa.

En el presente expediente, una vez se ha procedido a la Aprobación Inicial de la modificación del PGO por el Pleno Municipal de fecha 25 de febrero de 2010, se remite el mismo para la emisión de las citadas consultas.

Conforme la DT 2ª.2 LMU, "*la emisión de los informes técnicos y jurídicos de carácter preceptivo en el procedimiento de aprobación, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento urbanísticos y de ordenación territorial, cuya competencia esté atribuida genéricamente a la consejería competente en materia de*

C/ Galcerán, 15
Edificio Salesianos, Local 17
Telf. (922) 47 37 00 - Fax: (922) 47 37 38
38002 SANTA CRUZ DE TENERIFE

Edif. Usos Múltiples II 4ª Planta
C/. Profesor Agustín Millares Carló , 18
Telf. (928) 306403 - Fax: (928) 306575
35002 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 65

ordenación territorial, corresponderá a las ponencias técnicas de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, salvo que se hayan atribuido expresamente al pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. A tal fin, el presidente de la ponencia podrá recabar los informes, de carácter externo o interno, que considere necesarios para poder conformar adecuadamente el parecer de la ponencia".

En su virtud

Se propone elevar al Pleno de la Ponencia Técnica la siguiente propuesta de 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, 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 en sentido CONDICIONADO a la subsanación de las siguientes:

CONSIDERACIONES

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

1. No consta en el expediente administrativo municipal diligencia para hacer constar que el expediente corresponde con la aprobación inicial del documento.
2. Solo consta la remisión de 1 copia del expediente administrativo municipal y de la documentación de planeamiento, en lugar de las 3 que exige el artículo 15 del Reglamento de la COTMAC.
3. No puede constatarse la realización de las consultas a las Administraciones enumeradas en el apartado 5 del Documento de Referencia en el expediente administrativo municipal.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 65

B. RESPECTO AL CONTENIDO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

4. Sobre el Inventario ambiental

4.1. Sobre las características geológicas y geomorfológicas: no se han incluido ni se ha hecho referencia a los procesos geomorfológicos que pudiesen inducir a riesgos.

4.2. Sobre las características de la vegetación: no se ha hecho referencia a la presencia ni a la localización de las especies incluidas en la normativa vigente.

4.3. Sobre las características de la fauna: no se ha hecho referencia a la presencia de especies incluidas en alguna categoría de protección y a su interés desde el punto de vista de la conservación.

4.4. Sobre el paisaje: no se ha detectado apartado alguno que aborde las características paisajísticas del ámbito objeto de la Modificación

5. Sobre el diagnóstico ambiental.

El informe de sostenibilidad justifica que ninguna de las unidades ambientales delimitadas presenta valores ambientales, por tratarse de un ámbito urbano, o en el caso del Barranco y los taludes de la autopista de espacios ambientalmente degradados. No obstante, en el caso particular del barranco deberá justificarse la existencia de limitaciones de uso en base a las características físicas y los valores en presencia.

6. Sobre la evaluación ambiental y las medidas ambientales.

6.1. Sobre la valoración detallada y signo de los impactos y de sus probables efectos (...) inducidos por las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento: la única determinación del Plan que reconoce el informe de sostenibilidad como susceptible de generar efectos significativos sobre el medio ambiente es el relleno y encausamiento del tramo del Barranco de Aroba. Para esta determinación debe realizarse una valoración de los efectos en los términos contemplados en el documento de referencia y el Anexo I de la Ley 9/2006.

6.2. Sobre la descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras:

6.2.1. Deben concretarse las medidas ambientales propias de la fase de obras a efectos de minimizar las molestias a la población residente.

6.2.2. No se establece una valoración económica de las medidas ambientales.

3

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 65

6.3. Sobre el orden de prioridad en la ejecución de las medidas ambientales positivas previstas: en este apartado debe de incluirse, al menos de forma indicativa, la prioridad en la ejecución de las medidas correctoras.

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

7. La formulación del documento no corresponde con una Modificación Cualificada, sino con una Revisión Parcial, pues está afectando a sistemas generales.
8. Debe solicitarse informe preceptivo al Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
9. Debe solicitarse informe preceptivo a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
10. Debe solicitarse informe preceptivo al Cabildo Insular de Tenerife.

D. CONSIDERACIONES TÉCNICO – JURÍDICAS

11. Debe incorporarse un plano que superponga el ámbito objeto de la alteración con el plano de clasificación y categorización de suelo del planeamiento vigente.

12. El instrumento de ordenación no contiene el preceptivo estudio económico-financiero ni la memoria de sostenibilidad económica de los artículos 42 del Reglamento de Planeamiento Estatal y 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal, referidos a la alteración pretendida; en especial teniendo en cuenta que la canalización y urbanización del Barranco de Aroba sea realizada por la Administración Municipal, y que debe incorporarse la valoración económica de las medidas ambientales propuestas en el Informe de Sostenibilidad.

13. Actualmente, la denominada "Zona Verde Enlace (J)" cumple con lo previsto en la normativa del PGO vigente en el supuesto de servir de protección del viario colindante, o como suelo de reserva para el tratamiento funcional del mismo; pero se entiende que no puede considerarse como un espacio libre público, parque o plaza pública a los que se refiere el artículo 32.2.A)7)a) del Texto Refundido.

14. La denominada "Zona Verde Barranco 4" carece de la asignación de una categoría específica de entre las enumeradas en el artículo 6.6.4 de la normativa del PGO «Categorías específicas de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos».

15. Debe plasmarse la línea de servidumbre de protección de la autopista a efectos de comprobar si puede computarse el área "Zona Verde Enlace" como jardín conforme al Anexo del Reglamento de Planeamiento Estatal.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 65

16. Debe justificarse expresamente la condición mínima superficial y geométrica que proceda de la "Zona Verde Dotación 3 (J)" según el anexo del Reglamento de Planeamiento Estatal.

17. Deberá justificarse expresamente que los cambios realizados en el trazado del viario de la zona frente de autopista no afectan al ámbito de SUNCU colindante.

Corrección de errores

18. En la página 7 de la «Memoria Justificativa» - párrafo 2 – se manifiesta que la publicación del Texto Refundido del PGO vigente tuvo lugar en el BOP 92, de 8 de mayo de 2007; consultada la base de datos del BOP, se constata que la publicación tuvo lugar en el n.º 71, de 17 de mayo de 2007.

SEGUNDO.- Remitir el presente informe al Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Candelaria.

En Santa Cruz de Tenerife, a 16 de junio de 2010

Jesús Romero Espeja
Director General de Urbanismo

5

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 65

7. CONVENIO URBANÍSTICO DE 12 DE ABRIL DE 2000.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 65

AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

Núm. .....

CONVENIO URBANÍSTICO

En las Casas Consistoriales del Ayuntamiento de Candelaria, a 12 de abril de dos mil.

SE REÚNEN

De una parte, **D. Rodolfo V. Afonso Hernández**, en concepto de ALCALDE-PRESIDENTE del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE CANDELARIA, asistido del Secretario General de la Corporación Municipal, **D. Aurelio Merino Calvo**, en el ejercicio de sus respectivos cargos.

De otra, **D. Amador Díaz Ramos,** mayor de edad, provisto de D.N.I. nº 42.005.611-K, y su esposa Dña. Estrella Díaz Gutiérrez, mayor de edad, provista de D.N.I. nº 78.381.770 R, en representación de la Sociedad **AMADOR DÍAZ RAMOS, S.L.**, con CIF B38087334, con domicilio social a efectos de notificaciones en Avda. José Antonio nº 35, Candelaria.

Se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para este acto, y libre y expontáneamente, de común acuerdo

EXPONEN

1º.- Que las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento de Candelaria, aprobadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias con fecha 17-11-1987, ordenan el conjunto del suelo municipal y en concreto, de forma detallada el ámbito del ASU 28, Huertas de D. Pablo.

2º.- Que el mencionado ASU 28, Huertas de D. Pablo, con una superficie de 30.000 m2, según lo dispuesto en las actuales Normas Subsidiarias, prevé unas cesiones de zona verde y equipamiento en torno al 20% del suelo, así como la obligación de urbanizar y ceder las calles.

3º.- Que en la actualidad, el Ayuntamiento de Candelaria en virtud de acuerdo con GESPLAN, S.A. y la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, se encuentra en fase de redacción y tramitación de su Plan General de Ordenación.

4º.- Que por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas de Gobierno de Canarias se redacta actualmente el *"Proyecto de Ejecución de la ampliación de la Autopista TF-1, entre Santa Cruz y Güimar"*, comprendiendo dicho Proyecto en la zona de Candelaria, el trazado de las vías de servicio.

5º.- Que la Sociedad AMADOR DÍAZ RAMOS S.L., es propietaria del conjunto de fincas catastrales que conforman la totalidad del ASU 28 Huertas de D. Pablo.

1

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 65

AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

Núm. .....

6°.- Que como consecuencia del nuevo trazado de la vía de servicio de la Autopista, propuesta por el referido *"Proyecto de Ejecución de la ampliación de la Autopista TF-1, entre Santa Cruz y Güimar"*, se hace necesario remodelar el trazado del conjunto del ASU 28, por lo que el presente Convenio tiene por objeto regular la ordenación detallada del ASU 28 Huertas de D. Pablo, propiedad de la empresa Amador Díaz Ramos S.L., a fin de precisar las cesiones de suelo y los compromisos de urbanización, así como, reflejar el compromiso por parte del Ayuntamiento de redactar y tramitar la correspondiente modificación puntual de las Normas Subsidiarias que, dado que se producen cambios de viario y de localización de cesiones, se hace precisa, a cuyo fin y al efecto de formalización del presente Convenio Urbanístico se establecen las siguientes

CLÁUSULAS

Primera.- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

Dado que es preciso encajar la nueva vía de servicio de la Autopista TF-1, que genera cambios de viario y de cesiones, es preciso proceder a tramitar una modificación puntual de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente mediante acuerdo de la C.U.M.A.C. de fecha 20 de noviembre de 1987. Al objeto de agilizar los trámites, dicho documento se redactará por el Ayuntamiento de Candelaria.

Segunda.- Aprovechamiento Urbanístico del ASU 28.

A todos los efectos, tanto el aprovechamiento urbanístico de las parcelas residenciales resultantes, como el nivel de cesiones (zona verde y equipamiento), deberán aproximarse en la nueva ordenación detallada a la propuesta de las Normas Subsidiarias Municipales.

Tercera.- Cesiones de Suelo y Aprovechamiento Medio.

De acuerdo con el documento de las Actuaciones en Suelo urbano de las Normas Subsidiarias Municipales, la propiedad cederá el suelo correspondiente al viario, así como una superficie del 20% del ámbito de zona verde y equipamiento.

Conforme a lo previsto en la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, será preceptiva la cesión del 10% del Aprovechamiento, al objeto de incorporar dicha cesión al Patrimonio Municipal del Suelo, correspondiendo dicha cesión al 10% de la edificabilidad total residencial, que se propone transformarlo en superficie de local equivalente, en torno a 1500 m2. Esta cesión se consolidará en sótano de la gran parcela central en edificación abierta, con destino para local municipal con las siguientes condiciones de acabados:

- Acceso independiente desde el exterior.
- Altura piso-techo de 3,50 metros.
- Disponer de 2 ventilaciones industriales de 30x30 cm.
- Paredes enfoscadas y pintadas.
- Pavimento de hormigón al helicóptero.
- Aseos masculino y femenino.

2

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 65

AYUNTAMIENTO
DE LA
S. A. y P. VILLA DE CANDELARIA
TENERIFE

Núm. .....

- Instalaciones y acometidas de saneamiento, fontanería, electricidad y audiovisuales.

Cuarta.- Compromisos de Urbanización.

La propiedad se compromete a resolver la urbanización completa del viario con todas las redes infraestructurales correspondientes, a cuyo fin deberá redactarse y tramitarse el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Quinta.- Compromisos del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Candelaria se compromete a redactar y tramitar la correspondiente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, a fin de adaptar la ordenación del ASU 28 al nuevo trazado de la vía de Servicio del Sur. Asimismo, dado que se encuentra en fase de redacción el Plan General de Ordenación de Candelaria, el Ayuntamiento recogerá en dicho Plan General la nueva ordenación pormenorizada del ASU 28.

Sexta.- Eficacia del Convenio.

La eficacia del presente Convenio quedará supeditada a la aprobación definitiva de la modificación puntual de las vigentes Normas Subsidiarias y del correspondiente Plan General de Ordenación de este municipio por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C).

Se anexan fichas del ASU 28 según Normas Subsidiarias municipales de 1987 y Ordenación del ASU 28 según Plan General de Ordenación de Candelaria, en fase de redacción.

Y en prueba de conformidad y aceptación de todo lo que antecede, firman este documento, por triplicado, en el lugar y fecha indicados al comienzo.

El Alcalde,

Dña. Amador Díaz Ramos,

Dña. Estrella Díaz Gutiérrez,

El Secretario,

3

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 65

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CANDELARIA

EXMO AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

ACTUACIONES EN SUELO URBANO HUERTAS DON PABLO 28 ENERO 1991

PROPIEDAD	TIPO
MIGUEL ANGEL OLIVERA Y OTROS	Tipo D
SITUACION	SUPERFICIE
Cruce Candelaria	30.315 m2

CALIFICACION PLAN GENERAL

Suelo Urbano (sin desarrollo de Plan Parcial)

FINALIDAD ASU

Apertura de calles y cesiones de suelo

DATOS GENERALES

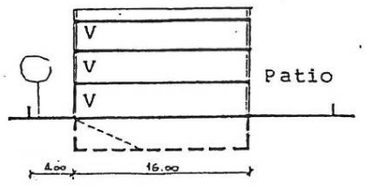
DENSIDAD	SUPERFICIE POLIGONO	PORCENTAJE CESIONES
60 vdas./Ha.	30.315 m2	20%.
SUPERFICIE CESIONES	**EDIFICABILIDAD**	**VOLUMEN**
6.063 m2		

CESIONES

Propiedad A (D.Antonio Plasencia)
Superficie ..... 5.565 m2 ..... Aprovechamiento 1.100 m2
Propiedad B (D.Miguel Angel Olivera)
Superficie ..... 7.650 m2 ..... Aprovechamiento 1.500 m2
Propiedad C (Finca D. Pablo)
Superficie ..... 6.800 m2 ..... Zona Verde 2.500 m2
Propiedad D
Superficie ..... 10.300 m2 ..... Aprovechamiento ..... 1.600 m2 Zona Verde.600

CALIFICACION URBANISTICA , CONDICIONES NORMATIVAS , SECCION CARACTERISTICA

Edificación Adosada con jardín delantero y TRES plantas de altura.
Edificación Abierta con TRES plantas de altura y 1,60 m2/m2
Será preceptivo el Proyecto de Reparcelación, posibilitándose luego la promoción independiente de las propiedades garantizándose las cesiones y las obligaciones de urbanizar.

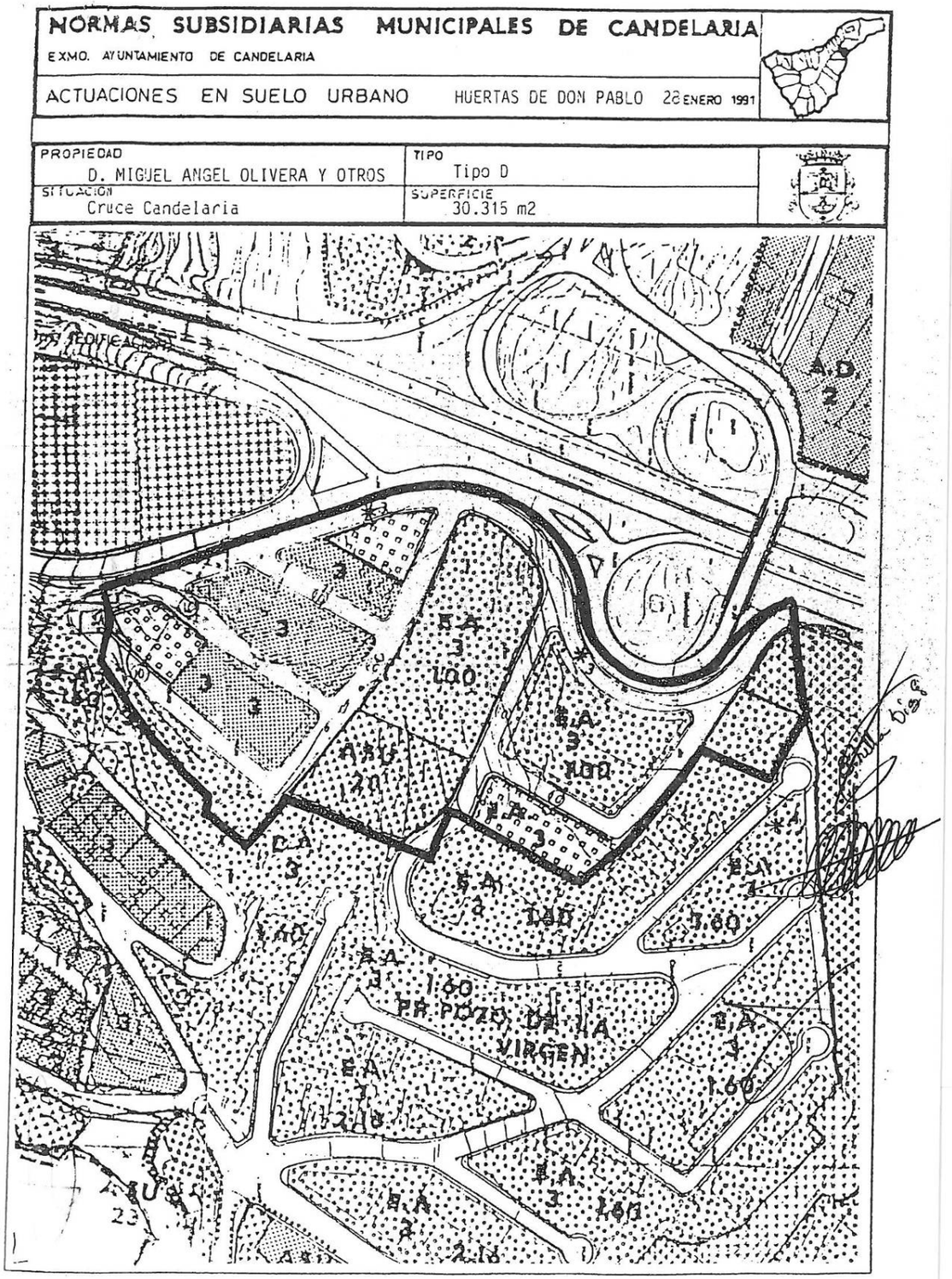


SECCION CARACTERISTICA

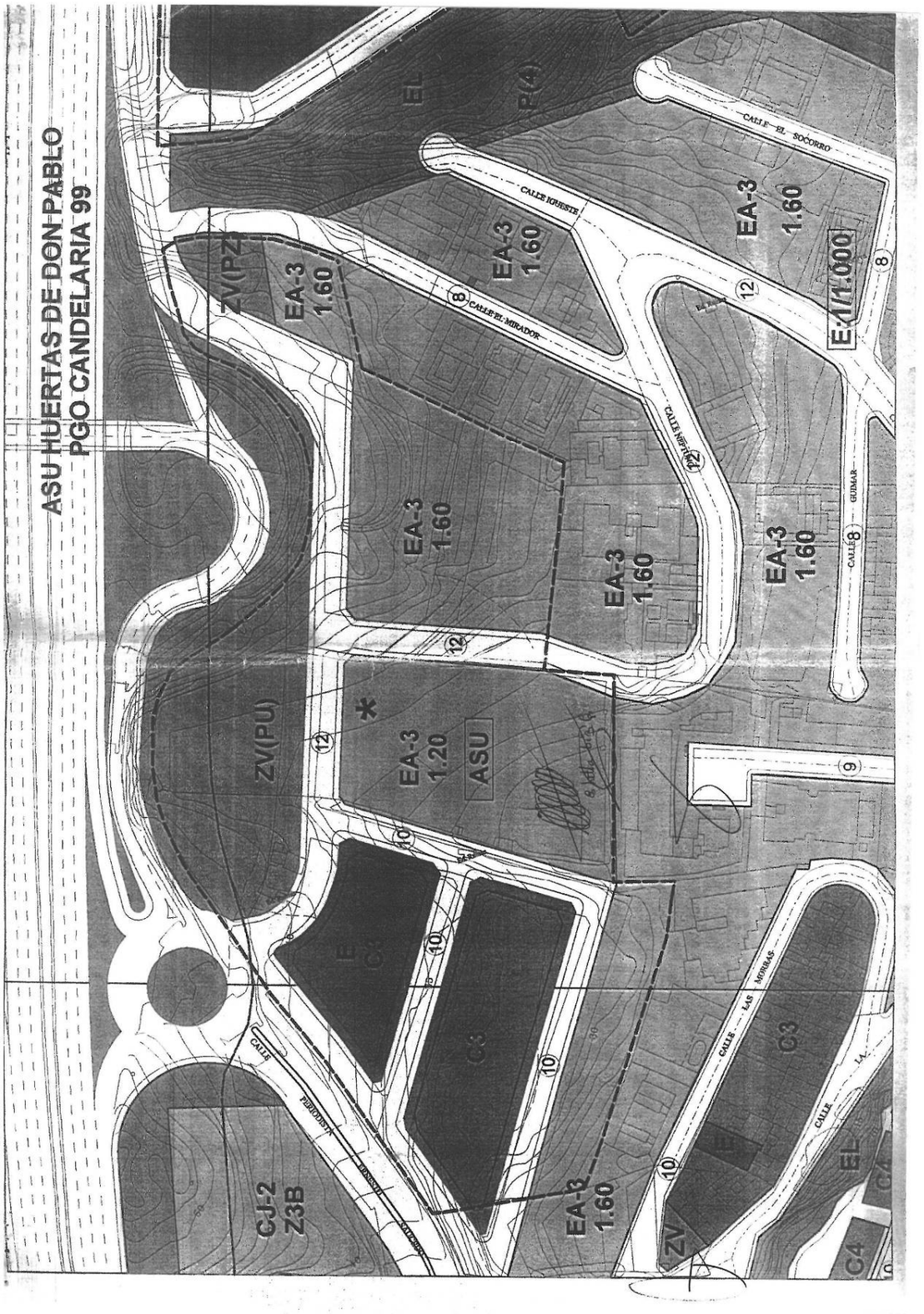
OBLIGACIONES DE LA PROMOCION

Apertura de calles y urbanización completa de las mismas.

Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 65



Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 65



Cód. Validación: 9APH3TJRKTLKSP9LEHFPJZNMM
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 65