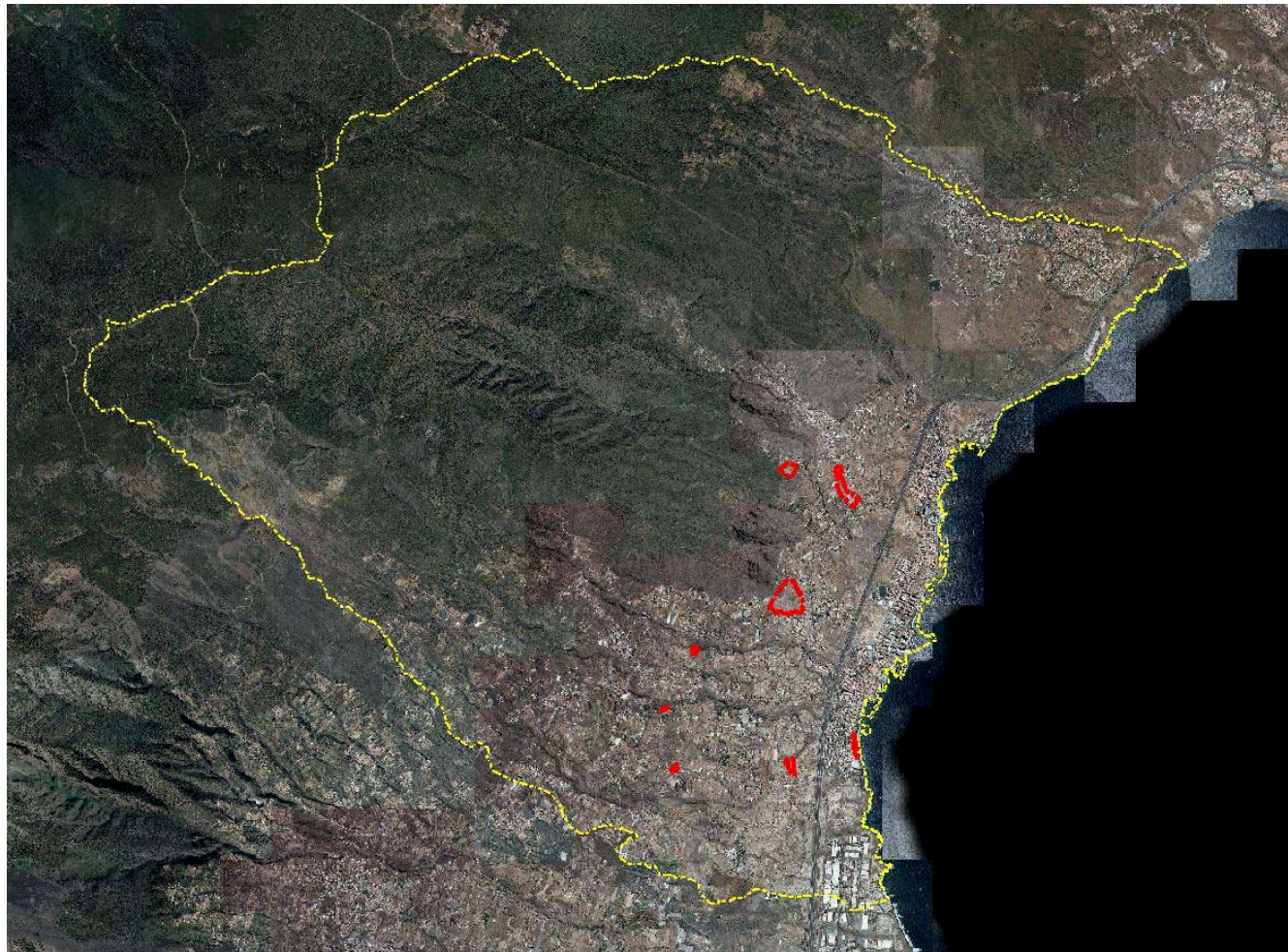


BORRADOR DEL PLAN

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA EN DISTINTOS ÁMBITOS DEL MUNICIPIO

MEMORIA DE INFORMACIÓN



Diciembre 2022



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. METODOLOGÍA Y ÁMBITOS.....	3
3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.....	4
3.1. LEY DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN.....	4
3.2. PLANEAMIENTO INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE.....	5
3.3. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN DE TENERIFE.....	8
3.4. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DE TENERIFE.....	9
3.5. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL TREN DEL SUR DE TENERIFE.....	13
3.6. LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN.....	16
3.7. INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE EN CANDELARIA.....	18
4. ÁMBITOS	20
4.1. ÁMBITO 1 – SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL LOS ÓIGANOS.....	20
4.1.1. Descripción territorial del ámbito.....	20
4.1.2. Planeamiento insular.....	21
4.1.3. Planeamiento Territorial Especial.....	21
4.1.4. Legislación sectorial de aplicación.....	23
4.1.5. Planeamiento urbanístico vigente.....	24
4.2. ÁMBITO 2 – SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL AR-M4 LA JURADA. CALLE CHAJACO.....	27
4.2.1. Descripción territorial del ámbito.....	27
4.2.2. Planeamiento insular.....	28
4.2.3. Planeamiento territorial.....	28
4.2.4. Legislación sectorial de aplicación.....	30
4.2.5. Planeamiento urbanístico vigente.....	30
4.3. ÁMBITO 3 – SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL – AR-M6. CALLE VENCE	32
4.3.1. Descripción territorial del ámbito.....	32
4.3.2. Planeamiento insular.....	33
4.3.3. Planeamiento territorial.....	33



4.3.4	Legislación sectorial de aplicación.....	35
4.3.5	Planeamiento urbanístico vigente.....	36
4.4.	ÁMBITO 4 – CALLE EL BALO.....	37
4.4.1.	Descripción territorial del ámbito.....	37
4.4.2.	Planeamiento insular.....	38
4.4.3.	Planeamiento territorial.....	38
4.4.4.	Legislación sectorial de aplicación.....	40
4.4.5.	Planeamiento urbanístico vigente.....	41
4.5.	ÁMBITO 5 – USOS RELIGIOSOS.....	42
4.5.1.	Descripción territorial del ámbito.....	42
4.5.2.	Planeamiento insular.....	42
4.5.3.	Planeamiento territorial.....	42
4.5.4.	Legislación sectorial de aplicación.....	42
4.5.5.	Planeamiento urbanístico vigente.....	42
4.6.	ÁMBITO 6 – CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE DE CANDELARIA.....	43
4.6.1.	Descripción territorial del ámbito.....	43
4.6.2.	Planeamiento insular.....	44
4.6.3.	Planeamiento territorial.....	44
4.6.4.	Legislación sectorial de aplicación.....	46
4.6.5.	Planeamiento urbanístico vigente.....	47
4.7.	ÁMBITO 7 – CALLE LA PITERITA.....	48
4.7.1.	Descripción territorial del ámbito.....	48
4.7.2.	Planeamiento insular.....	48
4.7.3.	Planeamiento territorial.....	49
4.7.4.	Legislación sectorial de aplicación.....	52
4.7.5.	Planeamiento urbanístico vigente.....	52
4.8.	ÁMBITO 8 – PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES.....	54
4.8.1.	Descripción territorial del ámbito.....	54
4.8.2.	Planeamiento insular.....	55
4.8.3.	Planeamiento territorial.....	56
4.8.4.	Legislación sectorial de aplicación.....	58
4.8.5.	Planeamiento urbanístico vigente.....	58
4.9.	ÁMBITO 9 – TOLDOS RETRÁCTILES.....	61
4.9.1.	Descripción territorial del ámbito.....	61



4.9.2. Planeamiento insular.....

61

4.9.3. Planeamiento territorial.....

61

4.9.4. Legislación sectorial de aplicación.....

61

4.9.5. Planeamiento urbanístico vigente.....

61

4.10. ÁMBITO 10 – AUA – CA4 EL CEMENTERIO.....

62

4.10.1. Descripción territorial del ámbito.....

62

4.10.2. Planeamiento insular.....

63

4.10.3. Planeamiento territorial.....

63

4.10.4. Legislación sectorial de aplicación.....

65

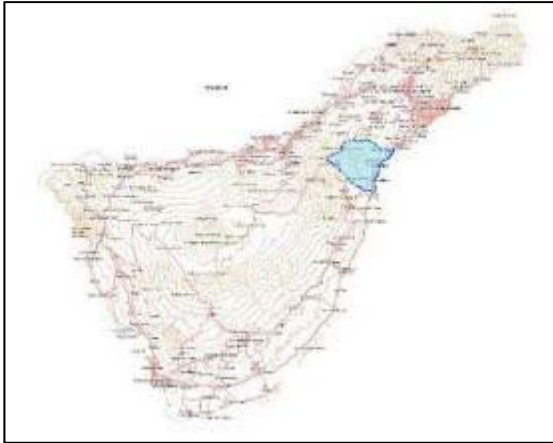
4.10.5. Planeamiento urbanístico vigente.....

66



1. INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de la Villa de Candelaria realiza el encargo al estudio de Jorge Rodríguez Cruz, para la redacción de un documento que recoja un conjunto de modificaciones menores del Plan General de Ordenación de la Villa de Candelaria, en diferentes ámbitos del municipio.



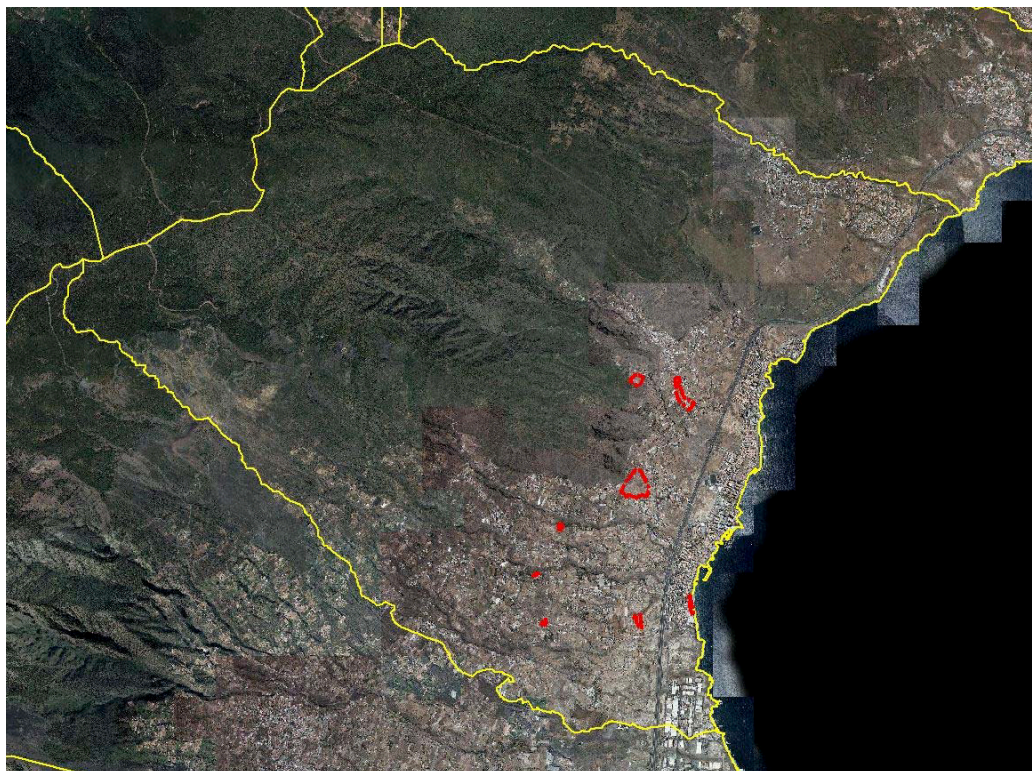
Término municipal de Candelaria (IDECan).

2. METODOLOGÍA Y ÁMBITOS

La presente Modificación Menor tiene por objeto plantear el análisis, valoración y propuesta de ordenación de diez ámbitos discontinuos localizados en el término municipal de Candelaria, provenientes, tanto de errores materiales gráficos y de texto que contiene el Plan General Vigente, de ejecución de sentencias, como de alteraciones del Plan General vigente, cuya modificación suponen mejora de dotaciones y estructura, como beneficio del interés general del municipio.

Los ámbitos de modificación se localizan en diferentes áreas urbanas del término municipal, los cuales se detallan a continuación:

Ámbito	Denominación Ámbito	Superficie del ámbito (m ² s)
1	SRAR - Los Órganos	72.774,40 m2
2	SRAR - Calle Chajaco	2.678,88 m2s
3	Calle Vence	2.352,28 m2s
4	Calle El Balo	902,90 m2s
5	Usos religiosos	No procede
6	Campo de fútbol de Igueste	13.759,25 m2s
7	Calle La Piterita	30.003,40 m2s
8	Plan Especial Calle Obispo Pérez Cáceres	5.434,92 m2s
9	Toldos retráctiles	No procede
10	AUA-CA4	1.673,04 m2s



Este documento desarrolla específicamente para cada uno de los ámbitos objeto de modificación, las diferentes afecciones o implicaciones que deben ser tenidas en cuenta a la hora de las propuestas de alternativas, por su repercusión a nivel territorial y urbanístico en cada ámbito, derivado de planeamiento territorial insular, parcial y legislación sectorial.

Por tanto, metodológicamente, esta memoria de información, describe, en un primer lugar, territorialmente el ámbito y su entorno, relacionando a continuación, planeamiento territorial y legislación sectorial por la cual se vea afectada, bien por elementos preexistentes, bien por elementos o actuaciones propuestas. Por último, se describe el planeamiento vigente del Plan General de Candelaria para cada ámbito, con el fin de analizar toda la información y poder plantear las diferentes alternativas.

3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

La ordenación general de los recursos naturales y de ordenación territorial, se realiza de conformidad con el Capítulo II de la LSENPC, dividiéndose entre Directrices de Ordenación y Planes Insulares de Ordenación.

3.1. Ley del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y Directrices de Ordenación

Actualmente, las Directrices de Ordenación General se encuentran derogadas por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2017:

“1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones: (...) b) La disposición adicional segunda y las disposiciones transitorias primera y tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.”,



continuando vigentes las Directrices de Ordenación del Turismo contenidas en el Anexo de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, a las que se debe adaptar este documento, en aquellos casos que fuera necesario.

Esta Modificación, no cuenta con ámbitos en suelo turístico o determinaciones urbanísticas relacionadas con parámetros urbanísticos que deban ser alterados en suelo con destino turístico.

3.2. Plan Insular de Ordenación de Tenerife

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) se aprobó definitivamente por Decreto 56/2011, de 4 de marzo (BOC nº 58, de 21 de marzo de 2011), en su Revisión Parcial para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares.

Asimismo, es de obligada aplicación el Acuerdo Plenario de 2 de marzo de 2018, sobre contenido vigente del PIOT, tras la derogación producida por la entrada en vigor de la Ley 4/2017.

Según se establece en el artículo 1.1.3.1. del PIOT, sobre la adaptación al PIOT de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística,

“La entrada en vigor del PIOT implica a la exigencia de adaptación al mismo de todas las figuras de planeamiento, así como a las líneas y programas de actuación que afecten al territorio, a los recursos naturales y a los recursos patrimoniales de la isla, independientemente de su naturaleza, para adecuarlos al Modelo de Ordenación del Territorio y de uso de los Recursos Naturales diseñado por el PIOT.”

Por ello, la adaptación al PIOT de los instrumentos de ordenación se realiza incluyendo en las determinaciones de estos, criterios y directrices que señalan las Normas del PIOT, estructurándose estas en tres Títulos.

El Título Primero, contiene las determinaciones de carácter general y que no afectan de forma directa en los ámbitos de ordenación de esta modificación.

El Título Segundo, se corresponde con las disposiciones territoriales del PIOT, y define el Modelo de Ordenación Territorial aplicable al territorio tinerfeño, por lo que los planes que definan la ordenación y los procesos de actuación sobre el territorio, debe favorecer a que la realidad territorial tienda hacia el Modelo de Ordenación Territorial. Se relacionará, a continuación, aquellas determinaciones del PIOT que afecten a los ámbitos de Modificación de este documento.

El Título Tercero, incluye las disposiciones sectoriales.

El Modelo de Ordenación Territorial del PIOT contiene dos niveles de descripción, por un lado, a nivel insular, refiriéndose este al conjunto de la isla, estableciendo un esquema general de ordenación. Y, por otro lado, el nivel comarcal, estableciendo una ordenación para ámbitos territoriales más sencillos y con cierto grado de homogeneidad interna (las comarcas).

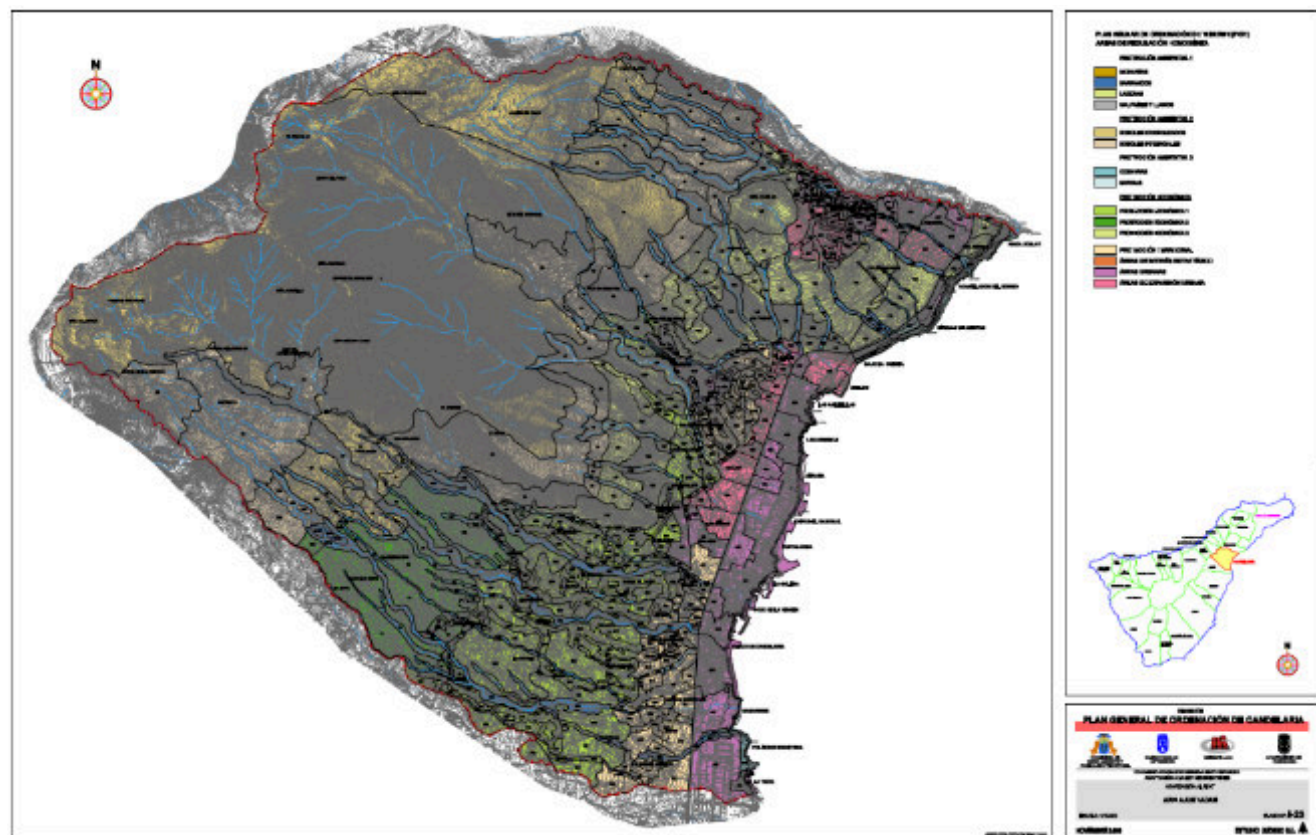


A nivel insular el Modelo de Ordenación permitirá una visión conjunta de la propuesta del PIOT para todo el conjunto de la isla, siendo necesario para exponer con mayor detalle los elementos constitutivos del Modelo, la ordenación de las comarcas, siendo la comarca de la Villa de Candelaria el territorio del presente documento.

Con respecto a la “Distribución básica de los usos”, el acuerdo de Derogación del PIOT, por aplicación de la Ley 4/2017, establece en su apartado 4.3., del documento interpretativo que debe realizarse del plano de Áreas de Regulación Homogénea (ARH), donde los recintos que deben suprimirse no son los que en el plano del PIOT están asignados a ARH distintas de ambientales, económicas y estratégicas, sino los que a la fecha como resultado de las aprobaciones de planes territoriales, de ENP y generales municipales adaptados al PIOT, estén efectivamente adscritos a ARH distintas de ambientales y estratégicas.

De la misma forma, son de aplicación, en los mismos términos anteriores, los apartados 4.4. de Modelo de Ordenación Territorial, 4.5. Modelo de Estructura Urbana y el 4.6. sobre los Ámbitos de Intervención Singular.

El Plan General de Candelaria se encuentra adaptado al PIOT, por lo que se ha realizado reajuste de las Áreas de Regulación Homogénea, encontrándose derogadas aquellas que se corresponden con las ARH distintas de las ambientales, económicas y estratégicas.

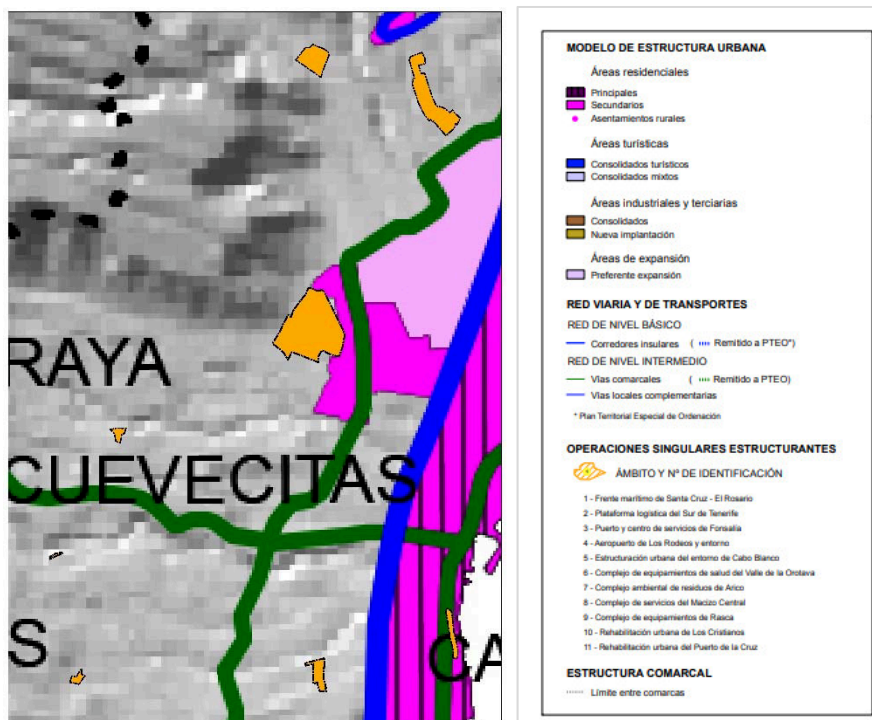


ARH ajustadas al Plan Insular de Tenerife – Adaptación al PIOT

Los ámbitos de esta Modificación se localizan en la ARH señaladas en el plano adjunto.



a) Elementos estructurantes insulares:



Superposición de los ámbitos (color naranja), objeto de modificación sobre los Elementos Estructurantes Insulares

b) Redes de infraestructuras, viarias y de transportes: con respecto a las redes básicas de infraestructuras, redes viarias y de transportes, el PIOT propone, regula y establece los elementos estructurantes territoriales a nivel insular, que deben ser tenidos en cuenta en el resto de instrumentos de planeamiento urbanístico.

La relación de infraestructuras territoriales y estructurantes a nivel insular recogidos en el Plan Insular y que se localizan o desarrollan en la comarca de la Villa de Candelaria son fundamentalmente los corredores insulares y las vías comarcales y locales complementarios.

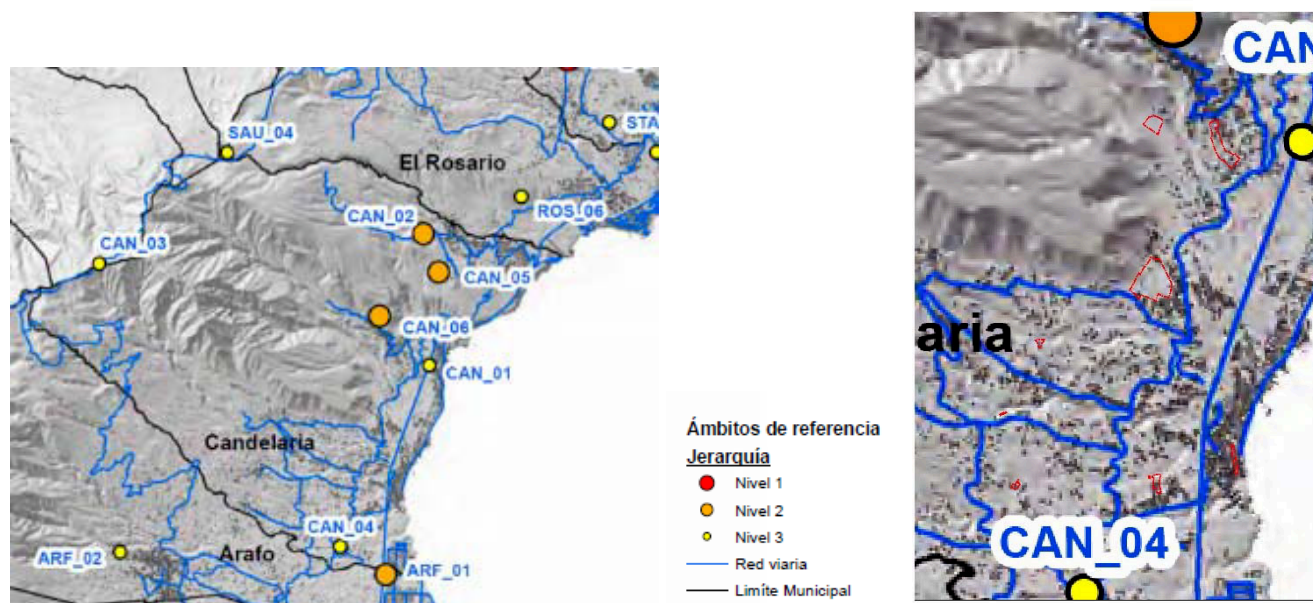
3.3. Plan Territorial Especial de la Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife

El Plan Territorial cuenta con aprobación definitiva con publicación en el BOC nº2,03/01/2019.

Es objeto del Plan Territorial, en coherencia con los niveles objetivos de cobertura dispuestos en las Directrices de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias, la localización de ámbitos de ubicación preferente de las redes de acceso y de transporte de los servicios de telecomunicaciones a nivel insular y supramunicipal.

La ordenación se establece mediante la identificación de los espacios aptos para la localización de las infraestructuras a través de un ámbitos denominados Ámbitos de Referencia de Instalación de Infraestructuras de Telecomunicaciones (AR), estableciendo las condiciones para su ejecución, para posibilitar a los diferentes operadores de las redes vinculadas a la prestación de los servicios contemplados garantizando su adecuación territorial, ambiental y paisajística, así como su compatibilidad con el resto del usos del territorio.





Modelo de Ordenación de infraestructuras de Redes Móviles o por radio, con los ámbitos superpuestos

3.4. Plan Territorial Especial de la demarcación hidrográfica de Tenerife

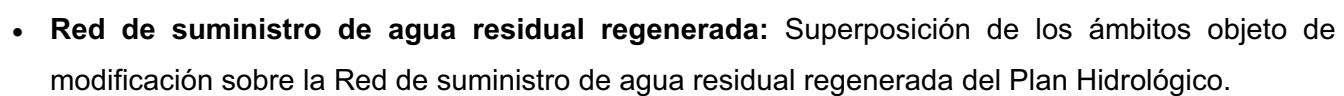
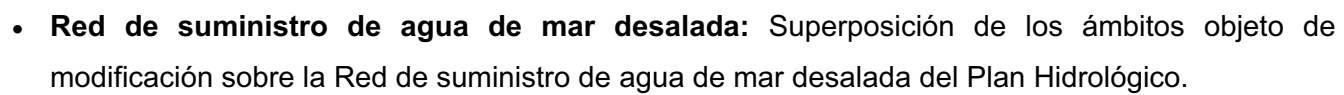
El Plan Territorial cuenta con aprobación definitiva con publicación en el BOC nº85, 27/12/2018. Las determinaciones contempladas en el Plan Hidrológico tienen como objetivo general garantizar el equilibrio y armonización del desarrollo regional y sectorial incrementando las disponibilidades del recurso, pero a la vez economizar el empleo del agua y racionalizar sus usos en armonía con el medio ambiente y los demás recursos naturales, además de promover un uso sostenible del agua basado en la protección a largo plazo.

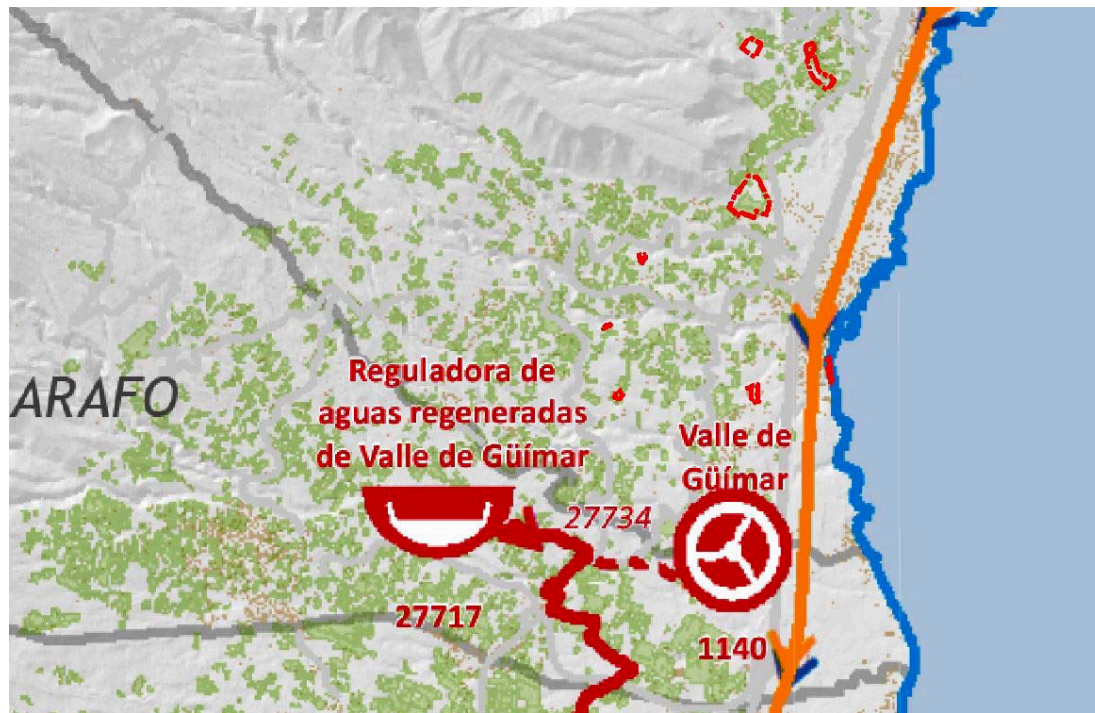
En concreto, Candelaria se localiza dentro de la Comarca primaria, subcomarca y comarca básica (VI) de Valle de Güímar, con código 03.

Se estudiará detalladamente en los apartados posteriores, la posible afección que genera en la ordenación vigente y propuesta de los ámbitos, las diferentes redes de infraestructuras recogidas en el Plan Hidrológico.

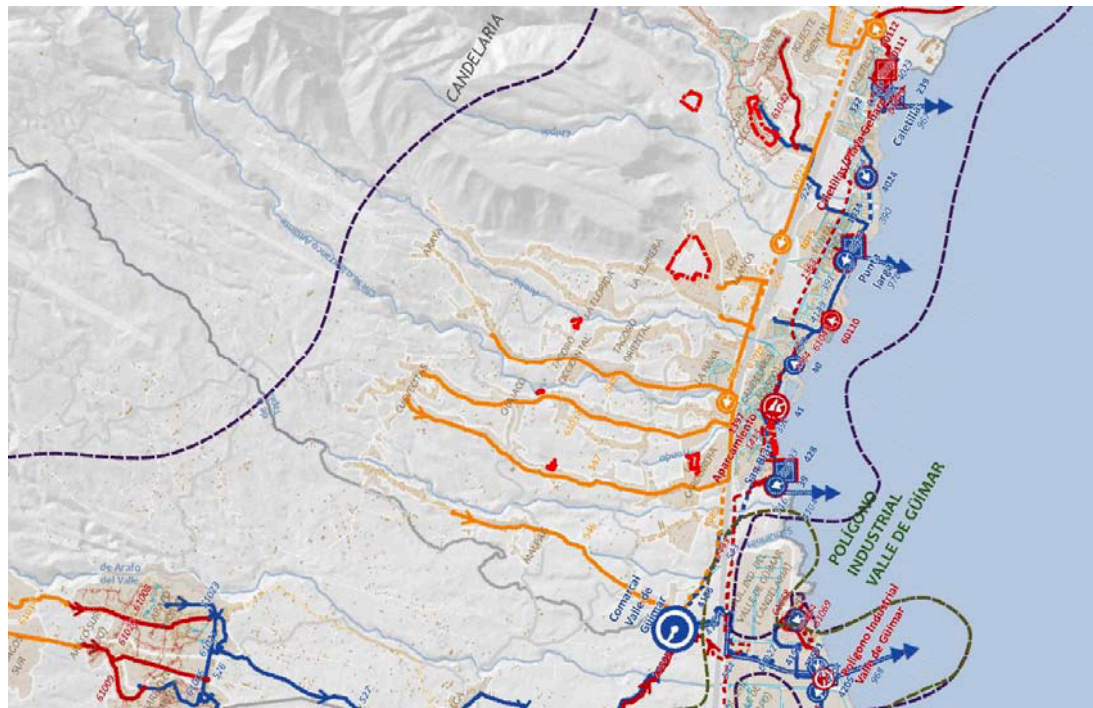
- **Red de abastecimiento:** Superposición de los ámbitos objeto de modificación sobre la Red de abastecimiento del Plan Hidrológico.





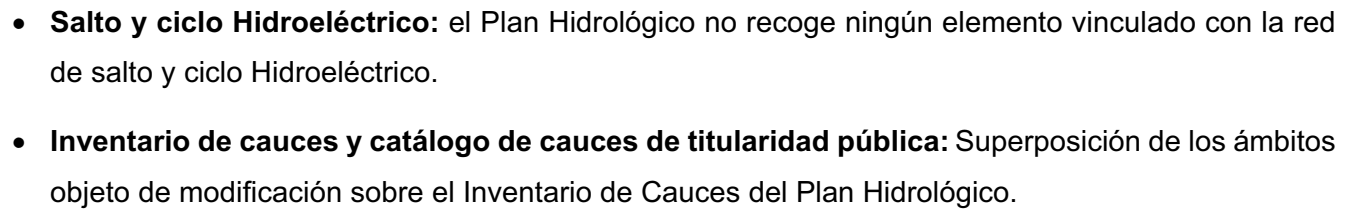


- **Red de saneamiento:** Superposición de los ámbitos objeto de modificación sobre la Red de saneamiento del Plan Hidrológico.



- **Red de suministro de agua para riego:** Superposición de los ámbitos objeto de modificación sobre la Red de suministro de agua para riego del Plan Hidrológico



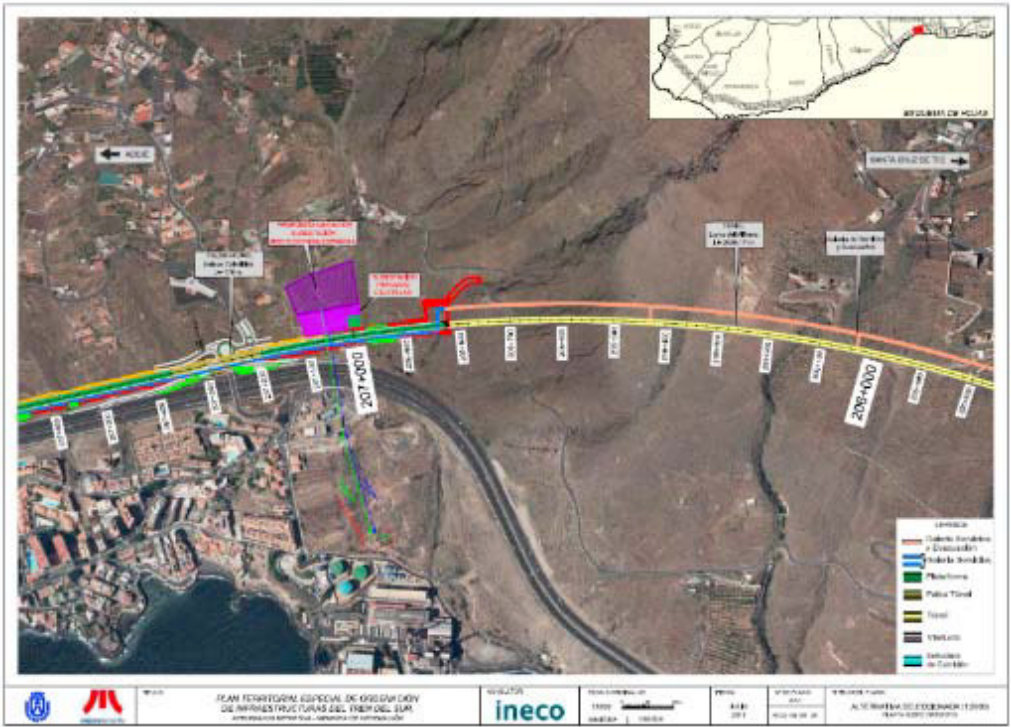




El documento selecciona la alternativa 4, como elegida para desarrollar pormenorizadamente y detalla a escala 1:5.000, la planta del trazado del Tren de Sur, describiendo los nodos, galerías, plataforma, estaciones, viaductos y túneles.

El trazado del Tren Sur, en el municipio de Candelaria se recoge en los planos con numeración del 7 al 11, según esquema director de hojas.







Con carácter general, los ámbitos de modificación propuestos en este documento, no se ven afectados por el trazado del Plan Especial del Tren del Sur.

3.6. Legislación sectorial de aplicación

Además de la normativa territorial de aplicación de rango legal y reglamentario, a nivel europeo, estatal y autonómico, se describe en este documento, aquella legislación sectorial que es de aplicación a cada ámbito de modificación, y que debe ser tenida en cuenta a la hora plantear la ordenación alternativa.

a) Accesibilidad y supresión de barreras físicas:



- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad (BOE 3/12/2013).
- Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (BOC 24/04/1995).
- Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995 (BOC 21/11/1997).

b) Protección de la calidad astronómica:

- Ley estatal 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios de los Institutos de Astrofísica de Canarias (BOE 3/11/1988).
- Real Decreto 580/2017, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 243/1992, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias (BOE 1/07/2017).

c) Patrimonio Histórico:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE 29/06/1985).
- Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (BOC 13/05/2019).

d) Turismo:

- Ley 7/1995, de 6 de abril, Ley de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC 19/04/1995).
- Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (BOC 15/10/2010).
- Decreto 142/2010, de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (BOC 15/10/2010).
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias (BOC 31/05/2013).
- Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 25/05/2015).

e) Comercio:

- Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial (BOC 25/04/2012).

f) Carreteras:

- Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (BOC 15/05/1991).
- Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1991 (BOC 21/08/1995).



- Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las Carreteras de Interés General (BOC 10/12/1993).
- Se aplica supletoriamente: Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (BOE 30/09/2015).

g) Costas:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

h) Sector Eléctrico:

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27/12/2013).
- Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de Regulación del Sector Eléctrico Canario (BOC 8/12/1997 y BOE 24/01/1998).

i) Telecomunicaciones:

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10/05/2014).
- Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (BOC 21/12/2009).
- Decreto 124/2011, de 17 de mayo, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (BOC 8/06/2011).

j) Aguas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (BOE 24/07/2001).
- Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias (BOC 27/04/1990). Modificada por la Ley 10/2010, de 27 de diciembre (BOC 4/01/2011).
- Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. (BOC 12/08/2002).
- 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 de Canarias (BOC 24/08/1994).

k) Residuos:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE 29/07/2011).
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases (BOE 25/04/1997).
- Ley 1/1999, de 29 de enero, de residuos de Canarias (BOC 5/02/1999), modificada por la Ley 5/2000, de 9 de noviembre, por la que se derogan los artículos 34 y 35 de la ley 1/1999 (BOC 20/11/2000).
- Decreto 161/2001, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Integral de residuos de Canarias (BOC 15/10/2001).



- Decreto 29/2002, por el que se regula el funcionamiento de las instalaciones denominadas Puntos Limpios. (BOC 15/04/2002). Corrección de errores del Decreto 29/2002 (BOC 17/04/2002). Corrección de errores del Decreto 29/2002 (BOC 22/05/2002).

I) Edificación:

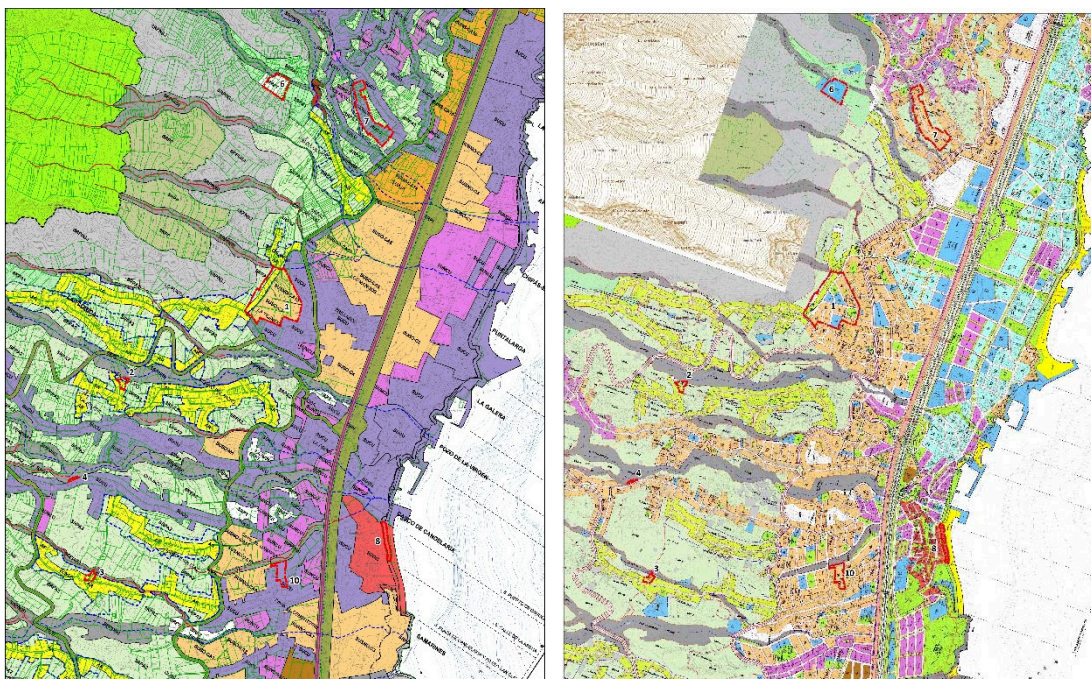
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE 6/11/1999).
- Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo

3.7. Instrumentos de ordenación urbanística vigente en Candelaria

En el municipio de Candelaria es de aplicación el Plan General de Ordenación de Candelaria (Texto Refundido de Aprobación Definitiva de Adaptación Plena al D.L. 1/2000) aprobado definitivamente el 10 de noviembre de 2006 y publicado el 10 de mayo de 2007 en el BOC nº 92 y el 17 de mayo de 2007 en el BOP nº 71.

Igualmente, es de aplicación la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Candelaria, referido a la corrección de la delimitación de Sectores de Suelo Urbanizable, ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Actuaciones Urbanísticas Aisladas en Suelo Urbano Consolidado, corrección de las erratas existentes en el plano de ordenación detallada de la Costa de Candelaria (plano nº 16), aprobada el 29 de diciembre de 2011 y publicada el 25 de enero de 2012 en el BOC nº 17 y el 3 de febrero de 2012 en el BOP nº 48.

A continuación, se adjunta la superposición de los ámbitos objeto de modificación sobre el plano de clasificación de suelo y de ordenación detallada de la Modificación Puntual aprobado en 2011.



4. ÁMBITOS

4.1. Ámbito 1 – Suelo Rústico de Asentamiento Rural Los Óiganos – AR-CA1

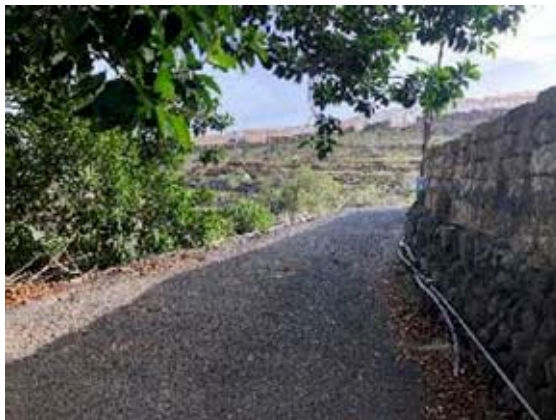
4.1.1. Descripción territorial del ámbito

Es objeto de alteración, la modificación de la delimitación del ámbito del asentamiento rural de Los Óiganos, (AR-CA1) debido a que, por error gráfico del Plan General vigente, no se incorpora dentro del ámbito del asentamiento rural, la calle de “Los Óiganos”, dejando todas las parcelas del asentamiento rural sin frente a viario. Por error gráfico, se incorporó el viario dentro de los ámbitos de suelo urbanizable, SUSNO-CA13 y SUSO-CA3.



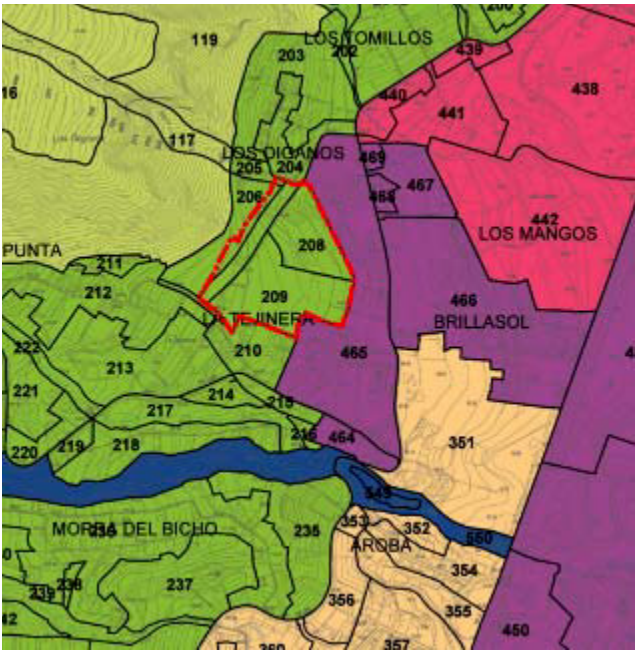
El ámbito se localiza en el barrio de La Tejinera, con acceso a la Calle Óiganos, desde la antigua carretera General del Sur, TF-28, la cual cierra el anillo con el Camino La Punta, con objeto de dar servicio a nuevos suelos que se proponen para futuros desarrollos desde el Plan General.

Actualmente, los suelos que se localizan dentro del ámbito de modificación se encuentran fundamentalmente sin construcciones y con cultivos abandonados, localizándose edificaciones residenciales que sí presentan frente a la Calle Óiganos.



4.1.2. Planeamiento insular

El ámbito se localiza dentro del Área de Regulación Homogénea de Protección Económica 1, en base al Plano de ARH ajustadas del Plan General de Candelaria.



4.1.3. Planeamiento territorial

A continuación, se describen, si procede, cómo afecta o puede afectar, la ordenación que plantean los Planes Territoriales Especiales aprobados definitivamente y mencionados en apartados anteriores, sobre el ámbito delimitado para llevar a cabo la modificación planteada.

a) Plan Territorial Especial de la Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife

El ámbito de modificación del presente apartado no se ve afectado por los Ámbitos de referencia del Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación localizados en Candelaria.

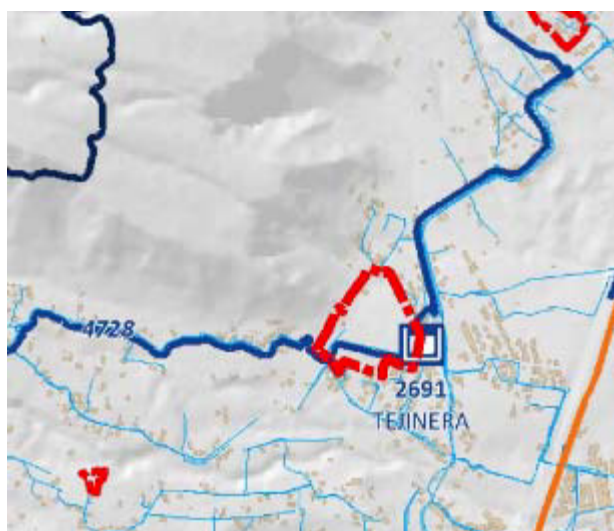
Infraestructura de telecomunicación	Localización	Afección sobre los ámbitos de la Modificación Menor
Redes móviles o por radio	CAN_01 Las Calletillas CAN_02 El Picacho CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo CAN_06 Igueste de Candelaria	No
Radiodifusión sonora	CAN_05 Barranco Hondo	No



Televisión digital terrestre	CAN_02 El Picacho CAN_06 Igueste de Candelaria	No
Telefonía móvil	CAN_01 Las Calletillas CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	No
Banda ancha inalámbrica	CAN_01 Las Calletillas CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	No
Transporte por radio	CAN_01 Las Calletillas CAN_02 El Picacho	No
Red de Seguridad y Emergencias de Canarias (RESCAN)	-	No
Redes terrestres o fijas	Pto. De interconexión ppal. "7 Candelaria"	No

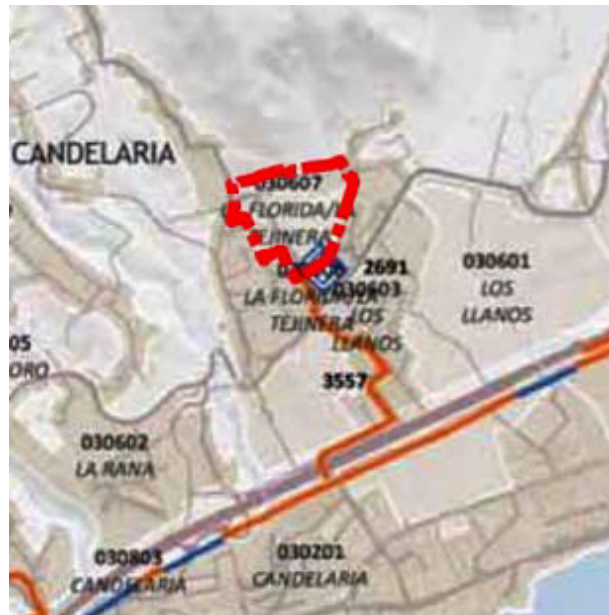
b) Plan Territorial Especial de la demarcación hidrográfica de Tenerife

- a. **Red de abastecimiento:** el ámbito planteado para la Modificación, cuenta al sur de esta, con el trazado de un tramo existente de la red general de abastecimiento (4728), así como con el depósito de agua (2691), que concretamente discurre, una parte por el Suelo Rústico de Asentamiento Rural y otra por el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUSO CA-3.



- b. **Red de suministro de agua de mar desalada:** del ámbito de modificación se prevé el arranque de una actuación de la red de suministro de conducción por gravedad de mar desalada.





- c. **Red de saneamiento:** el ámbito no contempla ninguna infraestructura de la red general de saneamiento.
- d. **Red de suministro de agua para riego:** el ámbito presenta red de riego para el cultivo existente.



- e. **Inventario de cauces y catálogo de cauces de titularidad pública:** el ámbito no cuenta con cauces de barranco en el interior de su delimitación.
- c) **Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur:** el ámbito no se ve afectado por el trazado del tren del sur.

4.1.4. Legislación sectorial de aplicación

A continuación, se describen, si procede, cómo afecta o puede afectar, la legislación sectorial vigente relacionada en apartados anteriores, sobre el ámbito delimitado para llevar a cabo la modificación planteada.



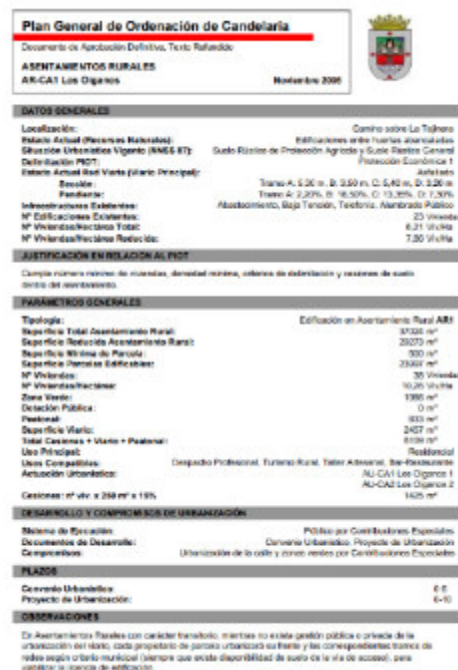
- a. **Accesibilidad y supresión de barreras físicas:** se deberá tener en cuenta a la hora de la ordenación del sector y de los proyectos de urbanización procedentes en ambos sectores y en el viario que se pretende incorporar en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural.
- b. **Protección de la calidad astronómica:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- c. **Patrimonio Histórico:** dentro del ámbito no se encuentra ningún bien o inmueble catalogado o con valores de interés cultural, que deba ser tenido en cuenta a la hora de plantear la ordenación de la modificación.
- d. **Turismo:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- e. **Comercio:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- f. **Carreteras:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- g. **Costas:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- h. **Sector Eléctrico:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- i. **Telecomunicaciones:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- j. **Aguas:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- k. **Residuos:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- l. **Edificación:** se deberá tener en cuenta a la hora de redacción los proyectos de urbanización y de edificación.

4.1.5. Planeamiento urbanístico vigente

El ámbito recoge tres categorías de suelo: Suelo Rústico de Asentamiento Rural, Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

El Suelo Rústico de Asentamiento Rural, AR-CA1 Los Órganos, presenta una extensión de 37.024 m², siendo objeto de modificación, únicamente la pieza del asentamiento con frente a los sectores de la Tejinera, con una superficie de 10.068 m²s.





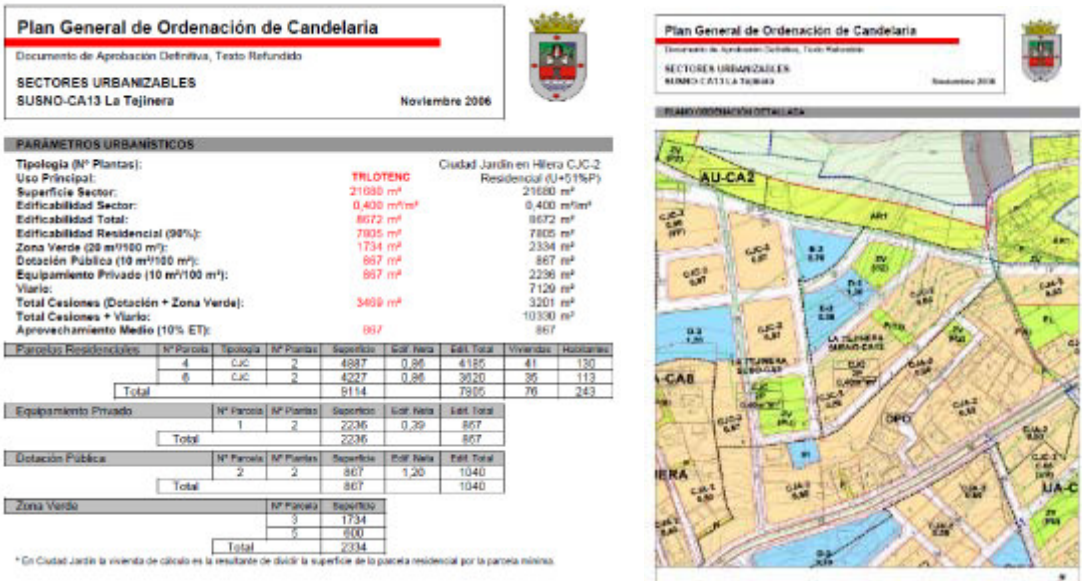
Dentro del asentamiento rural se localiza también la actuación urbanística AU-CA2 Los Órganos 2, que tiene como objetivo obtener viario y la zona verde por cesión para posterior ejecución por obra pública ordinaria a través de contribuciones especiales, mediante convenio urbanístico.



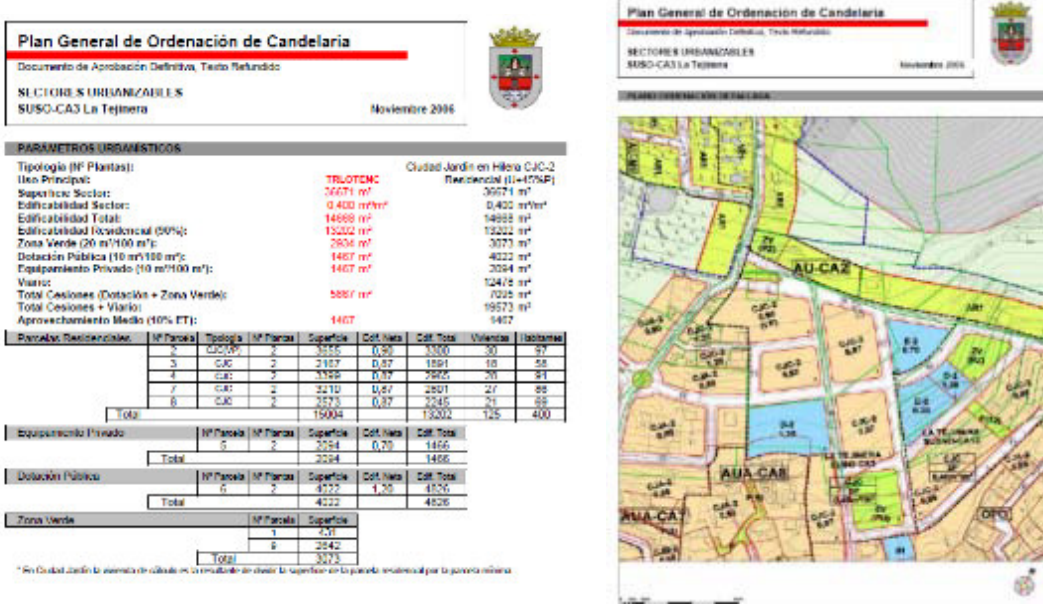
Asimismo, son objeto de modificación los límites de los sectores de suelo La Tejinera, SUSNO-CA13 y SUSO-CA3, cuya ordenación tiene por objeto:

- SUSNO-CA13: al tratarse de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, la ordenación recogida en el Plan es de carácter indicativo, y se establecen unas instrucciones para su ordenación:
 - o Conexión del viario con el suelo urbano y urbanizable circundante,
 - o Urbanización de las zonas verdes, las cuales se concentrarán en la parte superior

- Una dotación del 31% del aprovechamiento para la vivienda protegida.



- SUSO-CA13: el Plan General ordena el ámbito pormenorizadamente, estableciendo los siguientes criterios de ordenación:
 - Conexión del viario con el suelo urbano circundante
 - Localización de la zona verde y dotación colindante a La Tejinera
 - Destinar el 25% de la vivienda de Protección en la parcela 2



4.2. Ámbito 2 – Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR-M4 La Jurada. Calle Chajaco

4.2.1. Descripción territorial del ámbito

Es objeto de modificación la alteración de la delimitación del ámbito del asentamiento rural La Jurada, en una de las manzanas localizadas al este de la calle Chajaco y que linda a su vez, con el Barranco de Aroba.

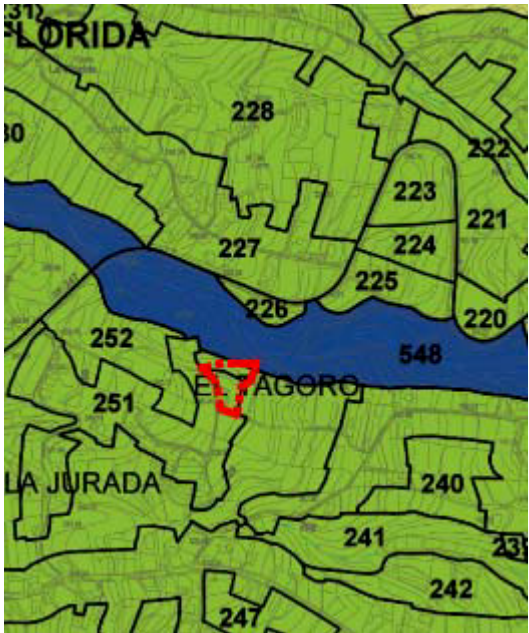


Esta alteración pretende corregir el error gráfico del Plan General vigente, al no delimitar correctamente el ámbito del asentamiento rural al norte de esta manzana, dejando parte de la vivienda unifamiliar existente, que cuenta con licencia de obra, fuera del asentamiento rural y por tanto en situación de fuera de ordenación. El ámbito gráfico planteado por este documento para justificar la alteración, se propone haciéndolo coincidir con el límite gráfico de la parcela catastral de la parcela urbanística afectada.



4.2.2. Planeamiento insular

El ámbito se localiza dentro del Área de Regulación Homogénea de Protección Económica 1, en base al Plano de ARH ajustadas del Plan General de Candelaria.



4.2.3. Planeamiento territorial

A continuación, se describen, si procede, cómo afecta o puede afectar, la ordenación que plantean los Planes Territoriales Especiales aprobados definitivamente y mencionados en apartados anteriores, sobre el ámbito delimitado para llevar a cabo la modificación planteada.

a) Plan Territorial Especial de la Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife

El ámbito de modificación del presente apartado no se ve afectado por los Ámbitos de referencia del Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación localizados en Candelaria.

Infraestructura de telecomunicación	Localización	Afección sobre los ámbitos de la Modificación Menor
Redes móviles o por radio	CAN_01 Las Calletillas CAN_02 El Picacho CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo CAN_06 Igueste de Candelaria	No
Radiodifusión sonora	CAN_05 Barranco Hondo	No
Televisión digital terrestre	CAN_02 El Picacho	No



	CAN_06 Igueste de Candelaria	
Telefonía móvil	CAN_01 Las Calletillas CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	No
Banda ancha inalámbrica	CAN_01 Las Calletillas CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	No
Transporte por radio	CAN_01 Las Calletillas CAN_02 El Picacho	No
Red de Seguridad y Emergencias de Canarias (RESCAN)	-	No
Redes terrestres o fijas	Pto. De interconexión ppal. "7 Candelaria"	No

b) Plan Territorial Especial de la demarcación hidrográfica de Tenerife

- a. **Red de abastecimiento:** el ámbito planteado para la Modificación, cuenta con un ramal de la red de conducción de distribución existente.



- b. **Red de suministro de agua de mar desalada:** el ámbito no contempla ninguna infraestructura de agua de mar desalada.
- c. **Red de aguas residuales** el ámbito no contempla ninguna infraestructura de la red general de saneamiento.
- d. **Red de suministro de agua para riego:** el ámbito no presenta infraestructuras de red de riego para el cultivo existente.



- e. **Inventario de cauces y catálogo de cauces de titularidad pública:** el ámbito no cuenta con cauces de barranco en el interior de su delimitación.

c). **Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur:** el ámbito no se ve afectado por el trazado del tren del sur.

4.2.4. Legislación sectorial de aplicación

A continuación, se describen, si procede, cómo afecta o puede afectar, la legislación sectorial vigente relacionada en apartados anteriores, sobre el ámbito delimitado para llevar a cabo la modificación planteada.

- a. **Accesibilidad y supresión de barreras físicas:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- b. **Protección de la calidad astronómica:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- c. **Patrimonio Histórico:** dentro del ámbito no se encuentra ningún bien o inmueble catalogado o con valores de interés cultural, que deba ser tenido en cuenta a la hora de plantear la ordenación de la modificación.
- d. **Turismo:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- e. **Comercio:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- f. **Carreteras:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- g. **Costas:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- h. **Sector Eléctrico:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- i. **Telecomunicaciones:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- j. **Aguas:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- k. **Residuos:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- l. **Edificación:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.

4.2.5. Planeamiento urbanístico vigente

El ámbito objeto de modificación se localiza dentro del Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR-M4 La Jurada, ubicado entre el Camino de Araya y la Ctra. De los Peneras. Se encuentra ordenado pormenorizadamente con la tipología AR1 y su uso principal es el de residencial.

El ámbito objeto de modificación se localiza únicamente en una de las manzanas ubicada en la calle Chajaco, con tipología y uso comunes para todo el asentamiento rural. (AR1).



Plan General de Ordenación de Candelaria	
Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido	
ASENTAMIENTOS RURALES	
AR-M4 La Jirada	
Noviembre 2006	
CÓDIGO GENERAL	
Localización:	Carrilero entre Araya y la Ctra. De Los Penales
Estado Actual (Recursos Naturales):	Edificaciones entre huertas abarrotadas
Situación Urbanística Vigente (Artículo 67):	Edificación a orillas de camino y Censo Rural, General
Definición PLOT:	Protección Zonificación I
Estado Actual Red Vial (Vialidad Principal):	Autobús
Suelo:	Tiempo A: 5,00 m. B: 4,00 m. C: 3,00 m
Pendientes:	Tiempo A: 1,00%, B: 0,40%, C: 0,20%
Infraestructuras existentes:	Acostumbrado, Esq. Tensión, Tercera, Alumbrao, Páramo
Nº Edificaciones Existentes:	10 viviendas
Nº Viviendas/Haciendas Totales:	3,47 Vivienda
Nº Viviendas/Haciendas Dedicadas:	4,00 Vivienda
JUSTIFICACIÓN EN RELACIÓN AL PLOT	
Cumple número mínimo de viviendas, oficios de demolición y planes de suelo dentro del asentamiento y no cumple densidad mínima.	
PARÁMETROS GENERALES	
Tipología:	Edificación en Asentamiento Rural AKI
Superficie Total Asentamiento Rural:	51600 m²
Superficie Productiva Asentamiento Rural:	6000 m²
Superficie mínima de Parcela:	600 m²
Superficie Parcela Edificable:	34415 m²
Nº Viviendas:	44 viviendas
Nº Viviendas/Haciendas:	5,40 Vivienda
Zona verde:	2290 m²
Densidad máxima:	0 m²
Superficie Vialidad:	7370 m²
Total Calles y Vialidad:	2852 m²
Uso Principal:	Residencial
Uso Complementario:	Desarrollo Profesional, Turismo Rural, Taller Artesanal, Bar, Restaurantes
Situación Urbanística:	AR-M4 La Jirada
Cálculo: m²/m² x 250 (10% x 10%)	1850 m²
DESARROLLO Y COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN	
Sistema de Ejecución:	Público por Contribuciones Especiales
Compromiso de Desarrollo:	Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización
Compromiso:	Urbanización de la calle y zonas verdes por Contribuciones Especiales
PLAZOS	
Convenio Urbanístico:	0-5
Proyecto de Urbanización:	0-10
OBSERVACIONES	
La Dotación de la Finca Las Haciendas formará parte de las parcelas de los asentamientos: AR-M1 La Ronda, AR-M2 El Centro, La Piedad, AR-M3 El Centro y AR-M4 La Jirada.	
En Asentamientos Rurales con carácter transitorio, mientras no exista gestión pública o privada de la urbanización de los usos, cada propietario se parará urbanizar su finca y los correspondientes tramos de redes según oferta municipal (siempre que exista disponibilidad de suelo de la vía de acceso), para valorar la licencia de edificación.	



4.3. Ámbito 3 – Suelo Rústico de Asentamiento Rural – AR-M6. Calle Vence

4.3.1. Descripción territorial del ámbito

Es objeto de modificación, el trazado viario y ajuste parcelario del Plan General vigente, de una de las calles transversales del asentamiento rural de la Calle Vence, cuyo trazado viario cruza el Barranco de Vence, para dar continuidad con la Calle Real El Balo, a través de un nuevo viario propuesto por el Plan General vigente. El primer tramo viario entre el Barranco de Vence y la calle Real El Balo, se encuentra pendiente de ejecución.



Para esta modificación, se delimita un ámbito que recoge únicamente las dos parcelas ajustadas al nuevo trazado viario objeto de alteración del Plan General vigente, modificando, por tanto, también, la delimitación del asentamiento rural de la Calle Vence.



El viario propuesto por el Plan General vigente, no tuvo en cuenta la estructura parcelaria existente en el frente viario de la Calle Vence, afectando a las parcelas urbanísticas a las que da frente.



4.3.2.Planeamiento insular

El ámbito se localiza dentro del Área de Regulación Homogénea de Protección Económica 1, en base al Plano de ARH ajustadas del Plan General de Candelaria.



4.3.3.Planeamiento territorial

A continuación, se describen, si procede, cómo afecta o puede afectar, la ordenación que plantean los Planes Territoriales Especiales aprobados definitivamente y mencionados en apartados anteriores, sobre el ámbito delimitado para llevar a cabo la modificación planteada.

a) Plan Territorial Especial de la Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife

El ámbito de modificación del presente apartado no se ve afectado por los Ámbitos de referencia del Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación localizados en Candelaria.

Infraestructura de telecomunicación	Localización	Afección sobre los ámbitos de la Modificación Menor
Redes móviles o por radio	CAN_01 Las Calletillas CAN_02 El Picacho CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo CAN_06 Iguste de Candelaria	No
Radiodifusión sonora	CAN_05 Barranco Hondo	No



Televisión digital terrestre	CAN_02 El Picacho CAN_06 Igueste de Candelaria	No
Telefonía móvil	CAN_01 Las Calletillas CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	No
Banda ancha inalámbrica	CAN_01 Las Calletillas CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	No
Transporte por radio	CAN_01 Las Calletillas CAN_02 El Picacho	No
Red de Seguridad y Emergencias de Canarias (RESCAN)	-	No
Redes terrestres o fijas	Pto. De interconexión ppal. "7 Candelaria"	No

b) Plan Territorial Especial de la demarcación hidrográfica de Tenerife

- a. Red de abastecimiento:** el ámbito planteado para la Modificación, cuenta con un ramal de la red de conducción de distribución existente.



- b. Red de suministro de agua de mar desalada:** el ámbito no contempla ninguna infraestructura de agua de mar desalada.
- c. Red de aguas residuales** el ámbito no contempla ninguna infraestructura de la red general de saneamiento.
- d. Red de suministro de agua para riego:** el ámbito no presenta infraestructuras de red de riego para el cultivo existente.



- e. **Inventario de cauces y catálogo de cauces de titularidad pública:** el ámbito linda con el eje del cauce de barranco de Vence, dado que es objeto del Plan General, crear un viaducto que cruce el barranco en superficie.



- c) **Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur:** el ámbito no se ve afectado por el trazado del tren del sur.

4.3.4. Legislación sectorial de aplicación

A continuación, se describen, si procede, cómo afecta o puede afectar, la legislación sectorial vigente relacionada en apartados anteriores, sobre el ámbito delimitado para llevar a cabo la modificación planteada.

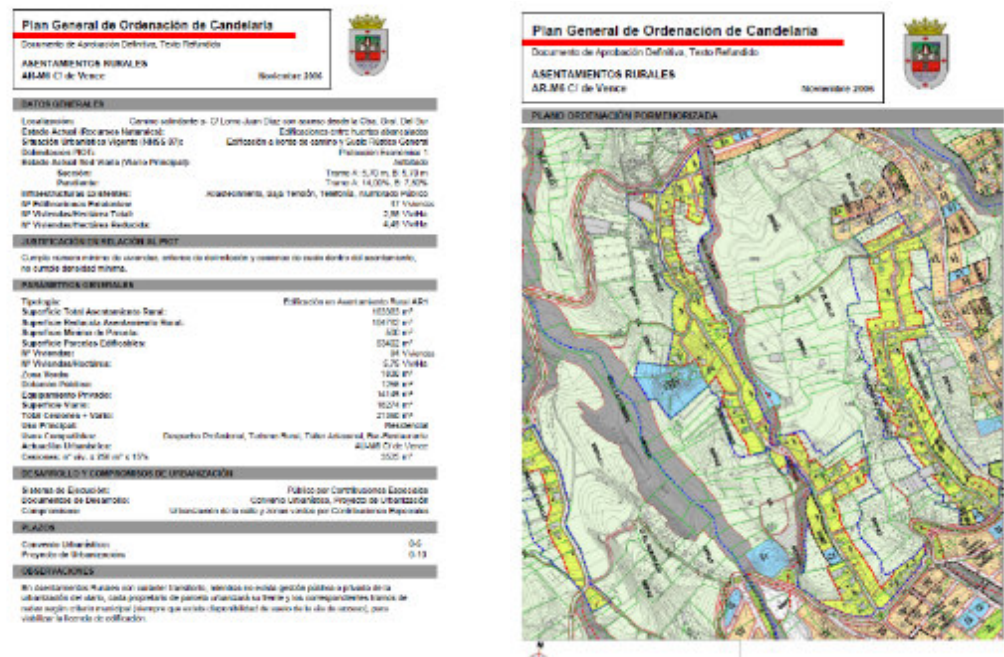
- a. **Accesibilidad y supresión de barreras físicas:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- b. **Protección de la calidad astronómica:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- c. **Patrimonio Histórico:** dentro del ámbito no se encuentra ningún bien o inmueble catalogado o con valores de interés cultural, que deba ser tenido en cuenta a la hora de plantear la ordenación de la modificación.
- d. **Turismo:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- e. **Comercio:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- f. **Carreteras:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- g. **Costas:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- h. **Sector Eléctrico:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- i. **Telecomunicaciones:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- j. **Aguas:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- k. **Residuos:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- l. **Edificación:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.



4.3.5. Planeamiento urbanístico vigente

El ámbito objeto de modificación se localiza dentro del Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR-M6 Calle de Vence, ubicado entre el Camino colindante a C/ Lomo Juan Díaz con acceso desde la Crta. Gral. Del Sur. Se encuentra ordenado pormenorizadamente con la tipología AR1 y su uso principal es el de residencial.

El ámbito objeto de modificación se localiza únicamente entre dos manzanas y un viario transversal al que dan frente, cuyo trazado continúa atravesando el barranco de Vence para conectar con la Calle El Balo. Las alineaciones de las manzanas objeto de modificación se encuentran ordenadas con tipología y uso comunes para todo el asentamiento rural (AR1).



4.4. Ámbito 4 – Calle El Balo

4.4.1. Descripción territorial del ámbito

Es objeto de modificación, una de las manzanas recogidas dentro del ámbito de Suelo Urbano Consolidado del área de ordenación SUCU-M1, Subida Araya. Su tipología edificatoria es Ciudad Jardín Extensiva CJC*-2 y 1,00 m²t/m²s de edificabilidad.

El ámbito de modificación es coincidente con la manzana alineada a la carretera, y es objetivo de alteración, debido a que se debe subsanar la errata cometida en el Plan General vigente al ordenar la manzana con la tipología específica y etiqueta “CJC*-2”, no incorporada en las Normas Urbanísticas del Plan.

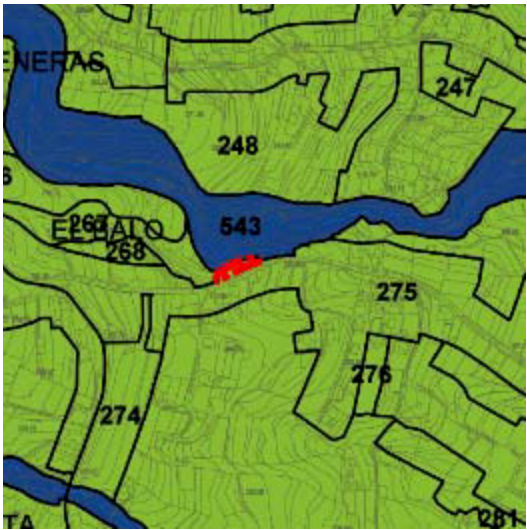


En el proceso de contestación de alegaciones del Plan General, el equipo redactor estima aceptar la alegación presentada por uno de los propietarios, en el que se reconoce el error de ausencia de normativa específica para esta tipología. Asimismo, se hace constar tanto en alegaciones como en informes elaborados por el equipo redactor del Plan General, que igualmente, por error gráfico, no se recogió al completo la parcela del propietario, existiendo un “desfase” o desplazamiento de las alineaciones.



4.4.2.Planeamiento insular

El ámbito se localiza dentro del Área de Regulación Homogénea de Protección Económica 1, en base al Plano de ARH ajustadas del Plan General de Candelaria.



4.4.3.Planeamiento territorial

A continuación, se describen, si procede, cómo afecta o puede afectar, la ordenación que plantean los Planes Territoriales Especiales aprobados definitivamente y mencionados en apartados anteriores, sobre el ámbito delimitado para llevar a cabo la modificación planteada.

Infraestructura de telecomunicación	Localización	Afección sobre los ámbitos de la Modificación Menor
Redes móviles o por radio	CAN_01 Las Calletillas CAN_02 El Picacho CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo CAN_06 Igueste de Candelaria	No
Radiodifusión sonora	CAN_05 Barranco Hondo	No
Televisión digital terrestre	CAN_02 El Picacho CAN_06 Igueste de Candelaria	No
Telefonía móvil	CAN_01 Las Calletillas CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	No
Banda ancha inalámbrica	CAN_01 Las Calletillas	No



	CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	
Transporte por radio	CAN_01 Las Calletillas CAN_02 El Picacho	No
Red de Seguridad y Emergencias de Canarias (RESCAN)	-	No
Redes terrestres o fijas	Pto. De interconexión ppal. "7 Candelaria"	No

a) Plan Territorial Especial de la Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife

El ámbito de modificación del presente apartado no se ve afectado por los Ámbitos de referencia del Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación localizados en Candelaria.

b) Plan Territorial Especial de la demarcación hidrográfica de Tenerife

- a. Red de abastecimiento:** dentro del ámbito planteado para la Modificación, se desarrolla la red de conducción de aducción por gravedad existente. (4733).



- b. Red de suministro de agua de mar desalada:** el ámbito no contempla ninguna infraestructura de agua de mar desalada.
- c. Red de aguas residuales** el ámbito no contempla ninguna infraestructura de la red general de saneamiento.
- d. Red de suministro de agua para riego:** el ámbito no presenta infraestructuras de red de riego para el cultivo existente.
- e. Inventario de cauces y catálogo de cauces de titularidad pública:** el ámbito se encuentra cercano a la ladera del cauce de barranco de Areja,





c) Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur: el ámbito no se ve afectado por el trazado del tren del sur.

4.4.4. Legislación sectorial de aplicación

A continuación, se describen, si procede, cómo afecta o puede afectar, la legislación sectorial vigente relacionada en apartados anteriores, sobre el ámbito delimitado para llevar a cabo la modificación planteada.

- a. Accesibilidad y supresión de barreras físicas:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- b. Protección de la calidad astronómica:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- c. Patrimonio Histórico:** dentro del ámbito no se encuentra ningún bien o inmueble catalogado o con valores de interés cultural, que deba ser tenido en cuenta a la hora de plantear la ordenación de la modificación.
- d. Turismo:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- e. Comercio:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- f. Carreteras:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- g. Costas:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- h. Sector Eléctrico:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- i. Telecomunicaciones:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- j. Aguas:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- k. Residuos:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- l. Edificación:** será de aplicación en los proyectos de edificación en la parcela.

4.4.5. Planeamiento urbanístico vigente

El ámbito objeto de modificación es coincidente con una manzana residencial ordenada como Suelo Urbano Consolidado en el área de ordenación SUCU-M1, Subida Araya. Su tipología edificatoria es Ciudad Jardín Extensiva CJC*-2 y 1,00 m²t/m²s de edificabilidad.



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUCU-MI Subida Araya

Noviembre 2006

DATOS GENERALES

Localización:

Estación Urbánica Vigorito (M55-87)

Definición: P.O.U.

Estado Actual: Red Vial y Plano Principal

Resolución:

Período: Mínimo

Intervenciones: Faltantes

1304 Subida Araya

Suelo Urbano, Edificación a Doble de Camino

Protección: Faltante 1

Acabado:

12,40 %

Intervenciones: Faltantes

PARÁMETROS GENERALES

Tipología:

Superficie Total:

Edificabilidad Sector:

Edificabilidad Total:

Edificabilidad Residencial:

Superficie Parcelas Edificables:

Zona Verde:

Dotación Pública:

Equipamiento Privado:

Superficie Vías:

Uso Principal:

Unidad de Actuación:

Actuación Urbanística:

Cludad Jardín Extensiva CJA-2, Ciudad Jardín Intensiva CJI-2

141.440 m²

0,41 m²/m²

57.400 m²

57.400 m²

107.548 m²

3.413 m²

2.500 m²

0 m²

23.300 m²

Residencial

AUA-MI Subida Araya 1, AUA-MI Subida Araya 2, AUA-MI Hoya de Caras, AUA-MI Subida Araya 3, AUA-MI Subida Araya 4, AUA-MI Cigango

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUCU-MI Subida Araya

Noviembre 2006

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

4.5. Ámbito 5 – Usos religiosos

4.5.1. Descripción territorial del ámbito

Dado que esta alteración tiene por objeto la modificación de la naturaleza funcional de los elementos religiosos recogidos en el Plan General vigente como “dotacionales” por “equipamientos”, no se ha delimitado un ámbito geográfico que ubique las piezas dotacionales religiosas territorialmente. La modificación será de aplicación sobre todos los elementos con uso religioso existentes en el municipio.

4.5.2. Planeamiento insular

Dada la pequeña escala de esta modificación y que, además, la alteración no genera un cambio sobre el territorio, no es relevante la influencia o afecciones que ésta pueda generar sobre el municipio y, por tanto, no presenta implicaciones en el modelo territorial insular.

4.5.3. Planeamiento territorial

Al igual que su afección sobre el planeamiento insular no es relevante, por el objeto y escala de la modificación, tampoco lo es sobre el planeamiento parcial territorial descrito en este documento.

4.5.4. Legislación sectorial de aplicación

Dado el objeto y escala de la modificación, no son relevantes ni presentan afecciones, las diferentes legislaciones de materias sectoriales de posible aplicación relacionadas en este documento.

4.5.5. Planeamiento urbanístico vigente

Son objeto de modificación, todas aquellas piezas calificadas por el Plan General vigente como dotaciones religiosas, D(RE), independientemente de la clase del suelo en la que se localicen.



4.6. Ámbito 6 – Campo de fútbol de Igueste de Candelaria

4.6.1. Descripción territorial del ámbito

El ámbito objeto de modificación se localiza en el núcleo de Araya, con acceso desde el Camino Cruz Colorada, denominada la ubicación del ámbito, como Ladera del Robado, dado que la parcela se encuentra sin edificar, desmontada con un corte vertical en el terreno y alterada por acopios de material. El camino al que da frente en dos de sus linderos, se encuentra prácticamente sin urbanización, ni servicios.



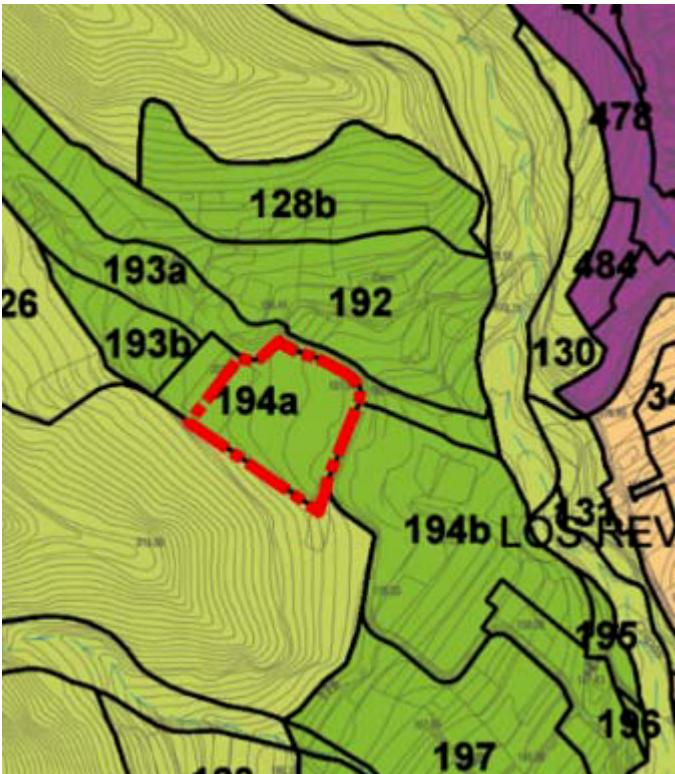
Es objeto de modificación la parcela que presenta calificación de Dotación Pública Deportiva y uso pormenorizado de campo de fútbol, con el objeto de plantear un nuevo uso pormenorizado de equipamiento polivalente que pueda cubrir otras necesidades del ámbito urbanística de Igueste.

El ámbito de ordenación planteado delimita únicamente la parcela urbanística destinada a uso deportivo.



4.6.2.Planeamiento insular

El ámbito se localiza dentro del Área de Regulación Homogénea de Protección Económica 1, en base al Plano de ARH ajustadas del Plan General de Candelaria.



4.6.3.Planeamiento territorial

A continuación, se describen, si procede, cómo afecta o puede afectar, la ordenación que plantean los Planes Territoriales Especiales aprobados definitivamente y mencionados en apartados anteriores, sobre el ámbito delimitado para llevar a cabo la modificación planteada.

a) Plan Territorial Especial de la Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife

El ámbito de modificación del presente apartado no se ve afectado por los Ámbitos de referencia del Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación localizados en Candelaria.

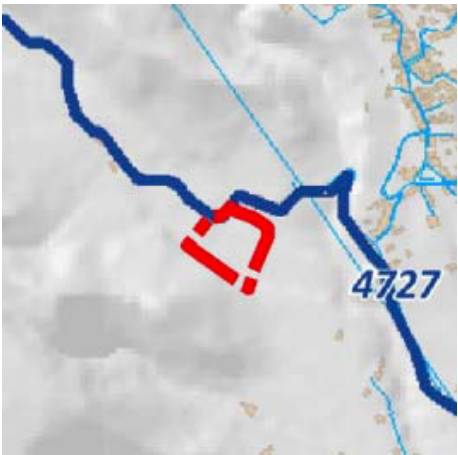
Infraestructura de telecomunicación	Localización	Afección sobre los ámbitos de la Modificación Menor
Redes móviles o por radio	CAN_01 Las Calletillas CAN_02 El Picacho CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	No



	CAN_06 Igueste de Candelaria	
Radiodifusión sonora	CAN_05 Barranco Hondo	No
Televisión digital terrestre	CAN_02 El Picacho CAN_06 Igueste de Candelaria	No
Telefonía móvil	CAN_01 Las Calletillas CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	No
Banda ancha inalámbrica	CAN_01 Las Calletillas CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	No
Transporte por radio	CAN_01 Las Calletillas CAN_02 El Picacho	No
Red de Seguridad y Emergencias de Canarias (RESCAN)	-	No
Redes terrestres o fijas	Pto. De interconexión ppal. "7 Candelaria"	No

b) Plan Territorial Especial de la demarcación hidrográfica de Tenerife

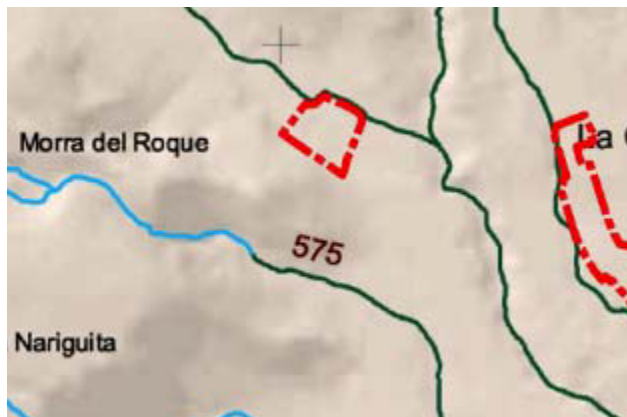
a. **Red de abastecimiento:** el ámbito planteado para la Modificación, presenta frente con el desarrollo de la red de conducción de aducción por gravedad (4727)



b. **Red de suministro de agua de mar desalada:** el ámbito no contempla ninguna infraestructura de agua de mar desalada.

c. **Red de aguas residuales** el ámbito no contempla ninguna infraestructura de la red general de saneamiento.

- d. Red de suministro de agua para riego:** el ámbito no presenta infraestructuras de red de riego para el cultivo existente.
- e. Inventario de cauces y catálogo de cauces de titularidad pública:** el ámbito se encuentra cercano al eje del cauce del barranco Charcoche, el cual no presenta titularidad pública, en base al inventario de cauces del Plan Hidrológico.



c) Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur: el ámbito no se ve afectado por el trazado del tren del sur.

4.6.4. Legislación sectorial de aplicación

A continuación, se describen, si procede, cómo afecta o puede afectar, la legislación sectorial vigente relacionada en apartados anteriores, sobre el ámbito delimitado para llevar a cabo la modificación planteada.

- a. Accesibilidad y supresión de barreras físicas:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- b. Protección de la calidad astronómica:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- c. Patrimonio Histórico:** dentro del ámbito no se encuentra ningún bien o inmueble catalogado o con valores de interés cultural, que deba ser tenido en cuenta a la hora de plantear la ordenación de la modificación.
- d. Turismo:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- e. Comercio:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- f. Carreteras:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- g. Costas:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- h. Sector Eléctrico:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- i. Telecomunicaciones:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- j. Aguas:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.



I. Edificación: se deberá de tener en cuenta en la redacción del proyecto de edificación.

Es objeto de modificación, el cambio de uso pormenorizado de parte de la parcela urbanística ordenada por el Plan General vigente como Suelo Rústico de Protección Territorial, Sistema General de Usos Comunitarios, y calificación de Dotación Pública Deportiva y uso pormenorizado de campo de fútbol y tipología de edificación abierta, con 0,8 m²t/m²s de edificabilidad y 13.356 m²t, con el objeto de plantear un nuevo uso pormenorizado de equipamiento polivalente que pueda cubrir otras necesidades del ámbito urbanística de Araya. Actualmente, la parcela se encuentra sin edificar, alterada con acopios de material y sin urbanización ni servicios.

La ficha de la dotación, establece entre sus condiciones que se localizará un depósito de agua en su lindero adosado al noroeste, en la parte alta de la parcela.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

DOTACIÓN ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO

Campos de Fútbol de Igueste

Noviembre 2000

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



4.7. Ámbito 7 – Calle La Piterita

4.7.1. Descripción territorial del ámbito

Esta modificación tiene por objeto reducir la sección viaria de la Calle La Piterita, de los 11 metros propuestos por el Plan General vigente, a 9 metros, con el fin de evitar las afecciones que genera a todas las parcelas urbanísticas a las que da frente.



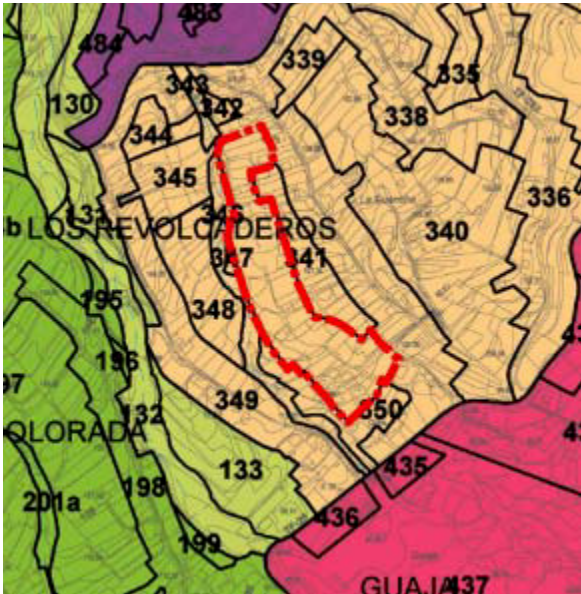
El ámbito de la Calle La Piterita, se ubica en Suelo Urbano Consolidado, y el viario no se encuentra prácticamente ejecutado, salvo el primer tramo más hacia el sur y su conexión con la carretera general del Sur, TF-28. La modificación incorpora en su delimitación, tanto el viario de la Calle La Piterita, como las parcelas a las que da frente, dado que se ven modificadas sus alineaciones.



4.7.2. Planeamiento insular

El ámbito se localiza dentro del Área de Regulación Homogénea de Protección Territorial, en base al Plano de ARH ajustadas del Plan General de Candelaria.





4.7.3.Planeamiento territorial

A continuación, se describen, si procede, cómo afecta o puede afectar, la ordenación que plantean los Planes Territoriales Especiales aprobados definitivamente y mencionados en apartados anteriores, sobre el ámbito delimitado para llevar a cabo la modificación planteada.

a) Plan Territorial Especial de la Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife

El ámbito de modificación del presente apartado no se ve afectado por los Ámbitos de referencia del Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación localizados en Candelaria.

Infraestructura de telecomunicación	Localización	Afección sobre los ámbitos de la Modificación Menor
Redes móviles o por radio	CAN_01 Las Calletillas CAN_02 El Picacho CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo CAN_06 Igueste de Candelaria	No
Radiodifusión sonora	CAN_05 Barranco Hondo	No
Televisión digital terrestre	CAN_02 El Picacho CAN_06 Igueste de Candelaria	No
Telefonía móvil	CAN_01 Las Calletillas CAN_03 El Gaitero	No

	CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	
Banda ancha inalámbrica	CAN_01 Las Calletillas CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	No
Transporte por radio	CAN_01 Las Calletillas CAN_02 El Picacho	No
Red de Seguridad y Emergencias de Canarias (RESCAN)	-	No
Redes terrestres o fijas	Pto. De interconexión ppal. "7 Candelaria"	No

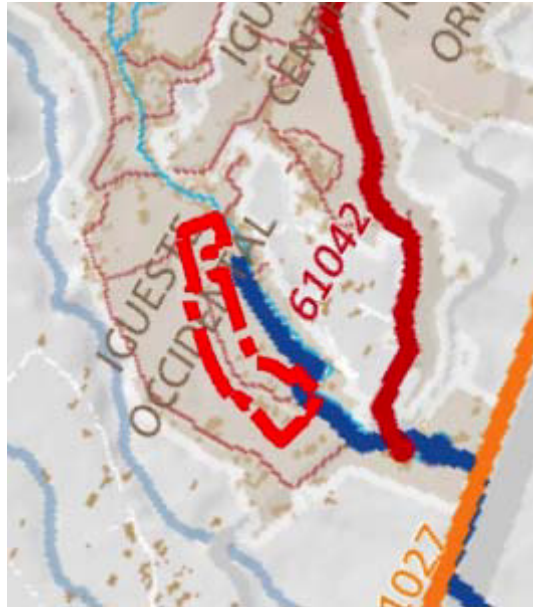
b) Plan Territorial Especial de la demarcación hidrográfica de Tenerife

a. **Red de abastecimiento:** dentro del ámbito planteado para la Modificación, se desarrollan ramales de la red de conducción de distribución existente.



- b. **Red de suministro de agua de mar desalada:** el ámbito no contempla ninguna infraestructura de agua de mar desalada.
- c. **Red de aguas residuales:** el ámbito presenta encuentros con la red de infraestructura de la red general de saneamiento existente.





d. Red de suministro de agua para riego: el ámbito presenta red de riego para el cultivo existente.



e. Inventario de cauces y catálogo de cauces de titularidad pública: el ámbito se encuentra cercano al eje del cauce del barranco Charcoche, el cual no presenta titularidad pública, en base al inventario de cauces del Plan Hidrológico.





c) **Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur:** el ámbito no se ve afectado por el trazado del tren del sur.

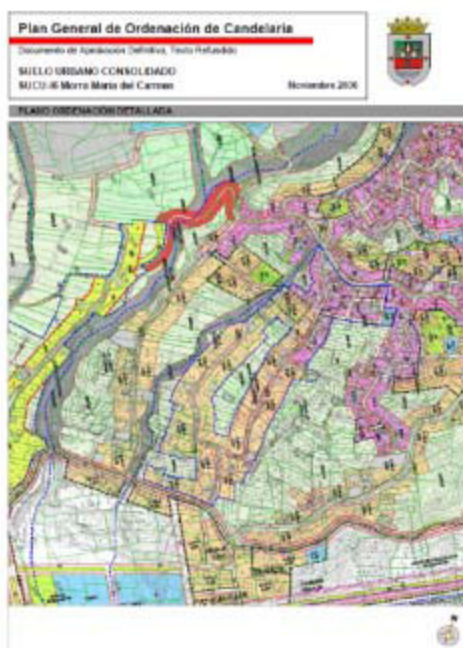
4.7.4. Legislación sectorial de aplicación

- a. **Accesibilidad y supresión de barreras físicas:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- b. **Protección de la calidad astronómica:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- c. **Patrimonio Histórico:** dentro del ámbito no se encuentra ningún bien o inmueble catalogado o con valores de interés cultural, que deba ser tenido en cuenta a la hora de plantear la ordenación de la modificación.
- d. **Turismo:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- e. **Comercio:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- f. **Carreteras:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- g. **Costas:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- h. **Sector Eléctrico:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- i. **Telecomunicaciones:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- j. **Aguas:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- k. **Residuos:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- l. **Edificación:** se deberá de tener en cuenta en la redacción del proyecto de edificación.

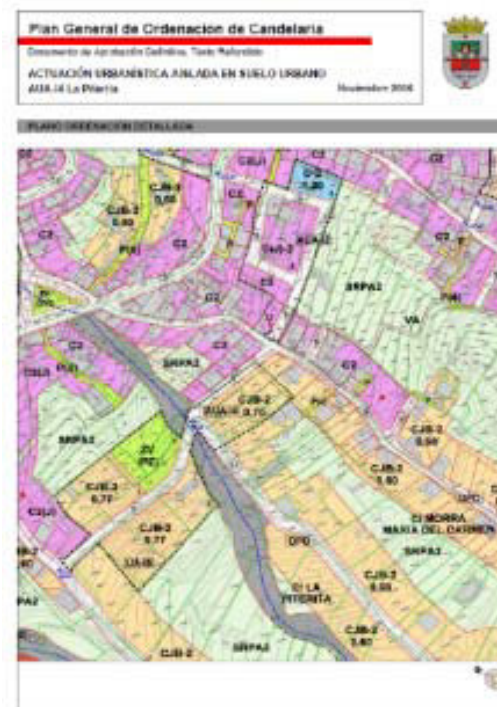
4.7.5. Planeamiento urbanístico vigente

El ámbito de la modificación propuesto, se localiza a lo largo de la Calle La Piterita, categorizadas las manzanas afectadas por la modificación como Suelo Urbano Consolidado, concretamente en el SUCU-16 Morra María del Carmen.





Se encuentra dentro de este ámbito y también se ve afectada su alineación, la Actuación Urbanística Aislada AUA –I4 La Piterita.



4.8. Ámbito 8 – Plan Especial Calle Obispo Pérez Cáceres

4.8.1. Descripción territorial del ámbito

Esta modificación tiene por objeto establecer las diferentes alternativas viables que permitan ordenar, bien mediante planeamiento de desarrollo como directriz del Plan General, o bien como instrumento autónomo, las dos grandes manzanas lineales localizadas en Suelo Urbano Consolidado, del frente costero edificado entre la Calle Obispo Pérez Cáceres, el peatonal de borde y la playa, dado su alto grado de consolidación y la aplicación del párrafo 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, donde se establece que:

“Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.”



Estas manzanas, forman parte del Casco Histórico del municipio de Candelaria y la calle peatonal Obispo Pérez Cáceres, forma parte de la red viaria de mayor tránsito peatonal residencial y turístico de Candelaria, dado que es el acceso más directo para la conexión con el Bien de Interés Cultural de la Basílica y plaza de la Nra. Señora de La Candelaria con el frente del Nuevo Ayuntamiento.

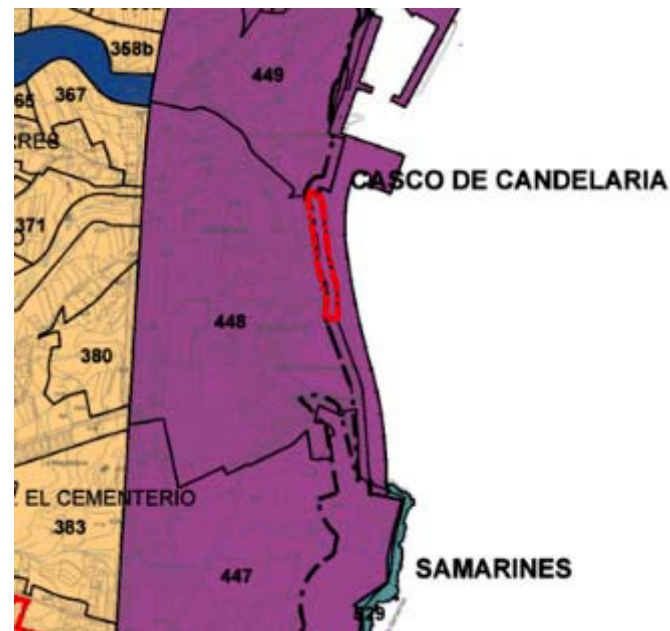
Actualmente, está formado por 2 manzanas cerradas que ocupan la Servidumbre de Protección de Costas, al borde del dominio público, con altura entre 1 y 5 plantas.





4.8.2. Planeamiento insular

El ámbito se localiza dentro del Área de Regulación Homogénea de Áreas Urbanas, en base al Plano de ARH ajustadas del Plan General de Candelaria.



4.8.3. Planeamiento territorial

A continuación, se describen, si procede, cómo afecta o puede afectar, la ordenación que plantean los Planes Territoriales Especiales aprobados definitivamente y mencionados en apartados anteriores, sobre el ámbito delimitado para llevar a cabo la modificación planteada.

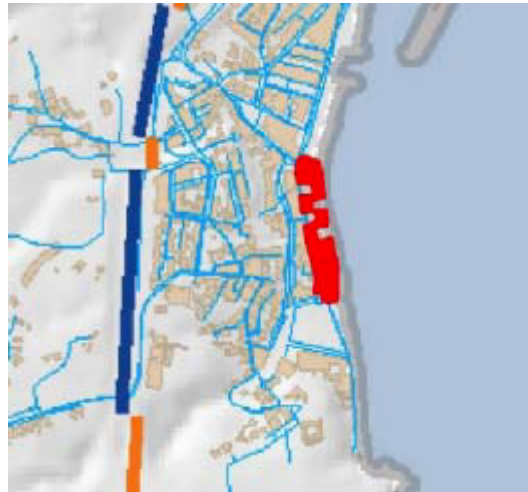
a) Plan Territorial Especial de la Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife

El ámbito de modificación del presente apartado no se ve afectado por los Ámbitos de referencia del Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación localizados en Candelaria.

Infraestructura de telecomunicación	Localización	Afección sobre los ámbitos de la Modificación Menor
Redes móviles o por radio	CAN_01 Las Calletillas CAN_02 El Picacho CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo CAN_06 Igueste de Candelaria	No
Radiodifusión sonora	CAN_05 Barranco Hondo	No
Televisión digital terrestre	CAN_02 El Picacho CAN_06 Igueste de Candelaria	No
Telefonía móvil	CAN_01 Las Calletillas CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	No
Banda ancha inalámbrica	CAN_01 Las Calletillas CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	No
Transporte por radio	CAN_01 Las Calletillas CAN_02 El Picacho	No
Red de Seguridad y Emergencias de Canarias (RESCAN)	-	No
Redes terrestres o fijas	Pto. De interconexión ppal. “7 Candelaria”	No

b) Plan Territorial Especial de la demarcación hidrográfica de Tenerife

- a. Red de abastecimiento:** dentro del ámbito planteado para la Modificación, se desarrollan ramales de la red de conducción de distribución existente.



- b. Red de suministro de agua de mar desalada:** el ámbito no contempla ninguna infraestructura de agua de mar desalada.
- c. Red de aguas residuales** el ámbito presenta encuentros con la red de infraestructura de la red general de saneamiento existente.



- d. Red de suministro de agua para riego:** el ámbito no presenta infraestructuras de red de riego para el cultivo existente.
- e. Inventario de cauces y catálogo de cauces de titularidad pública:** dentro del ámbito se encuentra eje del cauce del barranco, canalizado por suelo urbano consolidado, hasta su desembocadura al mar, registrado como el 4004 (sin nombre) del inventario de cauces del Plan Hidrológico.





c) **Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur:** el ámbito no se ve afectado por el trazado del tren del sur.

4.8.4. Legislación sectorial de aplicación

- a. **Accesibilidad y supresión de barreras físicas:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- b. **Protección de la calidad astronómica:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- c. **Patrimonio Histórico:** dentro del ámbito no se encuentra ningún bien o inmueble catalogado o con valores de interés cultural, que deba ser tenido en cuenta a la hora de plantear la ordenación de la modificación. En cualquier caso, sí se debe mencionar, que el ámbito objeto de modificación linda al sur con el ámbito BIC “Santuario de la Virgen de Candelaria y Convento”, el cual no cuenta con entorno de protección en su declaración de “Bien de Interés Cultural”.
- d. **Turismo:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- e. **Comercio:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- f. **Carreteras:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- g. **Costas:** el ámbito se localiza dentro del dominio y servidumbre marítimo terrestre, por lo que le es de aplicación la Ley y Reglamento de Costas, a la hora de plantear la ordenación de las manzanas del ámbito de modificación.
- h. **Sector Eléctrico:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- i. **Telecomunicaciones:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- j. **Aguas:** se deberá tener en cuenta, en la redacción de la ordenación del ámbito, cómo influye el cauce del barranco recogido en el inventario de cauces del Plan Hidrológico.
- k. **Residuos:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización.
- l. **Edificación:** se deberá de tener en cuenta en la redacción del proyecto de edificación.

4.8.5. Planeamiento urbanístico vigente



El ámbito objeto de modificación, coincide con dos manzanas del casco de Candelaria localizadas entre la calle Obispo Pérez Cáceres y la costa de la Playa de Candelaria, ordenadas como Suelo Urbano Consolidado con tipología de Edificación Cerrada (C2), uso residencial, que tiene como finalidad, la recuperación y consolidación de los 6m de la servidumbre de tránsito por el frente de la planta baja comercial, o bien con carácter provisional, establecer un “paseo volado” de 3 m, dentro del dominio público, integrados dentro de un único ámbito de Plan Especial, dentro del ámbito Costa de Candelaria.

El Plan Especial se encuentra sujeto al desarrollo de un Plan Especial de Ordenación del Litoral (PEOL), que recoge el Plan General, y donde en concreto, el ámbito de modificación, se corresponde con el “Tramo 5. Calle La Arena”, del conjunto de 20 tramos que conforma el PEOL.

El fin del Plan Especial del Litoral.

Este Plan Especial, tiene por objeto:

- Rescatar la servidumbre de tránsito ocupada por las dos manzanas de la denominada Calle “La Arena”, actual Calle Obispo Pérez Cáceres, y mejorar la fachada al mar.
- En paralelo, se posibilita el Acondicionamiento del La Playa de Candelaria con dique de apoyo superior y escollera sumergida.



El Plan General, en su ordenación detallada, propone para este tramo la siguiente calificación:

- Calificar y recuperar como Paseo Marítimo los 6m de la Servidumbre de Tránsito.
- Se propone calificar las 2 manzanas en Edificación Cerrada Residencial con 2 plantas de altura, la planta alta retranqueada 3 me del frente del mar.
- Dado que la segunda manzana tiene mayor dificultad para adaptarse a la sección propuesta, se propone para una toma en consideración por la Dirección General de Costas el poder consolidar los 6m de la servidumbre de tránsito por el frente de la planta baja comercial, o bien con carácter provisional establecer un “paseo volado” de 3m dentro del dominio público.
- Se deberá redactar un Plan Especial.



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TRAMOS DE ORDENACIÓN LITORAL

5- CALLE DE LA ARENA

Noviembre 2008

DATOS GENERALES

Localización:

Paralelo a la línea de mar en la Playa de Candelaria y en el aparcamiento del Ramo

Características de la Propiedad:

Materia con 15 parcelas urbanizadas y Materia con 17 parcelas urbanizadas

Estado Actual (Parcelas Naturales):

2 Manzanas urbanizadas que ocupan la Servidumbre en Protección de Costas al fondo del dominio público con altura entre 1 y 2 plantas

Situación Urbanística Vigente (MUSEO):

Suelo Urbano con Calificación General de 3 plantas de altura

Delimitación PGO:

Suelo Urbano Generalizado en Calificación General sometido a Plan Especial

OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN

- Ha de servir a mejorar la seguridad de tránsito ocupada por los dos edificios de la calle de la Arena y mejorar la fachada al mar.
- Tanto que los edificios en la calle de la Arena con altura máxima de 10 metros se sitúan en la zona de protección de costas, se permite mantener las edificaciones en la zona de protección, liberando el tránsito.
- En paralelo se permite el Acordamiento de la Playa de Candelaria con el fin de apoyar superior y escalera superior.

ORDENACIÓN DETALLADA, CALIFICACIÓN DE SUELO

- Se califica como Zona Urbana los terrenos de la Servidumbre de Tránsito de la zona que queda fuera de protección.
- Se propone reducir los 7 manzanas en Parcelación General Generalizada con 2 plantas de altura, la planta alta reconvertida a en el fondo del mar.
- Dado que la zona de protección de costas tiene mayor dificultad para acceder a la sección propuesta, se propone para no tener en consideración por la Dirección General de Costas el parte correspondiente a la zona de protección de tránsito por el fondo de la planta baja comercial, a fin de poder proporcionar un "paseo volador" de 5m dentro del dominio público.

ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO, CONDICIONES

- Se permite el Acordamiento de la Playa de Candelaria con el fin de apoyar superior y escalera superior, con los terrenos de protección de costas en la Servidumbre de Tránsito y en el correspondiente título habilitador.

ACTUACIONES DE SERVICIOS, CONDICIONES

- Recuperación de la fachada de la Servidumbre de Tránsito por medio de una línea de cada uno de los paramos.
- Murado de cinco fachadas en el fondo de la playa.
- En paralelo al murado se permite la ocupación de la fachada al mar.

GESTIÓN DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

- Plan Insular
- Proyecto de Ejecución del Plan

PLAZOS

Plan Especial:

0-5

Proyecto de Ejecución:

0-5

Ejecución de la obra:

3-10

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TRAMOS DE ORDENACIÓN LITORAL

5- CALLE DE LA ARENA

Noviembre 2008

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

Ayuntamiento de
Candelaria

59

JRC

ARQUITECTO S.L.P.

Cód. Validación: 956L33KW6SDN6MW9762LY6JE5
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 129

4.9. Ámbito 9 – Toldos retráctiles

4.9.1. Descripción territorial del ámbito

Esta modificación presenta como ámbito objeto de alteración, el conjunto del municipio de Candelaria, dado que consiste en la eliminación de los artículos de la Normativa Pormenorizada que establezcan disposiciones normativas a la regulación de los toldos retráctiles, puesto que es objetivo municipal, incorporar las instrucciones para este tipo de instalación, en las Ordenanzas Municipales de Ocupación del Dominio Público del Ayuntamiento de Candelaria, con publicación en el BOP de Santa Cruz de Tenerife, número 129, del 27 de octubre de 2021.

4.9.2. Planeamiento insular

La alteración no genera cambios sobre el modelo territorial, no siendo relevante la influencia o afecciones que ésta pueda generar sobre el municipio y, por tanto, no presenta implicaciones en el modelo territorial insular.

4.5.3. Planeamiento territorial

Al igual que su afección sobre el planeamiento insular no es relevante, por el objeto y escala de la modificación, tampoco lo es sobre el planeamiento parcial territorial descrito en este documento.

4.5.4. Legislación sectorial de aplicación

Dado el objeto y escala de la modificación, no son relevantes ni presentan afecciones, las diferentes legislaciones de materias sectoriales de posible aplicación relacionadas en este documento.

4.5.5. Planeamiento urbanístico vigente

Es objeto de modificación el documento de Normativa Pormenorizada del Plan General, dado que se pretende eliminar aquellos párrafos del articulado normativo, en el que se hace referencia a la instalación de “toldos retráctiles”, con el fin de incorporar su regulación en las Ordenanzas Municipales de Ocupación del Dominio Público del Ayuntamiento de Candelaria.



4.10. Ámbito 10 – AUA – CA4 El Cementerio

4.10.1. Descripción territorial del ámbito

El ámbito de modificación, se localiza sobre una parcela vacante ubicada dentro de una bolsa consolidada con edificación residencial unifamiliar, sin construcciones en su interior y con pendiente pronunciada, cuyo objetivo de planeamiento, es el de finalizar de colmatar la manzana y ejecutar los viarios que la circundan para cerrar la trama urbana.



Es objeto de modificación, el cambio de uso pormenorizado de “Equipamiento Geriátrico” a “Residencial Unifamiliar”, regulado en las manzanas que se localizan íntegramente dentro la Actuación Urbanística Aislada AUA-CA4, afectando esta modificación a una parte de las parcelas catastrales con referencias 38011A001002410000QI y 38011A001001020001WG. En concreto, se encuentra afectada por esta modificación, una superficie de 1.590 m²s de la parcela catastral 38011A001002410000QI de 1.724 m²s y una superficie de 5.828 m²s de la parcela catastral 38011A001001020001WG de 18.733 m²s.

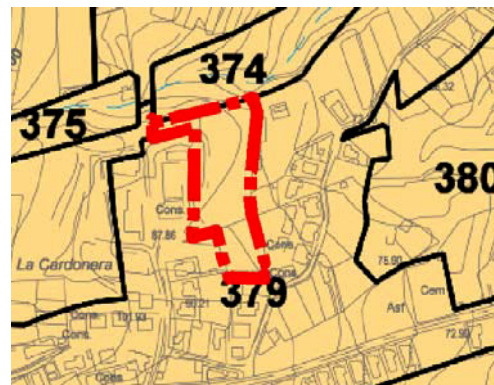




El Plan General de Candelaria calificaba en su aprobación definitiva, con publicación de 10 de mayo de 2007, la parcela objeto de modificación como uso residencial con tipología de Ciudad Jardín Intensiva, pero tras aprobaciones de Modificaciones Puntuales posteriores, se tramita el cambio de uso de dicha parcela de “Residencial” a “Equipamiento Geriátrico”, vigente hasta el día de hoy.

4.10.2. Planeamiento insular

El ámbito se localiza dentro del Área de Regulación Homogénea de Protección Territorial, en base al Plano de ARH ajustadas del Plan General de Candelaria.



4.10.3. Planeamiento territorial

A continuación, se describen, si procede, cómo afecta o puede afectar, la ordenación que plantean los Planes Territoriales Especiales aprobados definitivamente y mencionados en apartados anteriores, sobre el ámbito delimitado para llevar a cabo la modificación planteada.



a) Plan Territorial Especial de la Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife

El ámbito de modificación del presente apartado no se ve afectado por los Ámbitos de referencia del Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación localizados en Candelaria.

Infraestructura de telecomunicación	Localización	Afección sobre los ámbitos de la Modificación Menor
Redes móviles o por radio	CAN_01 Las Calletillas CAN_02 El Picacho CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo CAN_06 Igueste de Candelaria	No
Radiodifusión sonora	CAN_05 Barranco Hondo	No
Televisión digital terrestre	CAN_02 El Picacho CAN_06 Igueste de Candelaria	No
Telefonía móvil	CAN_01 Las Calletillas CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	No
Banda ancha inalámbrica	CAN_01 Las Calletillas CAN_03 El Gaitero CAN_04 Morra del Hoyo CAN_05 Barranco Hondo	No
Transporte por radio	CAN_01 Las Calletillas CAN_02 El Picacho	No
Red de Seguridad y Emergencias de Canarias (RESCAN)	-	No
Redes terrestres o fijas	Pto. De interconexión ppal. "7 Candelaria"	No

b) Plan Territorial Especial de la demarcación hidrográfica de Tenerife

- a. Red de abastecimiento:** dentro del ámbito planteado para la Modificación, no se desarrollan ramales de la red de conducción de distribución existente.





- b. Red de suministro de agua de mar desalada:** el ámbito no contempla ninguna infraestructura de agua de mar desalada.
- c. Red de aguas residuales** el ámbito no presenta encuentros con la red de infraestructura de la red general de saneamiento.
- d. Red de suministro de agua para riego:** el ámbito no presenta infraestructuras de red de riego para el cultivo existente.
- e. Inventario de cauces y catálogo de cauces de titularidad pública:** no se localiza dentro del ámbito, eje del cauce del barranco del inventario de cauces del Plan Hidrológico, de forma muy tangencial, al sur este del mismo.



- c) Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur:** el ámbito no se ve afectado por el trazado del tren del sur.

4.10.4. Legislación sectorial de aplicación

- a. Accesibilidad y supresión de barreras físicas:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción del proyecto de urbanización de la calle.
- b. Protección de la calidad astronómica:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción del proyecto de urbanización de la calle.
- c. Patrimonio Histórico:** dentro del ámbito no se encuentra ningún bien o inmueble catalogado o con valores de interés cultural, que deba ser tenido en cuenta a la hora de plantear la ordenación de la modificación.



- d. **Turismo:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- e. **Comercio:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- f. **Carreteras:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- g. **Costas:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- h. **Sector Eléctrico:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción del proyecto de urbanización de la calle.
- i. **Telecomunicaciones:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción del proyecto de urbanización de la calle.
- j. **Aguas:** no es de aplicación en el ámbito objeto de modificación.
- k. **Residuos:** se deberá tener en cuenta a la hora de la redacción del proyecto de urbanización de la calle.
- l. **Edificación:** se deberá de tener en cuenta en la redacción del proyecto de edificación.

4.10.5. Planeamiento urbanístico vigente

El ámbito objeto de modificación coincide con una de las dos parcelas catastrales que se localizan dentro de la Actuación Urbanística Aislada AUA-CA4 El Cementerio, y que, con fecha de 27 de febrero de 2014, el Pleno Municipal acuerda el cambio de uso de residencial CJB-2, 0,70 a Equipamiento Geriátrico, por lo que la parcela se encuentra calificada como: Suelo Urbano consolidado, Ciudad Jardín Intensiva, (CJB-2, 0,70), con uso de Equipamiento Geriátrico.

Asimismo, es objeto de la AUA-CA4, las siguientes condiciones y compromisos de urbanización:

- la urbanización completa de las calles y redes infraestructurales,
- la ejecución de muros de piedra a borde barranco
- Urbanización completa de las calles y acometidas infraestructurales



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA EN SUELO URBANO

AUA-CA4 El Cementerio

Noviembre 2006

DATOS GENERALES

Localización: Situada sobre el Cementerio al borde del Bos. del Canario

Estructura de la Propiedad: 2 Parcelas Catastrales

Estado Actual (Recursos Naturales): Suelo alterado

Situación Urbanística Vigente (NISS 97): Suelo Rústico General

Delimitación PIOT: Protección Territorial

PARAMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas): Ciudad Jardín Intensiva CJB-2

Uso Principal: Residencial (U)

Superficie Área: 7540 m²

Edificabilidad Neta: 0,455 m²/m²

Zona Verde: 0 m²

Varios: 2618 m²

Total Caciones + Varios + Peatonal: 2618 m²

Parcelas Residenciales	Nº Parcelas	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Área	Edif. Total	Varios	Habitados
1	1	CJB	2	4975	0,70	3483	25	80
Total				4975		3483	25	80

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Urbanización completa de las calles y redes infraestructurales.

- Muros de piedra a bordo de barranco.

COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

- Urbanización completa de las calles y acomodadas infraestructurales.

- Urbanización de la zona verde.

DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

Sistema de Ejecución: Privado por Compensación (Indicativo)

Instrumentos de Desarrollo: Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Equidistribución

PLAZOS

Convenio Urbanístico/Iniciativa para establecimiento del concreto Sistema: 0-4

Proyecto de Urbanización: 0-5

Proyecto de Equidistribución: 0-5

Ejecución de la Urbanización: 0-8

Ejecución de la Edificación: 0-10

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA EN SUELO URBANO

AUA-CA4 El Cementerio

Noviembre 2006

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

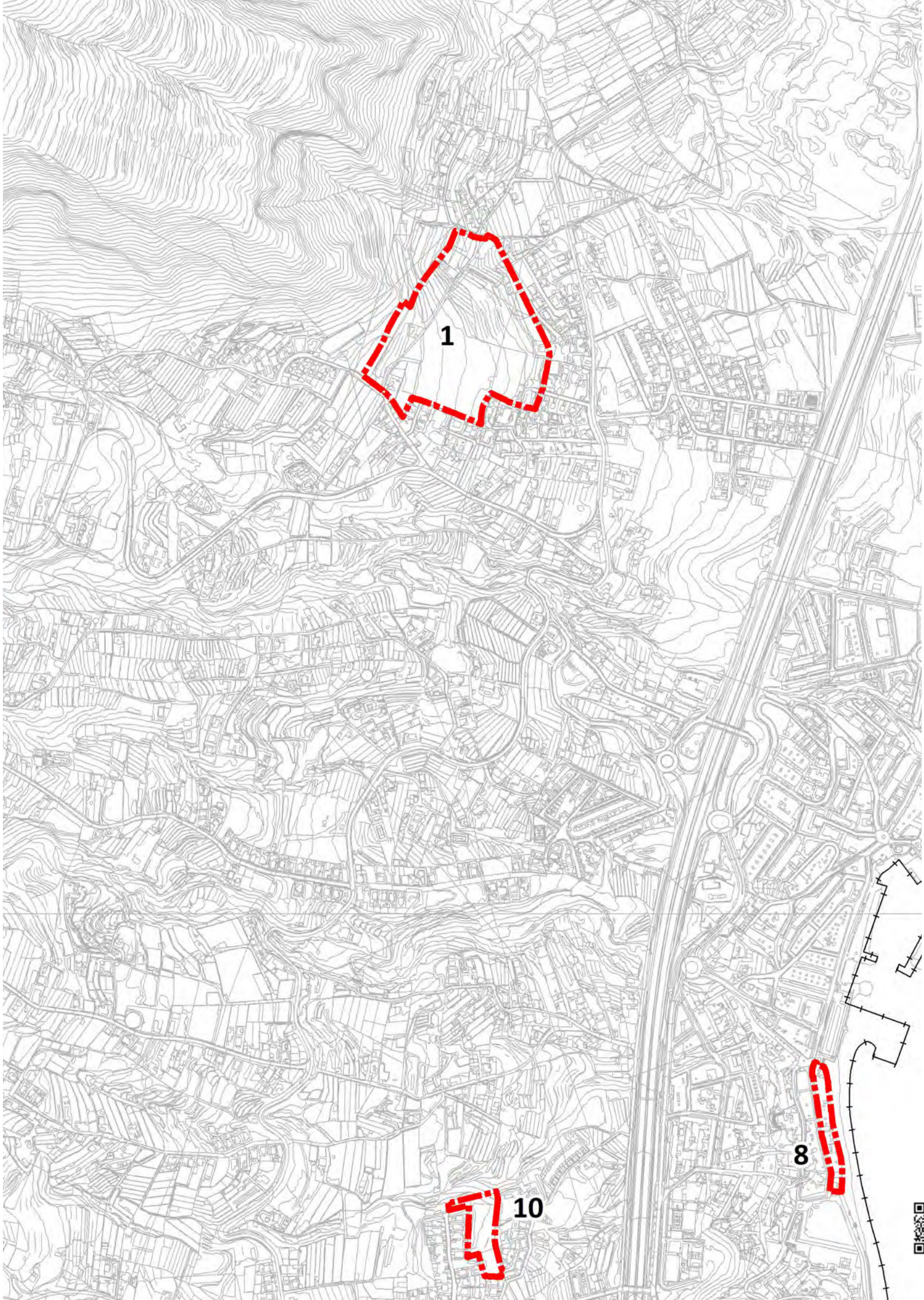
Ayuntamiento de
Candelaria

66

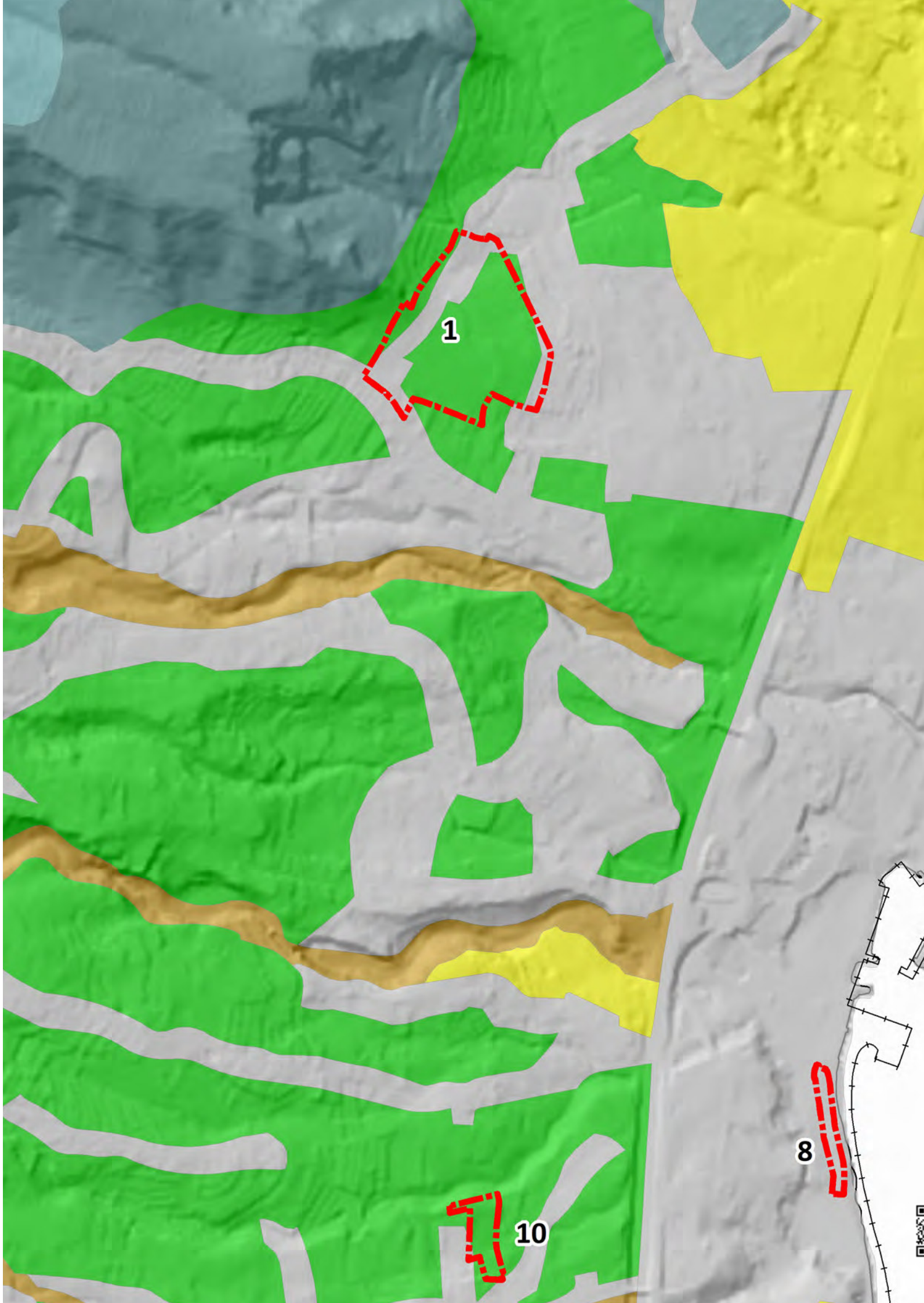
JRC

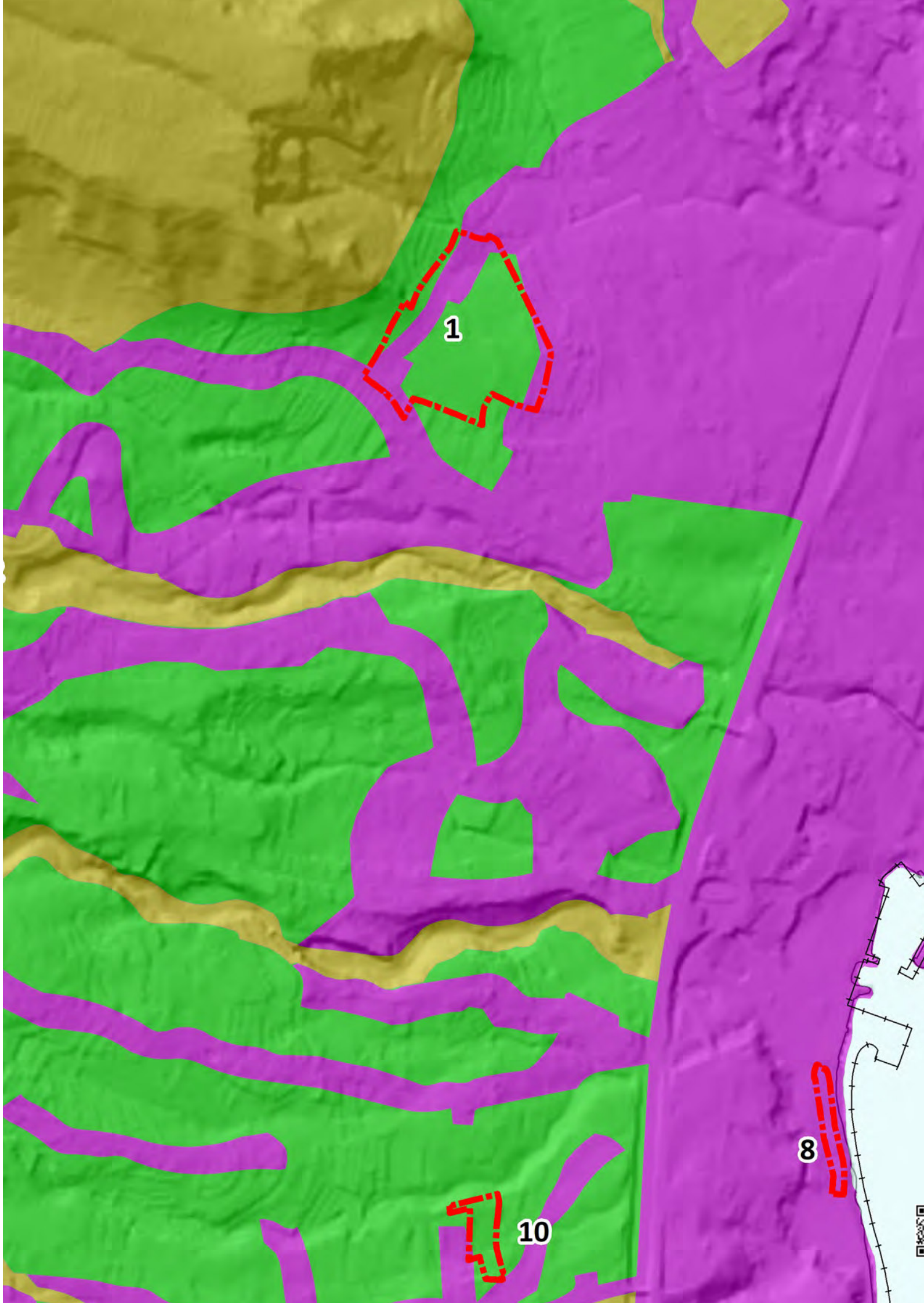
ARQUITECTO S.L.P.

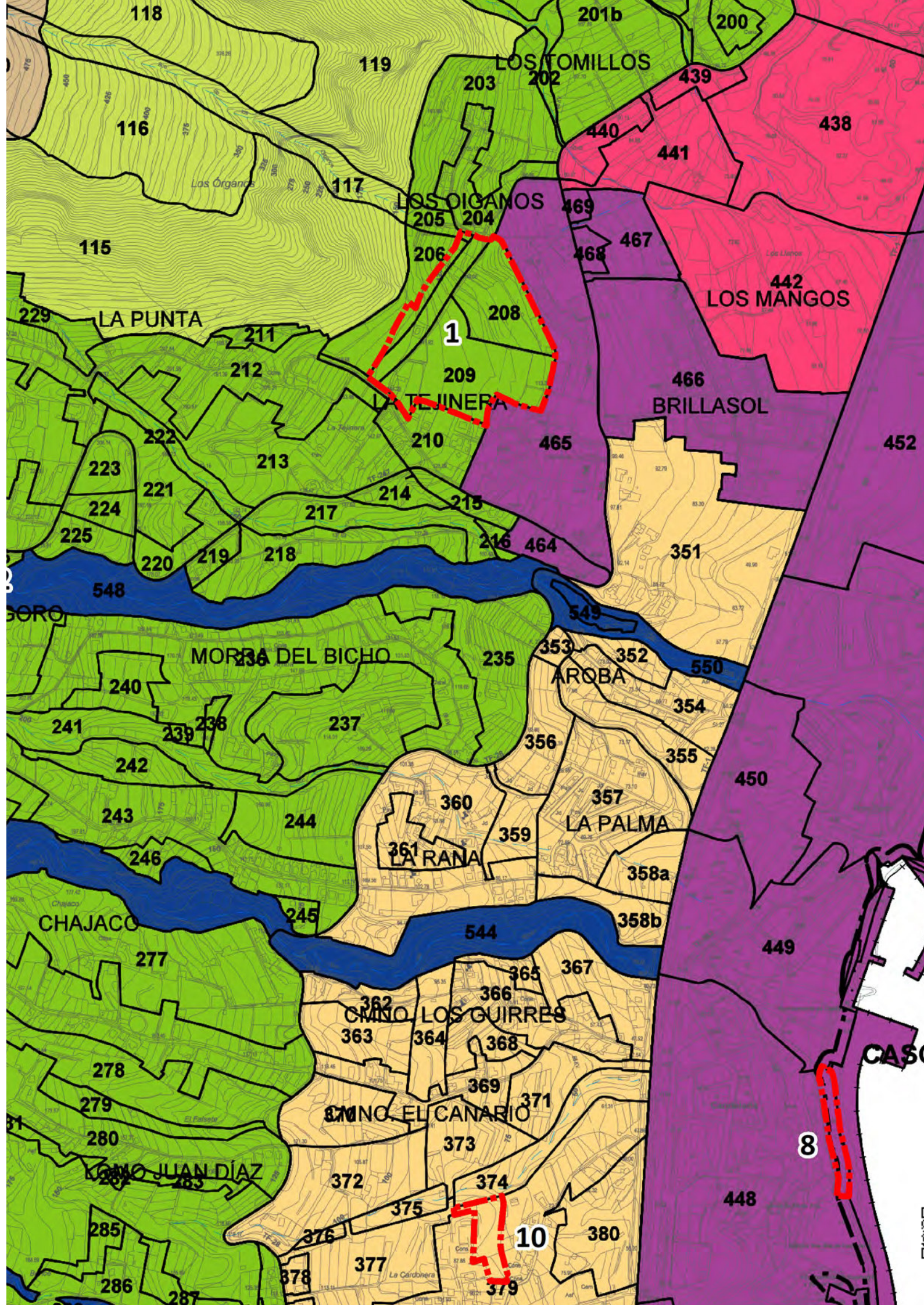
Cód. Validación: 956L33KW6SDN6MW9762LY6JE5
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 129

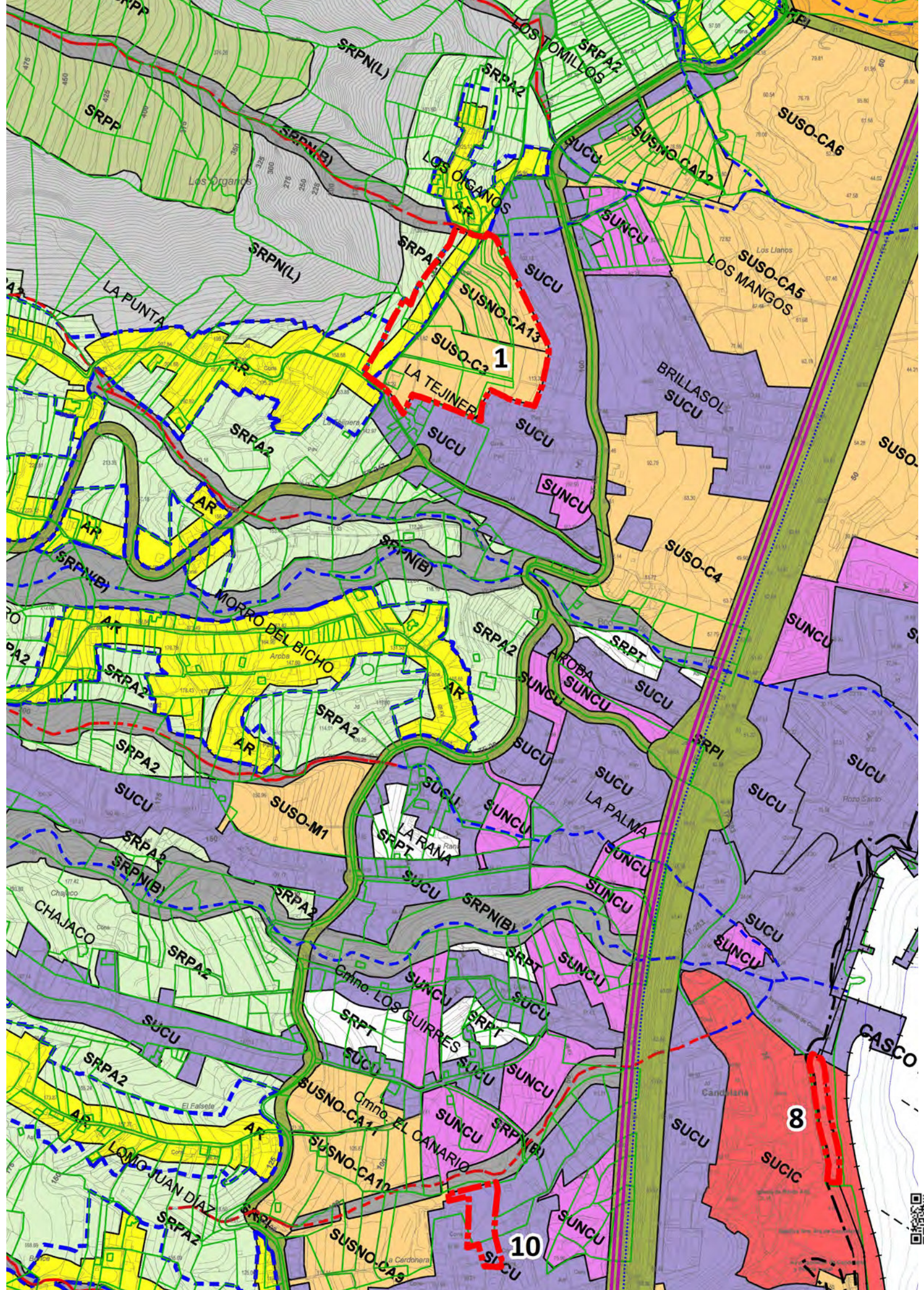








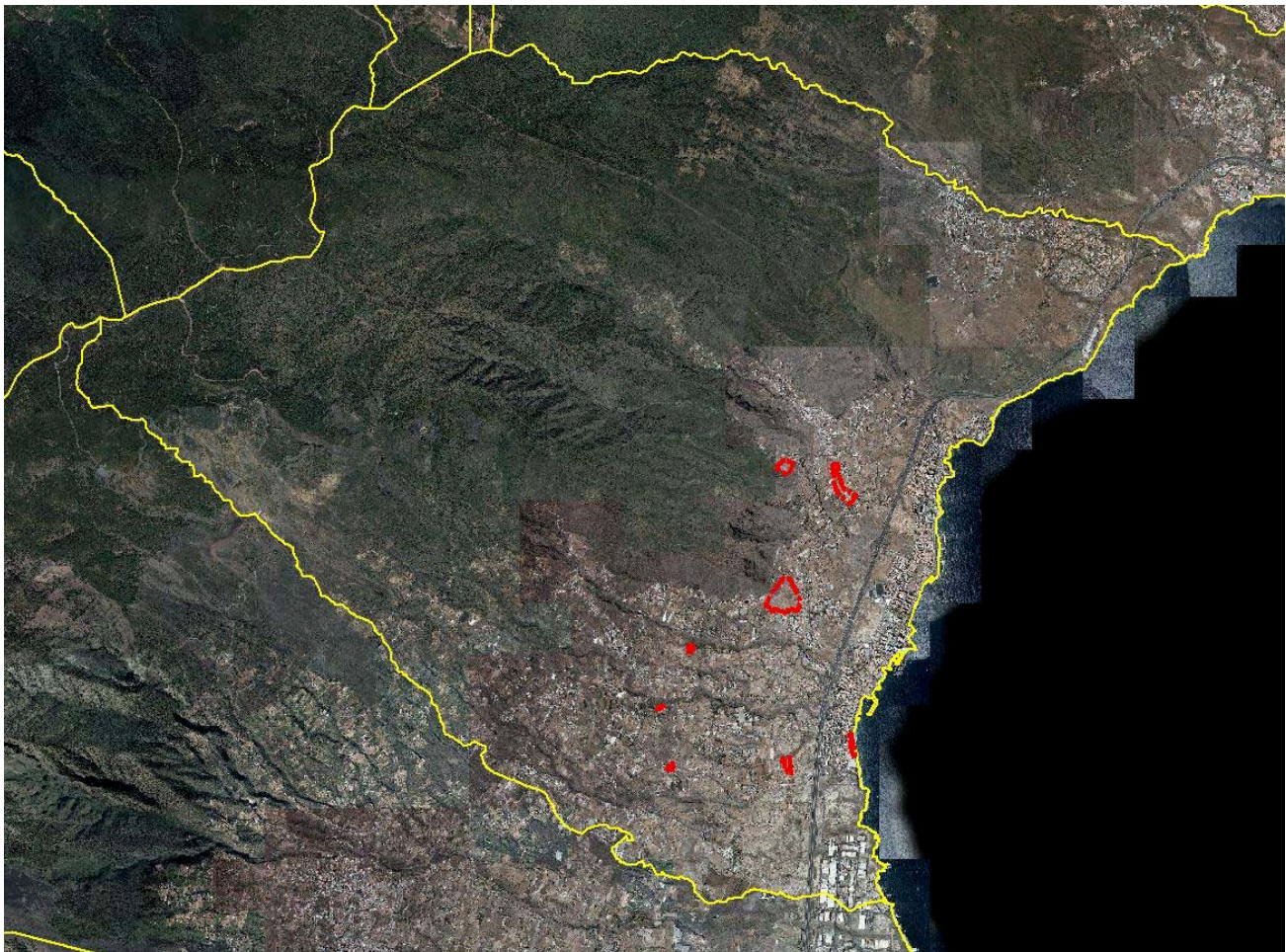




BORRADOR DEL PLAN

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN EN DISTINTOS ÁMBITOS DE LA VILLA DE CANDELARIA

MEMORIA DE ORDENACIÓN-ALTERNATIVAS



Diciembre 2022



ÍNDICE

1. ÁMBITO, PROMOTOR, OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....4

1.1. ÁMBITOS.....4

1.2. PROMOTOR.....4

1.3. ALCANCE Y CONTENIDO.....4

1.3.1. Justificación.....4

1.3.2. Disposiciones legislativas.....5

1.3.3. Evaluación ambiental estratégica.....7

1.3.4. Contenido documental.....8

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....9

2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL Y ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....9

3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....9

3.1. ÁMBITO 1 - SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL LOS ÓIGANOS.....10

3.1.1. Alternativa 0.....10

3.1.2. Alternativa 1.....11

3.1.3. Alternativa 2.....12

3.1.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 1 - SRAR Los Óiganos.....13

3.2. ÁMBITO 2 - SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL AR-M4 LA JURADA. CALLE CHAJACO.....14

3.2.1. Alternativa 0.....14

3.2.2. Alternativa 1.....15

3.2.3. Alternativa 2.....16

3.2.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 2 - Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR-M4 La Jurada. Calle Chajaco.....16

3.3. ÁMBITO 3 - SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL – AR-M6. CALLE VENCE..18

3.3.1. Alternativa 0.....18

3.3.2. Alternativa 1.....19

3.3.3. Alternativa 2.....20

3.3.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 3 - Suelo Rústico de Asentamiento Rural – AR-M6. Calle Vence.....21

3.4. ÁMBITO 4 - CALLE EL BALO.....	21
3.4.1. Alternativa 0.....	21
3.4.2. Alternativa 1.....	22
3.4.3. Alternativa 2.....	23
3.4.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 4 - Suelo Rústico de Asentamiento Rural – AR-M6. Calle Vence.....	23
3.5. ÁMBITO 5 - USOS RELIGIOSOS.....	24
3.5.1. Alternativa 0.....	24
3.5.2. Alternativa 1.....	24
3.5.3. Alternativa 2.....	24
3.5.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 5 – Usos religiosos..	24
3.6. ÁMBITO 6 - CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE DE CANDELARIA.....	26
3.6.1. Alternativa 0.....	26
3.6.2. Alternativa 1.....	27
3.6.3. Alternativa 2.....	28
3.6.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 6 – Campo de fútbol de Igueste de Candelaria.....	28
3.7. ÁMBITO 7 - CALLE LA PITERITA.....	30
3.7.1. Alternativa 0.....	30
3.7.2. Alternativa 1.....	31
3.7.3. Alternativa 2.....	32
3.7.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 7 – Calle La Piterita...32	
3.8. ÁMBITO 8 - PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES.....	34
3.8.1. Alternativa 0.....	34
3.8.2. Alternativa 1.....	35
3.8.3. Alternativa 2.....	36
3.8.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 8 – Plan Especial Calle Obispo Pérez Cáceres.....	36
3.9. ÁMBITO 9 – TOLDOS RETRÁCTILES.....	38
3.9.1. Alternativa 0.....	38
3.9.2. Alternativa 1.....	38
3.9.3. Alternativa 2.....	38
3.9.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 9 – Toldos retráctiles.....	38



3.10. ÁMBITO 10 - AUA-CA4 EL CEMENTERIO.....

40

3.10.1. Alternativa 0.....

40

3.10.2. Alternativa 1.....

41

3.10.3. Alternativa 2.....

42

3.10.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 10 – AUA-CA4 El
Cementerio.....

42

4. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS ALTERACIONES DE CARÁCTER GENERAL DEL PLAN EN
RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN VIGENTE.....

44

5. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA.....

44

6. EQUIPO REDACTOR.....

44



1. ÁMBITO, PROMOTOR, OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

1.1. ÁMBITOS

La presente Modificación Menor consta de diez ámbitos discontinuos localizados en el término municipal de Candelaria, provenientes, tanto de errores materiales gráficos y de texto que contiene el Plan General Vigente, de ejecución de sentencias, como de alteraciones del Plan General vigente, cuya modificación suponen mejora de dotaciones y estructura, como beneficio del interés general del municipio.

Los ámbitos de modificación se localizan en diferentes áreas urbanas del término municipal, los cuales se detallan a continuación:

Ámbito	Denominación Ámbito	Superficie del ámbito (m ² s)
1	SRAR - Los Órganos	72.774,40 m ²
2	SRAR - Calle Chajaco	2.678,88 m ² s
3	Calle Vence	2.352,28 m ² s
4	Calle El Balo	902,90 m ² s
5	Usos religiosos	No procede
6	Campo de fútbol de Igueste	13.759,25 m ² s
7	Calle La Piterita	30.003,40 m ² s
8	Plan Especial Calle Obispo Pérez Cáceres	5.434,92 m ² s
9	Toldos retráctiles	No procede
10	AUA-CA4	7.602,66 m ² s

La suma total de los ámbitos gráficos objeto de Modificación tienen una extensión total de 135.508,70 m²s.

1.2. PROMOTOR

El promotor de la presente Modificación Menor, es el Excelentísimo Ayuntamiento de la Villa de Candelaria, domiciliado en Avenida de la Constitución 7, Candelaria, CP 38530.

1.3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

1.3.1. Justificación

La Modificación Menor del Plan General debe ajustarse al marco legal vigente en materia de ordenación territorial y urbanística comprendido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC), y en base a lo dispuesto en su disposición derogatoria única, a los preceptos vigentes de las Directrices de Ordenación General (DOG) y las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT) de Canarias aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del territorio y la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de



Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales. Asimismo, debe adaptarse a los Reglamentos de desarrollo de la Ley 4/2017 y atender al Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El Plan General de Ordenación vigente es una Adaptación Plena al TR DL 1/2000, a las Directrices de Ordenación del Territorio, Ley 19/2003 y al Plan Insular de Ordenación de Tenerife, donde con fecha 20/07/2006 la COTMAC acuerda la aprobación definitiva del Plan General, a reserva de subsanación de una serie de observaciones y se produce su publicación en el BOC el 08/05/2007. Con posterioridad a esta fecha, el Plan General ha sufrido modificaciones puntuales y ordinarias en 2009 y 2011.

Esta modificación tiene por objeto realizar un documento único que permita alterar el contenido no sustancial de los ámbitos descritos que necesitan corrección de errores, ordenación por ejecución de sentencia o bien para que se ajusten a nuevas necesidades municipales.

El documento de Modificación Menor del Plan General abarcará la delimitación y ordenación pormenorizada de los suelos urbanos, asentamientos rurales y suelos urbanizables de los 10 ámbitos objeto de alteración, junto con su evaluación ambiental estratégica.

1.3.2. Disposiciones legislativas

La naturaleza de la Modificación Menor planteada en el presente documento, se recoge en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENC), concretamente al Título III (de la Ordenación del Territorio), Capítulo IV (de la Eficacia y vigencia de los instrumentos de ordenación, Sección 3 (de la Vigencia, alteración y suspensión del planeamiento), donde se establecen dos tipos de modificación del planeamiento: sustancial y menor.

Las causas de la modificación sustancial vienen recogidas en el artículo 163 de la Ley 4/2017, del cual se desprende:

“1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

- a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
- b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
- c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico”.*

Por su parte, las causas de Modificación Menor vienen descritas en el artículo 164 de la Ley 4/2017, siendo las siguientes:



- “1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.*
- 2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.*
- 3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.*
- 4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella”.*

Debido a la escasa entidad de las modificaciones a realizar en los ámbitos planteados respecto al vigente Plan General de Ordenación de Candelaria, todas las modificaciones se ubican dentro del marco de modificación menor que establece la LSENC, ya que no afectan al modelo territorial del municipio en los términos que desarrolla el artículo 163 de la LSENC.

Se establece unas determinaciones urbanísticas en esta Modificación Menor con un alcance igual al que se le atribuye a las determinaciones del instrumento que modifica, siendo en este caso la figura a modificada, la del plan general de ordenación.

Para ello, se encuadra el desarrollo de este instrumento en los niveles de ordenación urbanística que vienen establecidos en el artículo 135 de la Ley 4/2017:

Una vez vista la potestad de desarrollo, se expone el alcance de sus determinaciones en lo que a ordenación urbanística pormenorizada se refiere, para lo cual se toma en consideración lo expresado en el artículo 137 de la Ley 4/2017.

Se establece además ciertos límites a las potestades de modificación según se dispone en el artículo 166 de la anteriormente referida Ley 4/2017:

- “1. Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.*
- 2. Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento.*
- 3. Las administraciones públicas competentes, de oficio o a instancia de los interesados, podrán rectificar, en cualquier momento, los errores materiales, de hecho, o aritméticos existentes en sus*



instrumentos de planeamiento, sin necesidad de llevar a cabo un procedimiento de modificación.

Tales rectificaciones deberán publicarse en el Boletín Oficial de Canarias.”

Además de los anteriormente señalado, las determinaciones que se establecidas por la Modificación Menor deberán cumplir con lo expuesto en el artículo 138 de la Ley 4/2017.

La entrada en vigor, así como los efectos que despliega la aprobación de la Modificación Menor vienen detallados en el artículo 156 de la Ley 4/2017, siendo los siguientes:

“La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración de situación legal de consolidación o de afectación por actuación pública de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que dispone la sección siguiente y el propio planeamiento.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas, tanto públicas como privadas, siendo nula cualquier reserva de dispensación, sin perjuicio de la posibilidad de autorizar obras o usos provisionales conforme a lo previsto en la presente ley.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la administración pública de cualquier medio de ejecución forzosa.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los efectos de expropiación o de imposición de servidumbres.

f) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar y a obtener copia de la documentación, así como a ser informado por escrito sobre su contenido, en la forma que se determine reglamentariamente”.

1.3.3. Evaluación ambiental estratégica

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, marco estatal en materia de evaluación ambiental (en adelante, LEA), establece en su artículo 6.2.a) sobre el Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, entre otros, “las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior”, siendo en este caso objeto de modificación menor todos los ámbitos de este documento.

Es la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 165.3 sobre Procedimiento de modificación establece que las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente (tal y



como se desarrolla en el epígrafe 1.3.3. Evaluación Ambiental Estratégica de la memoria justificativa del Borrador del Plan).

Por tanto, la modificación de la ordenación pormenorizada de todos los ámbitos planteados en este documento, tienen carácter de modificación menor de planeamiento, por lo que deberán someterse al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que, de conformidad con el art. 31 de la LEA, 165.3 de la LSENPC y 106.3 del RPC, el órgano ambiental resuelva mediante la emisión del informe ambiental estratégico que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, o bien, que proceda a someter la modificación menor a una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

A tales efectos, el promotor deberá presentar ante el órgano sustantivo la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañado del borrador de la modificación y su

Documento Ambiental Estratégico (DAE), documentación que el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental conforme a lo dispuesto en el art. 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

1.3.4. Contenido documental

Los documentos que forman parte del Borrador de la Modificación Menor y su Documento Inicial Estratégico son los siguientes:

- a) Borrador del Plan: la ordenación pormenorizada objeto de alteración de la Modificación Menor, en su fase de Borrador, incorpora los siguientes documentos:
 - a.1. Memoria informativa y diagnóstico urbanístico
 - a.2. Planos de información y diagnóstico
 - a.3. Memoria de ordenación
 - a.4. Planos de ordenación
- b) Documento ambiental estratégico: es objetivo del Documento Ambiental Estratégico poner de manifiesto, una vez estudiados y valorados todo el contenido del Borrador, los posibles problemas ambientales generados por las diferentes alternativas de ordenación propuestas para cada ámbito.



2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Los objetivos y criterios la ordenación mantenidos para plantear las diferentes alternativas a valorar, así como la elección de la alternativa elegida de la presente Modificación Puntual, han tenido en cuenta el análisis de la realidad territorial, los problemas y oportunidad del municipio.

Cada uno de los diez ámbitos han sido analizados de forma individual y responden a unos antecedentes concretos y con casuísticas específicas, generalmente de pequeña entidad y sin gran repercusión a nivel municipal, donde en algunas situaciones, las modificaciones atienden a:

- Dar corrección a errores detectados en el Plan General vigente
- Establecer ordenación en ámbitos del Plan General vigente anulados por sentencia firme
- Atender a necesidades municipales que ponen en valor áreas y barrios a través de cambios de usos en dotaciones y equipamientos.

2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL Y ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Todos los objetivos ambientales de esta Modificación Puntual del Plan General, a pesar de que las alteraciones son de poca entidad y generalmente en zonas ya consolidadas, urbanas o de asentamiento rural, mantienen como premisas, objetivos y criterios ambientales derivados tanto del Plan General vigente, como de otros instrumentos que complementan éste, como puede ser el Plan Insular, con el objeto de dotar de un mayor peso ambiental las decisiones sobre el suelo adoptadas para cada ámbito.

3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

Dado los objetivos y criterios establecidos como premisas para llevar a cabo las modificaciones, se han propuesto alternativas de ordenación, razonables, técnica y ambientalmente viables, para cada uno de los ámbitos de la Modificación Menor del Plan General vigente de Candelaria, que dan respuesta a los objetivos, criterios y problemas identificados, todas ellas válidas y posibles dentro del marco legal de actuación.

Con el fin de alcanzar los objetivos de planificación propuestos, se han establecido tres alternativas de ordenación para cada ámbito: la “alternativa cero” coincidente con el planeamiento vigente de Candelaria, además de dos alternativas de ordenación (1 y 2), que cumplen con los requisitos propuestos y cuya diferenciación estará condicionada por su alcance y contenido y que dan cumplimiento a la legislación de aplicación, al planeamiento insular y/o sectorial vigente.

A continuación, se realiza una descripción de las diferentes alternativas contempladas en los diez ámbitos objeto de la presente modificación. Para una mejor interpretación y lectura de los planos, la ordenación pormenorizada de las tres alternativas, se ha homogeneizado con las leyendas de usos y alineaciones de los planos de ordenación pormenorizada del Plan General vigente.





3.1. ÁMBITO 1 - SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL LOS ÓIGANOS

Es objeto de alteración, la modificación de la delimitación del ámbito del asentamiento rural de Los Óiganos, debido a que, por error gráfico del Plan General vigente, no se incorpora dentro del ámbito del asentamiento rural, la calle de “Los Óiganos”, dejando todas las parcelas del asentamiento rural sin frente a viario. Por error gráfico, se incorporó el viario dentro de los ámbitos de suelo urbanizable, SUSNO-CA13 y SUSO-CA3.

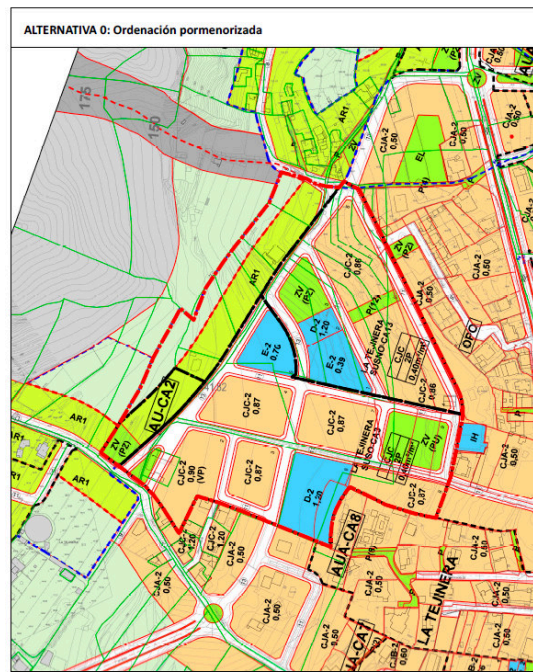


3.1.1. Alternativa 0

En la alternativa 0, se recoge la situación urbanística del asentamiento rural en el planeamiento vigente, donde la calle de “Los Óiganos”, queda incorporada dentro de los ámbitos de los sectores de suelo urbanizable, SUSNO-CA13 y SUSO-CA3. En esta alternativa, todas las parcelas urbanísticas incluidas dentro de la manzana con tipología edificatoria AR1, quedan sin frente a viario, por lo que no es posible tramitar títulos habilitantes de ejecución de obra.

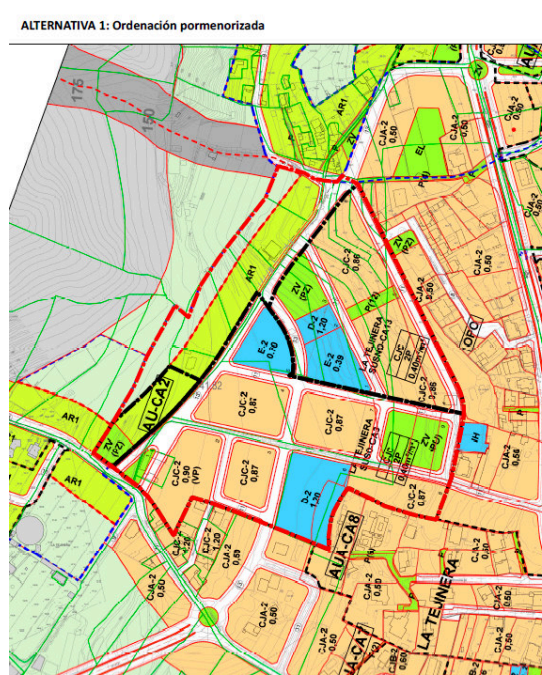


Los suelos urbanizables contiguos, SUSNO-CA13 y SUSO-CA3, mantienen su ordenación pormenorizada, en el caso del SUSO-CA3 y propuesta en el caso del SUSNO-CA13, donde incorporan el viario al que da frente las parcelas del asentamiento rural.



3.1.2. Alternativa 1

En la alternativa 1, se modifica únicamente el ámbito del sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, SUSNO-CA13, manteniendo el trazado viario de la Calle Los Órganos, pero incorporando ésta dentro del ámbito del asentamiento rural.



En cambio, se mantiene el viario restante de la Calle de Los Órganos, dentro del ámbito del suelo urbanizable sectorizado ordenado, SUSO-CA3, con objeto de no modificar la ordenación pormenorizada del sector.

La modificación del ámbito de suelo urbanizable SUSNO-CA13, supone alteraciones en la ordenación pormenorizada, pero la exclusión del viario del ámbito del sector para incorporarlo en el ámbito del asentamiento rural, no altera la funcionalidad de la trama urbana planteada en la ordenación indicativa, ya que la manzana CJC-2, continúa presentando frente a tres viarios. Será necesario, asimismo, modificar en un pequeño porcentaje el ámbito del sector, reduciendo por tanto su superficie y variando ligeramente la edificabilidad media del sector, pero sin modificar las determinaciones urbanísticas.

3.1.3. Alternativa 2

En la alternativa 2, se mantiene el trazado viario de la Calle de Los Órganos, modificando ambos ámbitos de los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO-CA3) y suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO-CA13), con objeto de incorporar la mitad de la sección viaria dentro del ámbito del suelo rústico de asentamiento rural, y la otra mitad, dentro de los Sectores, y corregir, por tanto, el error gráfico cometido en el Plan General, al dejar todas las parcelas del asentamiento sin frente a viario.

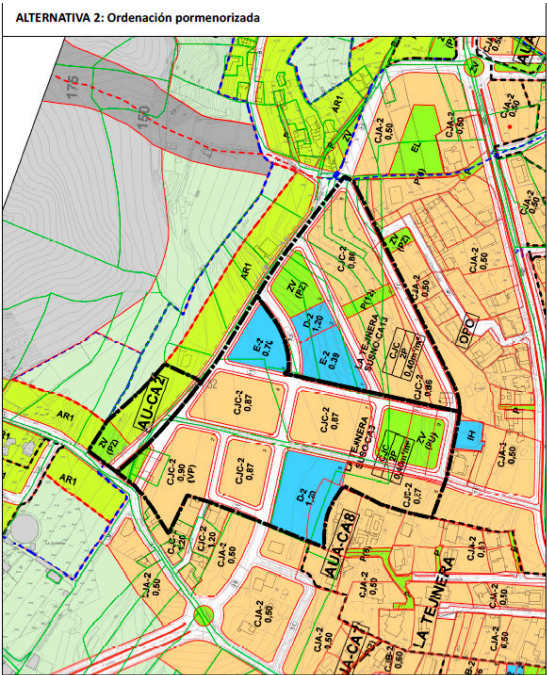
Esta modificación, permitirá desbloquear la situación actual en la que se encuentran las parcelas incluidas en el asentamiento rural.

La modificación de los ámbitos de suelo urbanizable, genera las siguientes alteraciones en los sectores:

- SUSNO-CA13, La Tejinera, la ordenación pormenorizada planteada tiene carácter indicativo, pero la exclusión del viario del ámbito del sector para incorporarlo en el ámbito del asentamiento rural, no altera la funcionalidad de la trama urbana planteada en la ordenación indicativa, ya que la manzana CJC-2, continúa presentando frente a tres viarios. Será necesario, asimismo, modificar en un pequeño porcentaje el ámbito del sector, reduciendo por tanto su superficie y variando ligeramente la edificabilidad media del sector, pero sin modificar las determinaciones urbanísticas.
- SUSO-CA3, La Tejinera: la exclusión de parte de la sección viaria a la que da frente la manzana del asentamiento rural de Los Órganos, del ámbito del sector de suelo urbanizable ordenado, manteniendo su trazado, pero se continúa incluyendo dentro del ámbito del sector de suelo urbanizable el pequeño tramo de viario hacia el este en la bifurcación del espacio ajardinado en su conexión con el Camino La Punta. La modificación del ámbito de suelo urbanizable, altera ligeramente la superficie, la edificabilidad y aprovechamiento medio del sector. Las manzanas de la ordenación pormenorizada del sector que dan frente en el Plan General vigente al viario que pasa a formar parte del ámbito del asentamiento, continúan disponiendo de lindero frontal a las dos calles transversales norte sur. La



trama urbana no se modifica, por lo que la estructura urbana del conjunto de ámbitos de La Tejinera mantiene su funcionalidad.



3.1.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 1 - SRAR Los Óiganos

Una vez descritas las tres alternativas, y realizadas la comparativa entre ellas, se evidencia que es la alternativa 2, es la que únicamente se ajusta a los requisitos municipales, que tienen por objeto, subsanar el error material existente en el Plan General vigente. Las incorrectas delimitaciones de los tres ámbitos, asentamiento y sectores, han imposibilitado la concesión de títulos habilitantes de las parcelas incluidas dentro del asentamiento, al no disponer de frente a viario.

La modificación del Plan General debe resolver de forma conjunta y con un único trámite, el viario de la Calle Óiganos, para dar solución a las parcelas urbanísticas residenciales inedificables.

OBJETIVOS DEL ÁMBITO 1	ALTERNATIVAS		
	0	1	2
Corrección de errores del Plan General vigente	0	5	10
Viabilizar el desarrollo del SRAR Los Óiganos	0	5	10
TOTAL VALORACIÓN	0	10	20

Tabla de comparación de alternativas de ordenación para el Ámbito A1

Relación numérica de valoración de las alternativas, donde se escala la repercusión y alteración que ésta produce sobre los diferentes objetivos que se pretende conseguir con la modificación:

- 0: La alteración generada por la modificación sobre el objetivo a conseguir, es **nulo**.
- 5: La alteración generada por la modificación, **se aproxima levemente** al objetivo que se pretende conseguir.
- 10: La alteración generada por la modificación **consigue completamente** el objetivo que se pretende conseguir.



3.2. ÁMBITO 2 – SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL AR-M4 LA JURADA. CALLE CHAJACO

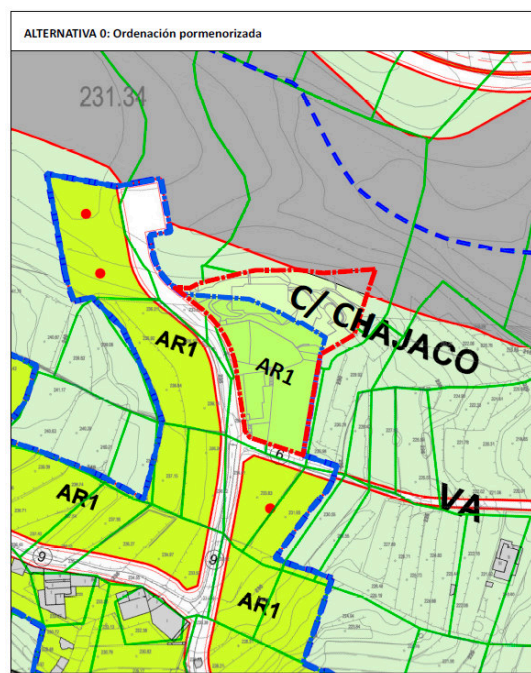
Es objeto de modificación la alteración de la delimitación del ámbito del asentamiento rural, en una de las manzanas localizadas al este de la calle Chajaco y que linda a su vez, con el Barranco de Aroba. Esta alteración pretende corregir el error gráfico del Plan General vigente, al no delimitar correctamente el ámbito del asentamiento rural al norte de esta manzana, dejando parte de la vivienda unifamiliar existente, que cuenta con licencia de obra, fuera del asentamiento rural y por tanto en situación de fuera de ordenación. El ámbito gráfico planteado por este documento para justificar la alteración, se propone haciéndolo coincidir con el límite gráfico de la parcela catastral de la parcela urbanística afectada.



3.2.1. Alternativa 0

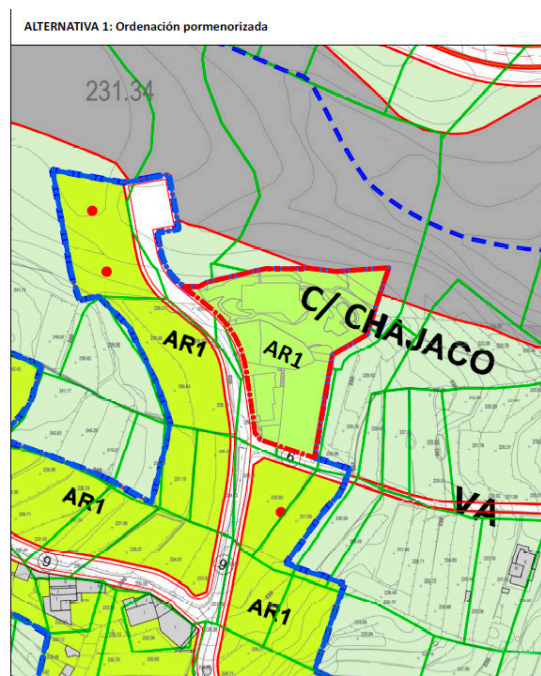
En la alternativa 0, se recoge la situación urbanística del asentamiento rural en el planeamiento vigente, donde el límite norte de la manzana objeto de modificación con frente a la calle Chajaco, no recoge parte de la vivienda unifamiliar existente. Se mantiene el límite recogido en el Plan General vigente.





3.2.2. Alternativa 1

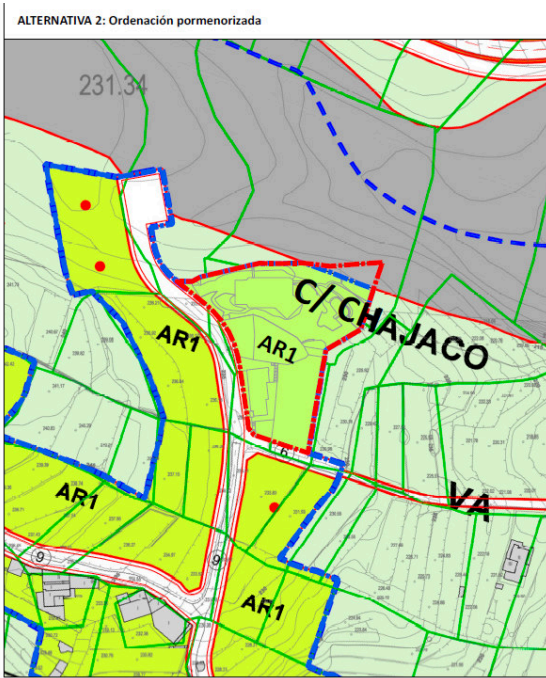
La alternativa 1, propone modificar el límite del asentamiento rural, con el objeto de recoger al completo la parcela catastral que se ve afectada por la delimitación del Plan General vigente, ampliando la manzana hacia el este y norte e incorporarla dentro del asentamiento rural, con objeto de subsanar el error gráfico existente en la delimitación vigente del Plan General.



3.2.3. Alternativa 2



La alternativa 2, propone modificar el límite del asentamiento rural al norte y este de la manzana que recoge la parcela afectada, con objeto de ajustarse hacia el norte, a la parcela catastral y al límite de categoría de suelo vigente entre el Suelo Rústico de Protección Agraria 2 y el Suelo Rústico de Protección Natural 3, y hacia el este, ajustarse a la parcela catastral. Esta alternativa corrige el error gráfico recogido en el Plan General vigente, y ajusta el límite del asentamiento rural lo estrictamente necesario para incorporar la vivienda, que, a pesar de disponer de licencia de obra, quedó fuera del ámbito del asentamiento rural. Esta alteración, modifica las categorías de Suelo Rústico de Asentamiento Rural y de Suelo Rústico de Protección Agraria 2.



3.2.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 2 - SRAR – Calle Chajaco

Una vez descritas las tres alternativas, y realizadas la comparativa entre ellas, se evidencia que es la alternativa 2, es la que más se adapta al objeto de la modificación que se pretende realizar, puesto que legaliza la situación de fuera de ordenación generada como error gráfico del Plan General vigente, pero a su vez, es la más restrictiva a la hora de incorporar nuevo suelo en el asentamiento rural, alterando mínimamente las categorías de suelo rústico con las que la parcela colinda y por tanto, la que menor repercusión genera en el entorno.

OBJETIVOS DEL ÁMBITO 2	ALTERNATIVAS		
	0	1	2
Corrección de errores del Plan General vigente	0	5	10
Criterios de delimitación del SRAR	5	5	10
TOTAL VALORACIÓN	0	10	20

Tabla de comparación de alternativas de ordenación para el Ámbito A2

Relación numérica de valoración de las alternativas, donde se escala la repercusión y alteración que ésta produce sobre los diferentes objetivos que se pretende conseguir con la modificación:



- 0: La alteración generada por la modificación sobre el objetivo a conseguir, es **nulo**.
- 5: La alteración generada por la modificación, **se aproxima levemente** al objetivo que se pretende conseguir.
- 10: La alteración generada por la modificación **consigue completamente** el objetivo que se pretende conseguir.



3.3. ÁMBITO 3 – SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL – AR-M6. CALLE VENCE

Es objeto de modificación, el trazado viario y ajuste parcelario del Plan General vigente, de una de las calles transversales del asentamiento rural de la Calle Vence, cuyo trazado viario cruza el Barranco de Vence, para dar continuidad con la Calle Real El Balo, a través de un nuevo viario propuesto por el Plan General vigente. El primer tramo viario entre el Barranco de Vence y la calle Real El Balo, se encuentra pendiente de ejecución.

Para esta modificación, se delimita un ámbito que recoge únicamente las dos parcelas ajustadas al nuevo trazado viario objeto de alteración del Plan General vigente, modificando, por tanto, también, la delimitación del asentamiento rural de la Calle Vence.

El viario propuesto por el Plan General vigente, no tuvo en cuenta la estructura parcelaria existente en el frente viario de la Calle Vence, afectando a las parcelas urbanísticas a las que da frente.

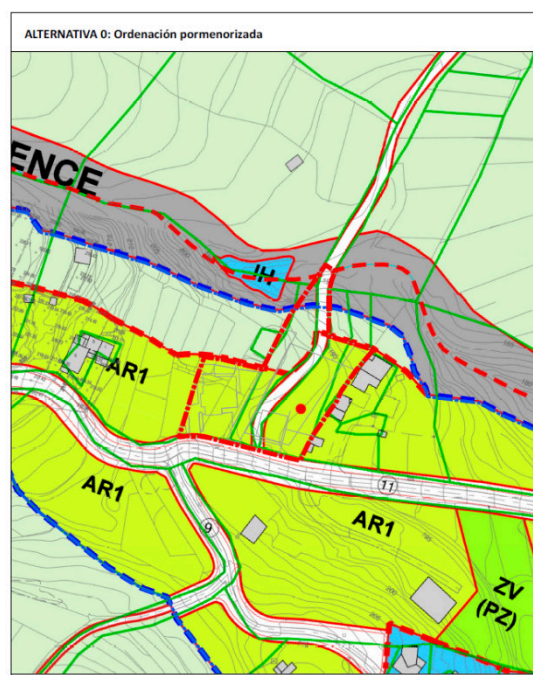


3.3.1. Alternativa 0

En la alternativa 0, se recoge la situación urbanística del asentamiento rural de la Calle Vence en el planeamiento vigente, donde el viario transversal de conexión con la Calle Real de El Balo ejecutado, no coincide ni con la estructura parcelaria existente de las viviendas unifamiliares a las que da frente, ni con el trazado del viario ejecutado.

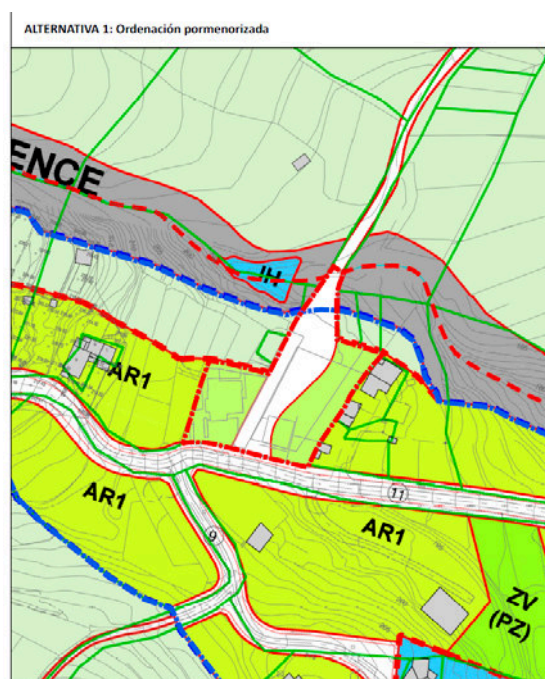
Esta alternativa, genera afección sobre las parcelas urbanísticas existentes y crea nuevas cargas urbanísticas al Ayuntamiento.





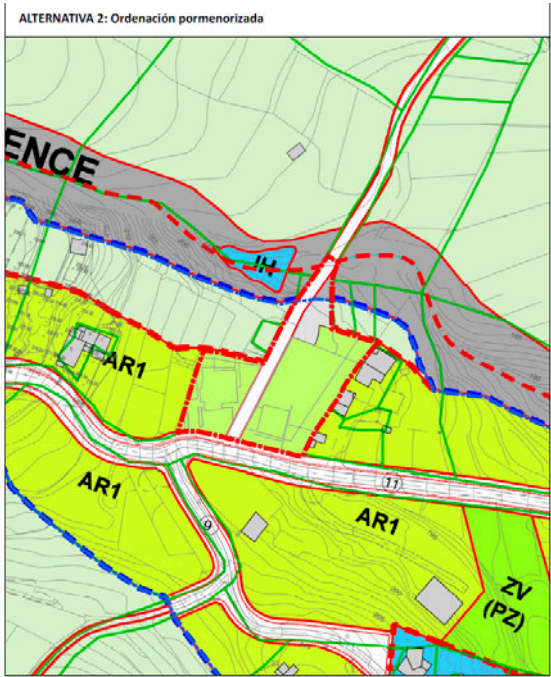
3.3.2. Alternativa 1

La alternativa 1, propone mantener la parcela con la sección viaria existente, que, de forma natural han mantenido las parcelas a las que dan frente, junto con la obtención del viario que propone el Plan General vigente, y que va a conectar con la continuación de la Calle Real El Balo, junto con la obtención del espacio viario recogido en el planeamiento, convirtiendo todo el espacio residual en espacio viario y espacio libre, mediante gestión para la obtención del suelo y posterior urbanización. Con esta alternativa, se continua con el trazado viario planteado por el Plan General para cruzar el Barranco de Vence.



3.3.3. Alternativa 2

La alternativa 2, propone, dentro del ámbito de modificación, mantener la estructura parcelaria existente, donde la parcela residual a la que dan frente las dos parcelas en esquina, se califica como viario, eliminando el viario sinuoso que propone el Plan General vigente y que afecta a una vivienda de las parcelas del ámbito. Asimismo, se modifica ligeramente el trazado viario que conecta con el viaducto que cruza el barranco, como continuación de la Calle Real El Balo.



3.3.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 3 - SRAR – Calle Vence

Una vez descritas las tres alternativas, y realizadas la comparativa entre ellas, se evidencia que es la alternativa 2, la que más se ajusta a la estructura parcelaria y cumple con las expectativas de conexión a ambos lados del barranco sin afección a viviendas, ni proponiendo parcelas residuales inedificables.

OBJETIVOS DEL ÁMBITO 3	ALTERNATIVAS		
	0	1	2
Corrección de errores del Plan General vigente	0	0	10
Criterios de delimitación del SRAR	0	5	10
TOTAL VALORACIÓN	0	5	20

Tabla de comparación de alternativas de ordenación para el Ámbito A3

Relación numérica de valoración de las alternativas, donde se escala la repercusión y alteración que ésta produce sobre los diferentes objetivos que se pretende conseguir con la modificación:

- 0: La alteración generada por la modificación sobre el objetivo a conseguir, es **nulo**.
- 5: La alteración generada por la modificación, **se aproxima levemente** al objetivo que se pretende conseguir.
- 10: La alteración generada por la modificación **consigue completamente** el objetivo que se pretende conseguir.



3.4. ÁMBITO 4 – CALLE EL BALO

Es objeto de modificación, una de las manzanas recogidas dentro del ámbito de Suelo Urbano Consolidado del área de ordenación SUCU-M1, Subida Araya, constituida por dos parcelas catastrales. Su tipología edificatoria es Ciudad Jardín Extensiva CJC*-2 y 1,00 m²t/m²s de edificabilidad.

La modificación proviene de una alegación al Plan General en el año 2005, donde uno de los propietarios de la parcela, ubicado al este de la misma, alega que, debido a la estrechez de su parcela, no es posible materializar la edificación y propone eliminar los retranqueos. Esta alegación se estima por parte del equipo redactor, y se propone eliminar los retranqueos de la parcela para poder edificar y subir la edificabilidad neta.

A través de informe de 30 de abril de 2008, el equipo redactor expone al Ayuntamiento de Candelaria, entre otros puntos que, con el objeto de estimar la alegación en el Plano de Ordenación Detallada de la Medianía, n13, se cometió un “error material”, dado que la intención era recoger dicha circunstancia urbanística tal como refleja el hecho de la referencia del “asterisco”, pero no se llegó a realizar:

A tal fin en el Plano de Ordenación Detallada de la Medianía, nº13, en las siglas de la Tipología de Parcela se le añadió un “asterisco” para en la leyenda del plano hacer la correspondiente “nota de ordenación”, sin embargo dicha nota no figura en leyenda, entendiéndose este Equipo Redactor que constituye un “error material”, dado que la intención era recoger dicha circunstancia urbanística tal como refleja el hecho de la referencia del “asterisco”.

A tal fin se aclara que la intención de dicha Ordenación Detallada consistía en liberar a dicha parcela de los retranqueos frontal y en fondo.

Igualmente, el informe añade que existen discrepancias en ajuste de alineaciones, por un desencaje gráfico, donde la intención era la de recoger en suelo urbano consolidado la parcela al completo:

Asimismo se aclara que si bien era intención del PGO el recoger la parcela propuesta por el alegante, existe cierto “desencaje” entre las alineaciones propuestas por el PGO y la parcela real, si bien entendemos que al no existir referencias físicas en la cartografía existente, debe posibilitarse la ocupación propuesta por el propietario, entendiéndose dicha circunstancia como un simple “ajuste de alineaciones” dado que no afecta al borde del barranco.

Del informe municipal con fecha de 6 de febrero de 2009, firmado por el Concejal Delegado de Urbanismo, se concluye que, “*el equipo redactor en respuesta de las alegaciones del año 2005, así como del informe aclaratorio de fecha 30 de abril de 2008, se entiende que el redactor aceptó la eliminación de los retranqueos de la parcela, debido a las características físicas de la misma y que así quiso recogerlo en el Plan General de Ordenación aprobado definitivamente ya que la parcela se identifica con un asterisco CJC*-2*”. Peor por otra parte y en relación al “desfase” existente entre la



estructura de la propiedad y el Plan General, se informa desfavorablemente su corrección, debido a que esto implicaría una reclasificación de suelo, para pasar de suelo rústico de protección natural de barrancos a suelo urbano consolidado. Por otra parte, las parcelas existentes cumplen con las condiciones mínimas de su categoría”.

Tras una consecución de informes emitidos por la Dirección General de Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento y el equipo redactor, se pone en cuestión la circunstancia de que la corrección del “desfase” de alineaciones de la parcela en suelo rústico pueda subsanarse mediante una corrección de errores, atendiendo los artículos 56 y 57, del Decreto 55/2006 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, al producirse una reclasificación de suelo. Esta situación justifica, por tanto, que el procedimiento para llevar a cabo esta corrección del desfase de alineaciones, deba ser mediante un instrumento que avale a revisión de planeamiento.

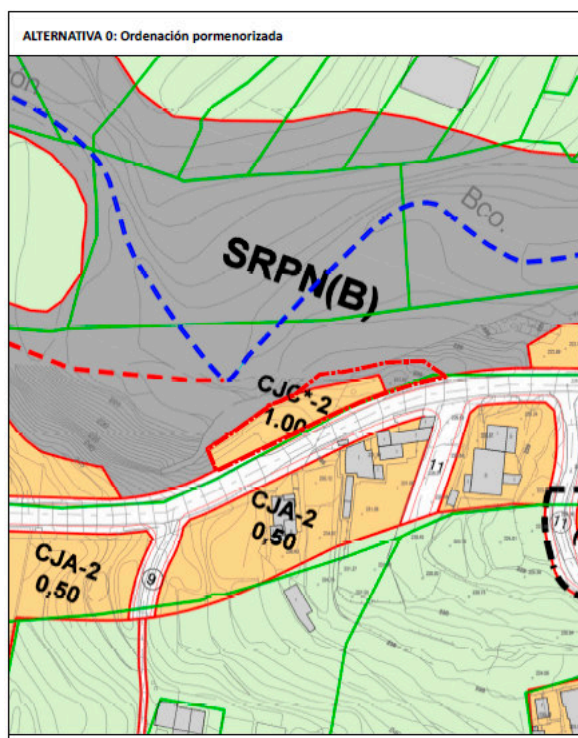
Por tanto, está modificación menor, no sólo pretende valorar la subsanación del error textual cometido a la hora de no incorporar la normativa la descripción de la tipología “CJC*-2”, sino que pretende rectificar el desfase de alineaciones, que se asumió como un error por parte del equipo redactor, al no incorporar la parcela al completo dentro del suelo urbano consolidado.



3.4.1. Alternativa 0

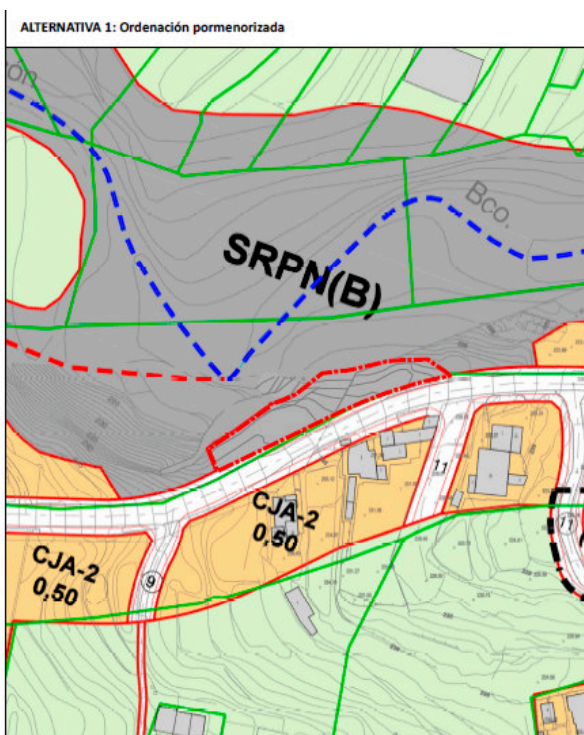
Esta alternativa plantea mantener la ordenación del Plan General vigente, ordenando la manzana con la tipología de Ciudad Jardín Extensiva, CJC*-2, pero sin llevar a cabo la corrección del desfase de alineaciones hacia el este de la parcela, manteniéndola en Suelo Rústico de Protección Natural de Barrancos.





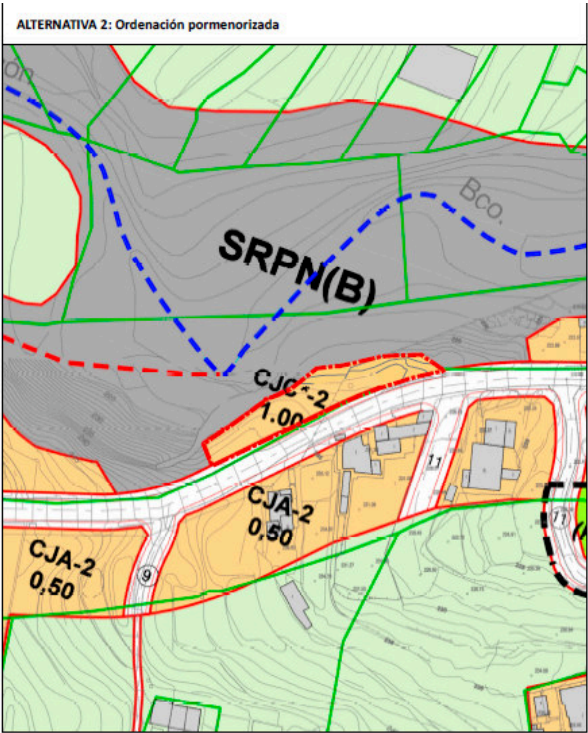
3.4.2. Alternativa 1

La alternativa 1, propone desclasificar la manzana objeto de alteración, de Suelo Urbano Consolidado a Suelo Rústico de Protección Natural de Barrancos (SRPN B), planteando posibilidades de conveniar con los propietarios de la manzana, una reubicación del aprovechamiento de derecho reconocido en la pieza, por otra ubicación más óptima desde el punto de vista ambiental y topográfico, con el fin de rentabilizar mejor la parcela.



3.4.3. Alternativa 2

La alternativa 2, propone la rectificación del error existente en el Plan General vigente, al no incorporar las determinaciones urbanísticas referentes a la tipología “CJC*-2”, manteniendo los parámetros especificados en el informe de alegaciones, donde se eliminan los retranqueos frontales y posteriores y se establece una edificabilidad de 1m²t/m²s. Asimismo, esta alternativa subsana el error del “desfase” recogidos en los informes del redactor del Plan General, donde expone que la intención fue la de incorporar en suelo urbano consolidado la parcela al completo, siendo necesario para llevar a cabo esta corrección de error, el instrumento de modificación de planeamiento.



3.4.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 4 - Calle El Balo

Una vez descritas las tres alternativas, y realizadas la comparativa entre ellas, se evidencia que es la alternativa 2, la que cumple con los requisitos de modificación planteados para este ámbito, ya que corrige los errores existentes en el Plan General, al no establecer normativa pormenorizada a la manzana.

OBJETIVOS DEL ÁMBITO 4	ALTERNATIVAS		
	0	1	2
Corrección de errores del Plan General vigente	0	5	10
Cumplimientos de objetivos de la modificación	0	5	10
TOTAL VALORACIÓN	0	5	20

Tabla de comparación de alternativas de ordenación para el Ámbito A4

Relación numérica de valoración de las alternativas, donde se escala la repercusión y alteración que ésta produce sobre los diferentes objetivos que se pretende conseguir con la modificación:

- 0: La alteración generada por la modificación sobre el objetivo a conseguir, es nulo.



- 5: La alteración generada por la modificación, **se aproxima levemente** al objetivo que se pretende conseguir.
- 10: La alteración generada por la modificación **consigue completamente** el objetivo que se pretende conseguir.

3.5. ÁMBITO 5 – USOS RELIGIOSOS

Esta modificación tiene por objeto llevar a cabo el cambio de calificación de las piezas recogidas en el Plan General vigente como “Dotacionales Religiosas”, por “Equipamientos Religiosos”.

No se establece un ámbito gráfico, puesto que se trata de una modificación del valor de la determinación del elemento estructural o local.

3.5.1. Alternativa 0

La alternativa 0, no realiza modificación alguna, y propone mantener la ordenación de los elementos calificados como religiosos, tal y como los recoge el Plan General vigente, es decir, como “Dotaciones religiosas”, con carácter general, aparecen en los planos de ordenación detallada del Plan General vigente, como D(RE) o D(R).

3.5.2. Alternativa 1

La alternativa 1, plantea como propuesta alternativa a la anterior, el cambio de calificación de los “Dotacionales Religiosos” a “Equipamientos Comunitarios”, donde el uso principal o característico, es el de equipamiento comunitario y pudiendo por tanto ser propuesto como principal, cualquiera de la relación de usos relacionado en el Capítulo 6, Usos Dotacionales o Comunitarios de la normativa Pormenorizada del Plan General.

3.5.3. Alternativa 2

Esta alternativa, tiene por objeto plantear a nivel municipal, la modificación de la calificación de todas las piezas calificadas como “Dotacionales Religiosos” por “Equipamientos Religiosos”, atendiendo en su compatibilidad y naturaleza, a la definición establecida de “Equipamiento”, en el *Capítulo I. Objeto y definiciones* de la LSENC.

3.5.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 5 – Usos religiosos

Una vez descritas las tres alternativas, y realizadas la comparativa entre ellas, se evidencia que es la alternativa 2, la que cumple con los requisitos de modificación planteados para este ámbito, ya que corrige el error existente en el Plan General, al no establecer normativa pormenorizada a la manzana.

OBJETIVOS DEL ÁMBITO 5	ALTERNATIVAS		
	0	1	2
Adaptación a los requisitos municipales	0	0	10
Repercusión favorable de la alternativa sobre el municipio	0	5	10
TOTAL VALORACIÓN	0	5	20

Tabla de comparación de alternativas de ordenación para el Ámbito A5

Relación numérica de valoración de las alternativas, donde se escala la repercusión y alteración que ésta produce sobre los diferentes objetivos que se pretende conseguir con la modificación:

- 0: La alteración generada por la modificación sobre el objetivo a conseguir, es **nulo**.
- 5: La alteración generada por la modificación, **se aproxima levemente** al objetivo que se pretende conseguir.



- 10: La alteración generada por la modificación **consigue completamente** el objetivo que se pretende conseguir.



3.6. ÁMBITO 6 – CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE DE CANDELARIA.

Es objeto de modificación, el cambio de uso pormenorizado de parte de la parcela urbanística ordenada por el Plan General vigente como Suelo Rústico de Protección Territorial, Sistema General de Usos Comunitarios, y calificación de Dotación Pública Deportiva y uso pormenorizado de campo de fútbol y tipología de edificación abierta, con 0,8 m²/m²s de edificabilidad, con el objeto de plantear un nuevo uso pormenorizado de equipamiento polivalente que pueda cubrir otras necesidades del ámbito urbanística de Araya. Actualmente, la parcela se encuentra sin edificar, alterada con acopios de material y sin urbanización ni servicios.

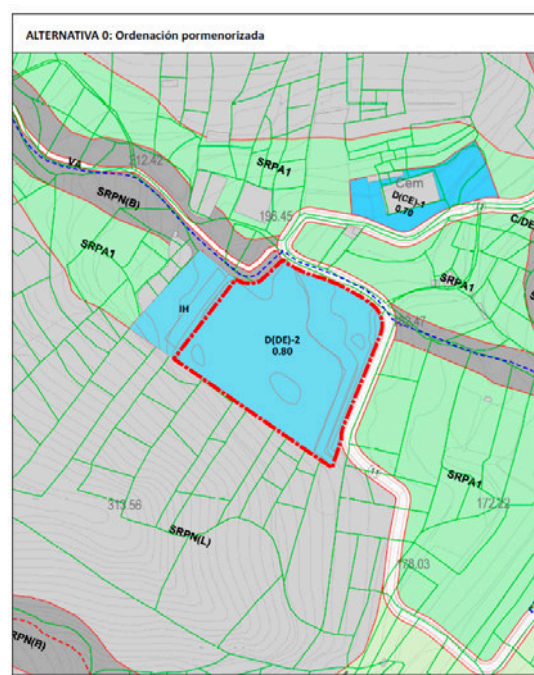
El ámbito de ordenación planteado delimita únicamente la parcela urbanística destinada a uso deportivo.



3.6.1. Alternativa 0

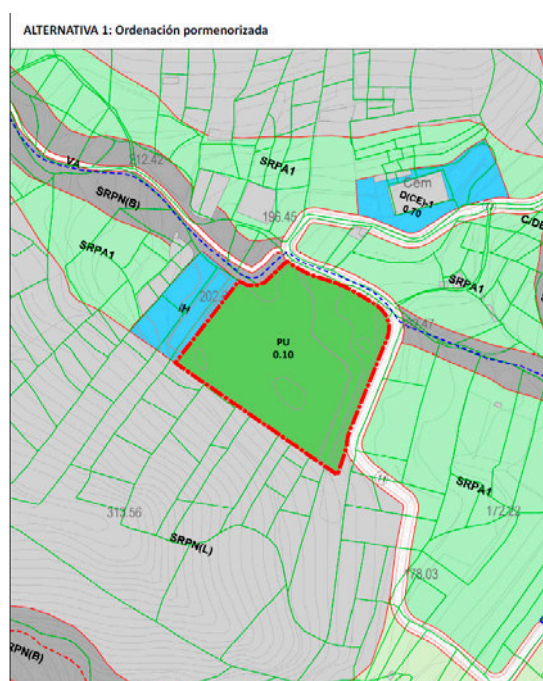
En la alternativa 0, se mantiene la situación urbanística del Plan General vigente, ordenado como sistema general para dotación deportiva, donde en concreto, se preveía la ejecución de un campo de fútbol.





3.6.2. Alternativa 1

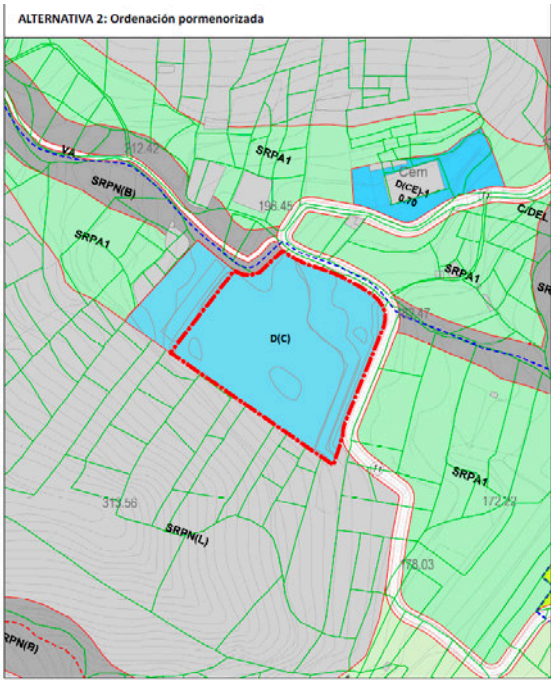
La alternativa 1, propone plantear en la parcela, un cambio de uso de dotacional deportivo a espacio libre, con el objeto de ejecutar un gran parque junto a la parcela prevista para infraestructura hidráulica. Se adaptarían las determinaciones urbanísticas, reduciendo la edificabilidad a la exclusivamente necesaria para construcciones auxiliares ($0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$) y complementarias con el espacio libre y calificándolo como sistema general de espacios libres Parque Periurbano.



3.6.3. Alternativa 2

La alternativa 2, propone plantear en la parcela urbanística objeto de alteración, un cambio de uso de, dotacional deportivo a dotacional con un uso polivalente, sin calificar ningún uso pormenorizado de equipamiento comunitario como principal, con el fin de poder disponer de un espacio que permita adaptarse a las necesidades dotacionales del ámbito, admitiendo cualquier uso pormenorizado de equipamiento comunitario recogido en el Plan General.

Se califica la parcela como Sistema General de Usos Comunitarios, con uso principal de uso polivalente o comunitario y se mantiene la tipología de edificación abierta y libre la edificabilidad, ya que será la resultante de las necesidades municipales.



3.6.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 6 – Campo de fútbol de Igueste de Candelaria

Una vez descritas las tres alternativas, y realizada la comparativa entre ellas, se opta a elegir la alternativa 2, como aquella que más se ajusta a los requisitos municipales y al objeto de la alteración, puesto que el fin último de ésta, es el de conseguir una gran parcela que pueda ser destinada al uso pormenorizado comunitario necesario por déficit de dotaciones en la zona.

OBJETIVOS DEL ÁMBITO 6	ALTERNATIVAS		
	0	1	2
Facilitar la implantación de nuevas dotaciones y equipamientos públicos	0	5	10
Ampliar las posibilidades del uso dotacional y de equipamiento público	0	0	10
TOTAL VALORACIÓN	0	5	20

Tabla de comparación de alternativas de ordenación para el Ámbito A6



Relación numérica de valoración de las alternativas, donde se escala la repercusión y alteración que ésta produce sobre los diferentes objetivos que se pretende conseguir con la modificación:

- 0: La alteración generada por la modificación sobre el objetivo a conseguir, es **nulo**.
- 5: La alteración generada por la modificación, **se aproxima levemente** al objetivo que se pretende conseguir.
- 10: La alteración generada por la modificación **consigue completamente** el objetivo que se pretende conseguir.

3.7. ÁMBITO 7 – CALLE LA PITERITA

Esta modificación tiene por objeto de reajustar el trazado y la sección viaria de la Calle La Piterita, de los 11 metros propuestos por el Plan General vigente, a 9 metros, con el fin de evitar las afecciones que genera a todas las parcelas urbanísticas a las que da frente.

El ámbito de la Calle La Piterita, se ubica en Suelo Urbano Consolidado, y el viario no se encuentra prácticamente ejecutado. La modificación incorpora en su delimitación, tanto el viario de la Calle La Piterita, como las parcelas a las que da frente, dado que se ven modificadas sus alineaciones.



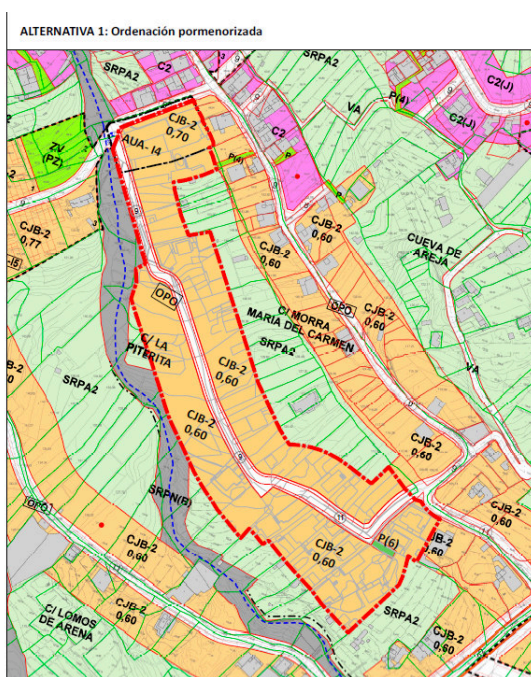
3.7.1. Alternativa 0

Esta alternativa, mantiene la ordenación del Plan General vigente, donde la sección viaria de la Calle La Piterita se mantiene en 11 metros, generando afecciones a las parcelas urbanísticas a las que da frente en todo su desarrollo.





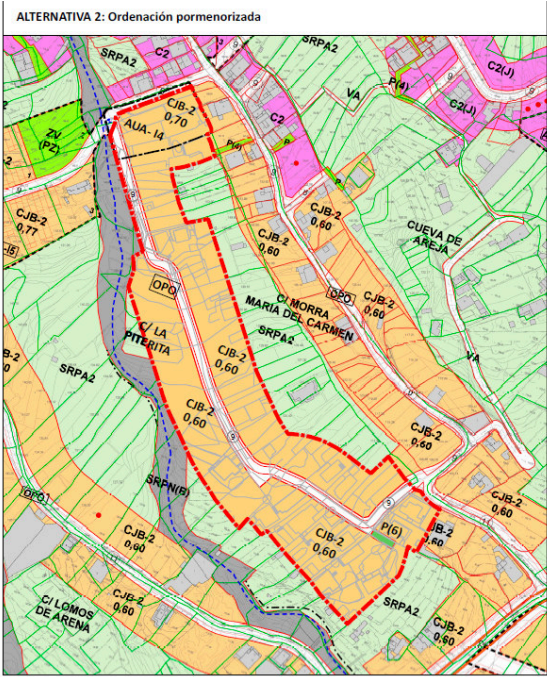
La alternativa 1, propone una reducción de la sección viaria a 9 metros únicamente en el trazado viario de la Calle La Piterita no ejecutado, manteniendo la sección de 11 metros, en el primer tramo de la calle, que ya presenta parcelas edificadas con viviendas unifamiliares a las que da acceso.



3.7.3. Alternativa 2

La alternativa 2, tiene por objeto modificar la sección, de 11 a 9 metros, y ajustar el trazado viario en todo su desarrollo, evitando, por tanto, las afecciones a las parcelas. Se modifican las alineaciones viarias de las parcelas urbanísticas, reajustando el trazado propuesto por el Plan General vigente para hacerlo coincidir con el trazado existente y ajustándose a la estructura parcelaria.

Esta modificación pretende dimensionar el viario a las características y funcionalidad de la zona y, donde, con la nueva sección viaria planteada de 9 metros y modificada en su trazado, no se genere una reducción en la movilidad del ámbito.



3.7.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 7 – Calle La Piterita

Una vez descritas las tres alternativas, y realizada la comparativa entre ellas, se opta a elegir la alternativa 2, como aquella que más se ajusta a los requisitos municipales y vecinales, dado que es la que menor alteración y afección genera en las parcelas, no siendo necesario secciones mayores para la zona de modificación.

OBJETIVOS DEL ÁMBITO 7	ALTERNATIVAS		
	0	1	2
Dimensionado de la movilidad con ajuste al ámbito de modificación	0	5	10
Ajuste de alineaciones con el objeto de evitar afecciones no necesarias a parcelas urbanísticas	0	5	10
TOTAL VALORACIÓN	0	10	20

Tabla de comparación de alternativas de ordenación para el Ámbito A7

Relación numérica de valoración de las alternativas, donde se escala la repercusión y alteración que ésta produce sobre los diferentes objetivos que se pretende conseguir con la modificación:

- 0: La alteración generada por la modificación sobre el objetivo a conseguir, es **nulo**.
- 5: La alteración generada por la modificación, **se aproxima levemente** al objetivo que se pretende conseguir.



- 10: La alteración generada por la modificación **consigue completamente** el objetivo que se pretende conseguir.



3.8. ÁMBITO 8 - PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES

Esta modificación tiene por objeto establecer las diferentes alternativas viables que permitan ordenar, bien mediante planeamiento de desarrollo como directriz del Plan General, o bien como instrumento autónomo, las dos grandes manzanas lineales localizadas en Suelo Urbano Consolidado, del frente costero edificado entre la Calle Obispo Pérez Cáceres, el peatonal de borde y la playa, dado su alto grado de consolidación y la aplicación del párrafo 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, donde se establece que:

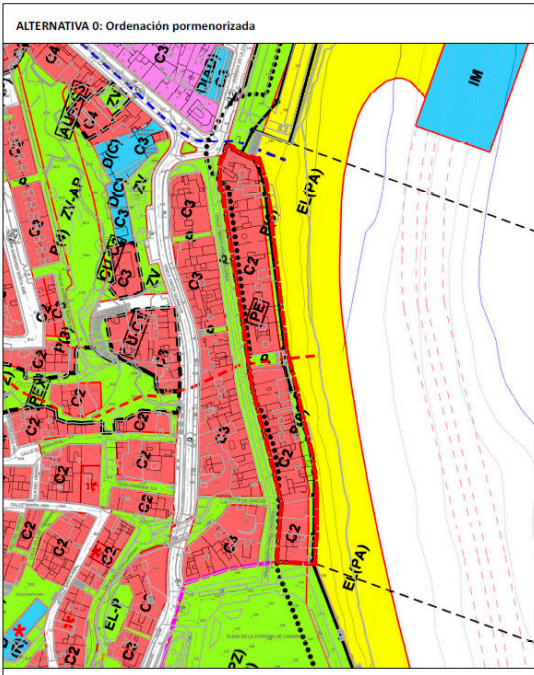
“Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.”



3.8.1. Alternativa 0

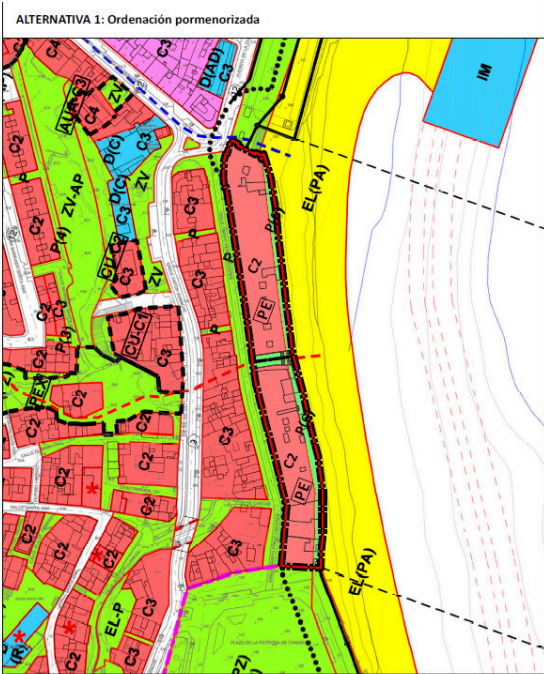
La alternativa 0, mantiene la ordenación establecida en las dos manzanas con frente a la Calle Obispo Pérez Cáceres y a la Playa de Candelaria, las cuales se encuentran ordenadas con tipología edificatoria de Edificación Cerrada, 2 plantas de altura (C2), y ambas incluidas dentro un único ámbito de Plan Especial, para que este sea desarrollado por el instrumento de desarrollo, atendiendo a las directrices dictadas por el Plan General.



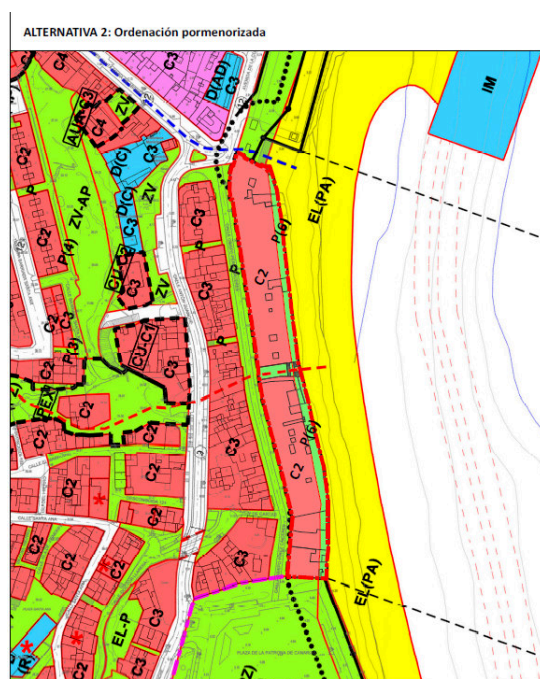


3.8.2. Alternativa 1

La alternativa 1, plantea una variante a la alternativa 0, en la que, con la intención de favorecer el desarrollo del Plan Especial, como instrumento urbanístico de desarrollo necesario para el estudio de las volumetrías y fachada del frente costero, se divide el ámbito del Plan Especial establecido por el Plan General vigente, en dos ámbitos, uno por pieza. Se mantiene la tipología de Edificación Cerrada, de 2 plantas de altura (C2), para las dos piezas.



La alternativa 2, elimina el instrumento urbanístico de desarrollo del Plan Especial como directriz impuesta por el Plan General, necesario desarrollar para la concesión de licencias en el frente costero y el cumplimiento con la Ley de Costas. Propone por tanto, que de forma autónoma y como aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de Ley de Costas, sea el particular quien desarrolle bien el Estudio de Detalle o bien el instrumento urbanístico que proceda, para establecer, en aplicación de las determinaciones urbanísticas tipológicas de las manzanas, Edificación Cerrada de 2 plantas de altura (C2), la ordenación de volúmenes, señalamiento de alineaciones y rasantes y desarrollo de la red viaria, con el objetivo de conseguir una homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.



Una vez descritas las tres alternativas, y realizada la comparativa entre ellas, se opta a elegir la alternativa 2, como aquella que más se ajusta a los requisitos municipales, posibilita el desarrollo del suelo vacante y se adapta al cumplimiento de la Ley de Costas.

OBJETIVOS DEL ÁMBITO 8	ALTERNATIVAS		
	0	1	2
Cumplimiento con los requisitos municipales y mayor flexibilidad para la consolidación del frente costero edificado.	0	5	10
Adaptación a la Ley de Costas	5	5	5
TOTAL VALORACIÓN	5	10	15

Tabla de comparación de alternativas de ordenación para el Ámbito A8

Relación numérica de valoración de las alternativas, donde se escala la repercusión y alteración que ésta produce sobre los diferentes objetivos que se pretende conseguir con la modificación:

- 0: La alteración generada por la modificación sobre el objetivo a conseguir, es **nulo**.
- 5: La alteración generada por la modificación, **se aproxima levemente** al objetivo que se pretende conseguir.
- 10: La alteración generada por la modificación **consigue completamente** el objetivo que se pretende conseguir.

3.9. ÁMBITO 9 – TOLDOS RETRÁCTILES

Esta modificación presenta como ámbito objeto de alteración, el conjunto del municipio de Candelaria, dado que consiste en la eliminación de los artículos de la Normativa Pormenorizada que establezcan disposiciones normativas a la regulación de los toldos retráctiles, puesto que es objetivo municipal, incorporar las instrucciones para este tipo de instalación, en las Ordenanzas Municipales de Ocupación del Dominio Público del Ayuntamiento de Candelaria, con publicación en el BOP de Santa Cruz de Tenerife, número 129, del 27 de octubre de 2021.

3.9.1. Alternativa 0

La alternativa 0, no realiza modificación alguna sobre la Normativa de Ordenación Pormenorizada del Plan General Vigente, y propone mantener a nivel municipal, la ordenación vigente establecida en relación a la regulación de los toldos retráctiles.

3.9.2. Alternativa 1

La alternativa 1, propone modificar el articulado y disposiciones establecidas en la Normativa de Ordenación Pormenorizada, de tal forma que el Plan General regule la instalación de los toldos en todo el municipio salvo en la zona de la Avenida Marítima, donde se regirá por las instrucciones de instalación a incorporar en las Ordenanzas Municipales de Ocupación del Dominio Público del Ayuntamiento de Candelaria.

3.9.3. Alternativa 2

Esta alternativa, tiene por objeto, eliminar completamente de la Normativa de Ordenación Pormenorizada, el articulado referido a la instalación de Toldos Retráctiles, con el objeto de que estos sean regulados a nivel municipal, mediante las Ordenanzas Municipales de Ocupación del Dominio Público del Ayuntamiento de Candelaria.

Fundamentalmente, la regulación de la instalación de los toldos retráctiles, se establece en las “Condiciones Estéticas Generales” de las diferentes zonas edificatorias, edificación cerrada, abierta y calle La Arena y El Risco de Candelaria.

3.9.4. Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 5 – Usos religiosos

Una vez descritas las tres alternativas, y realizadas la comparativa entre ellas, se evidencia que es la alternativa 2, la que cumple con los requisitos de modificación planteados para este ámbito, ya que permite regular con carácter general y a nivel municipal, los toldos retráctiles, para incorporarlos en una modificación de las Ordenanzas vigentes, siendo está el instrumento más apropiado para este tipo de regulación.

OBJETIVOS DEL ÁMBITO 9	ALTERNATIVAS		
	0	1	2
Adaptación a los requisitos municipales	0	0	10



Repercusión favorable de la alternativa sobre el municipio	0	5	10
TOTAL VALORACIÓN	0	5	20

Tabla de comparación de alternativas de ordenación para el Ámbito A9

Relación numérica de valoración de las alternativas, donde se escala la repercusión y alteración que ésta produce sobre los diferentes objetivos que se pretende conseguir con la modificación:

- 0: La alteración generada por la modificación sobre el objetivo a conseguir, es **nulo**.
- 5: La alteración generada por la modificación, **se aproxima levemente** al objetivo que se pretende conseguir.
- 10: La alteración generada por la modificación **consigue completamente** el objetivo que se pretende conseguir.



3.10 ÁMBITO 10 – AUA-CA4 EL CEMENTERIO

Es objeto de modificación, el cambio de uso pormenorizado de “Equipamiento Geriátrico” a “Residencial Unifamiliar”, regulado en las manzanas que se localizan íntegramente dentro la Actuación Urbanística Aislada AUA-CA4, afectando esta modificación a una parte de las parcelas catastrales con referencias 38011A001002410000QI y 38011A001001020001WG. En concreto, se encuentra afectada por esta modificación, una superficie de 1.590 m²s de la parcela catastral 38011A001002410000QI de 1.724 m²s y una superficie de 5.828 m²s de la parcela catastral 38011A001001020001WG de 18.733 m²s.

El vigente uso pormenorizado de las parcelas catastrales anteriormente descritas, es el de “Equipamiento Geriátrico”, tras acuerdo por el Pleno Municipal con fecha de 27 de febrero de 2014.

Esta modificación propone restablecer el uso pormenorizado original de estas parcelas, “Residencial Unifamiliar”, tal y como se ordenaba en el Plan General de Candelaria, con fecha de aprobación según publicación en el BOC, el 10 de mayo de 2007 y posteriores Modificaciones Puntuales.

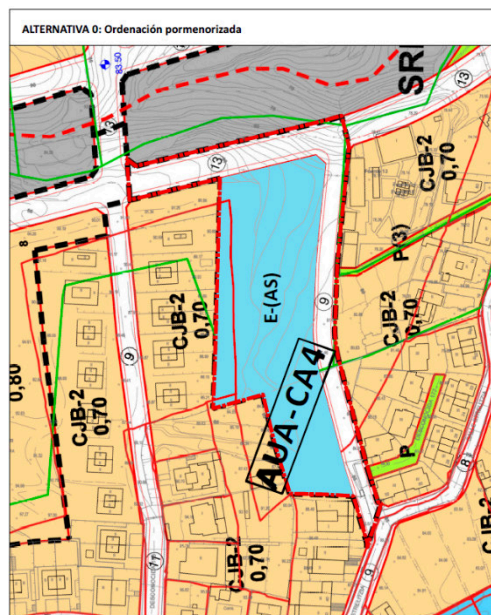
El ámbito de modificación para esta alteración, por tanto, se hace coincidir con el ámbito de la Actuación Urbanística Aislada, AUA-CA4 “El Cementerio”, categorizado como Suelo Urbano Consolidado por el Plan General.



3.10.1 Alternativa 0

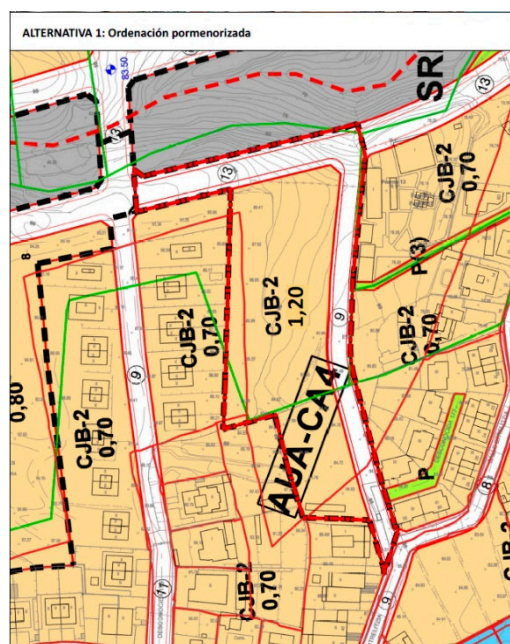
La alternativa 0, plantea mantener el uso vigente de “Equipamiento Geriátrico” de las parcelas incluidas en la Actuación Urbanística AUA-CA4, según acuerdo del Pleno Municipal con fecha de 27 de febrero de 2014, donde la tipología edificatoria asignada a las parcelas, es de Ciudad Jardín Intensiva, CJB-2,0,70 m²t/m²s de coeficiente de edificabilidad.





3.10.2 Alternativa 1

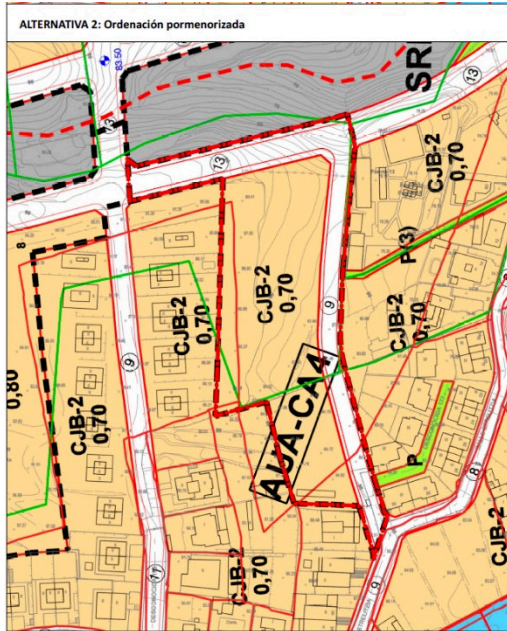
Esta alternativa propone mantener el uso vigente de “Equipamiento Geriátrico” dentro del ámbito completo de la Actuación Urbanística Aislada, AUA-CA4, pero estableciendo un aumento de edificabilidad, donde, por tanto, la tipología edificatoria de aplicación para estas parcelas sería la de CJC-2 y $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. El incremento de edificabilidad se obtendría a través de la transformación de la Actuación Urbanística Aislada en un nuevo ámbito de Actuación de dotación, que permitiera el aumento de superficie construida, a cambio de cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, en tanto que el índice de calidad de vida no empeore. Asimismo, en relación a las cesiones, le corresponde al Ayuntamiento, en concepto de participación en las plusvalías, el porcentaje del 15% sobre el incremento adicional de aprovechamiento que reajuste, al implicar la actuación, incremento de edificabilidad.



3.10.3 Alternativa 2

La alternativa 2 tiene por objeto, proponer el cambio del uso pormenorizado de las parcelas localizadas dentro del ámbito de modificación y a su vez coincidente con el ámbito de la AUA-CA4, a su estado original, tal y como se recoge el informe municipal favorable, en el que se acepta el cambio de uso solicitado por el propietario de la parcela, de “Equipamiento Geriátrico” a “Uso Residencial”. De esta forma, se recupera el uso inicial que el Plan General de Candelaria establecía para estas parcelas dentro de la AUA-CA4 y se mantienen las determinaciones urbanísticas de origen, que no fueron tampoco modificadas en el anterior trámite de cambio de uso, de Residencial a Equipamiento Geriátrico, siendo estas las correspondientes a la tipología de CJB-2 y 0,70 m²t/m²s de coeficiente de edificabilidad.

La alteración planteada, modifica también la ficha de la Actuación Urbanística Aislada en Suelo Urbano Consolidado, AUA-CA4, El Cementerio, en la cual se encuentran incluidas, las parcelas objeto de modificación, revirtiéndose a todas las determinaciones establecidas en el Plan General de Candelaria con fecha de aprobación de 2007.



3.10.4 Análisis comparativo de alternativas de ordenación del Ámbito 10 – AUA-CA4

Una vez descritas las tres alternativas, y realizada la comparativa entre ellas, se opta a elegir la alternativa 2, por ser la que se ajusta al informe municipal favorable, autoriza revertir el cambio de uso vigente de “Equipamiento Geriátrico” a “Residencial”, sin alterar los parámetros urbanísticos.

OBJETIVOS DEL ÁMBITO 10	ALTERNATIVAS		
	0	1	2
Propósito municipal a la realización del cambio de uso	0	0	10
Repercusión de alteración de la modificación en el Plan General vigente	0	5	10
TOTAL VALORACIÓN	0	5	20



Tabla de comparación de alternativas de ordenación para el Ámbito A10

Relación numérica de valoración de las alternativas, donde se escala la repercusión y alteración que ésta produce sobre los diferentes objetivos que se pretende conseguir con la modificación:

- 0: La alteración generada por la modificación sobre el objetivo a conseguir, es **nulo**.
- 5: La alteración generada por la modificación, **se aproxima levemente** al objetivo que se pretende conseguir.
- 10: La alteración generada por la modificación **consigue completamente** el objetivo que se pretende conseguir.



4 RESUMEN EJECUTIVO DE LAS ALTERACIONES DE CARÁCTER GENERAL DEL PLAN EN RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN VIGENTE.

De todas las modificaciones planteadas en los ámbitos de este documento, las únicas alteraciones que se realizan de clasificación y/o categorización con respecto al planeamiento vigente, que no sean estrictamente ajustes de alineaciones traseras por adaptaciones a la parcelación, se localizan fundamentalmente en el ámbito de Órganos y de menor escala en el ámbito de Chajaco.

Dado que esta modificación menor, se limita fundamentalmente, al establecimiento de alteraciones en la ordenación y normativa pormenorizada, cambios de uso y ajuste de alineaciones, en una trama ya consolidada, la nueva ordenación propuesta mediante las alternativas, no genera grandes cambios urbanísticos con respecto al planeamiento vigente.

5 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

Será el documento objeto de aprobación inicial el que analizará el posible impacto de las determinaciones definitivas que se recojan una vez se adopte la alternativa definitiva.

6 EQUIPO REDACTOR

Jorge Rodríguez Cruz, Arquitecto

Isabel De Esteban Ramos, Arquitecta

Carlos Méndez Barrera, Jurista especializado en derecho urbanístico y administrativo

Equipo estudio JRC:

Dolores Rodríguez Gutiérrez, Delineante Técnico GIS

Belén Rodríguez Gutiérrez, Delineante Técnico GIS

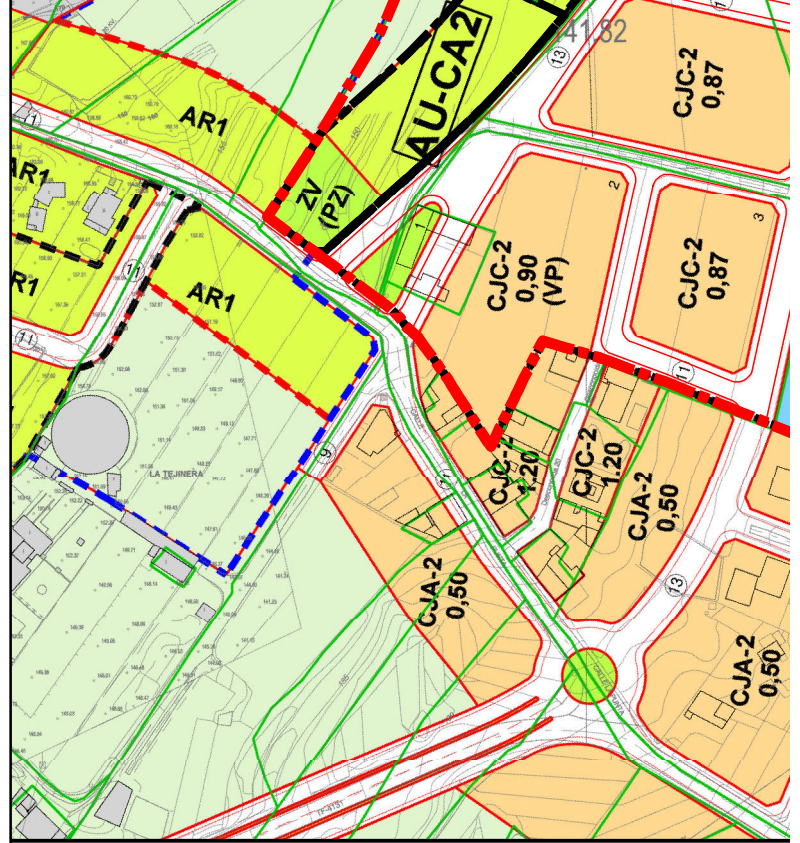
Mónica Isabel Mantilla, Arquitecta

Edgar Suárez Cruz, graduado en derecho

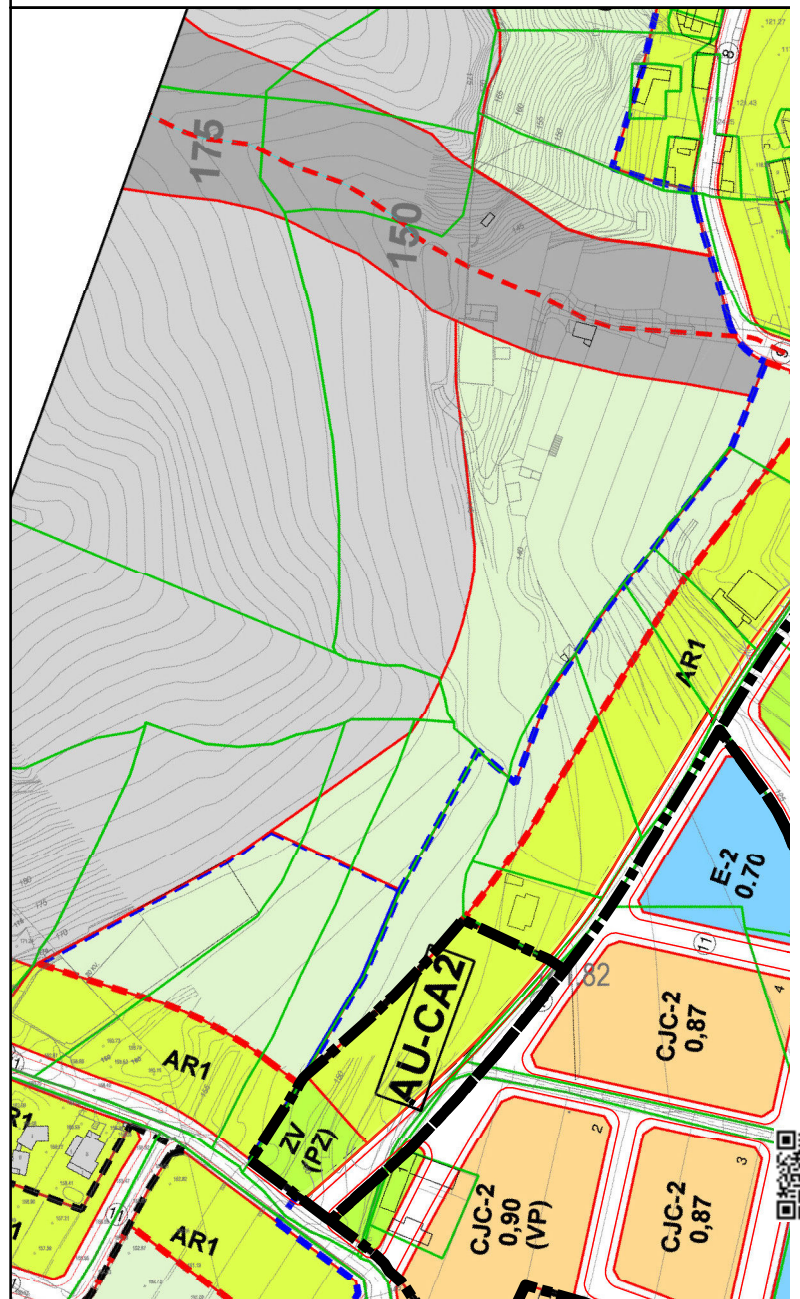
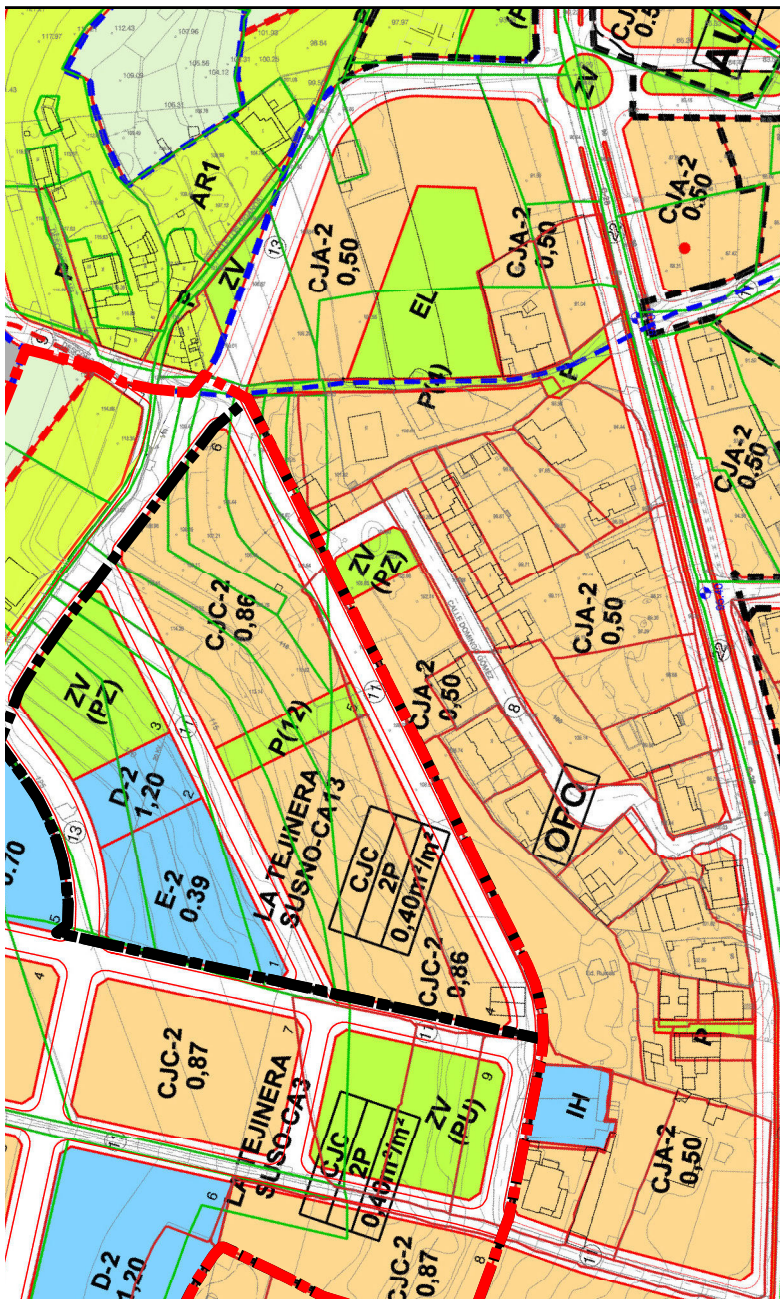
42936627C JORGE
RODRIGUEZ (R:
B38477451)

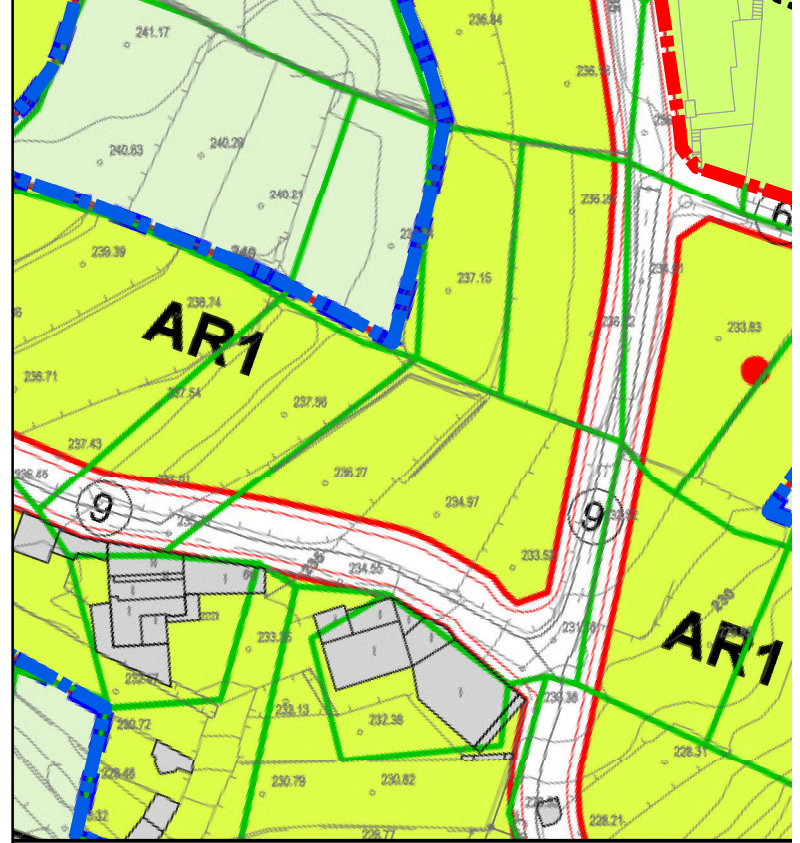
Firmado digitalmente por
42936627C JORGE
RODRIGUEZ (R: B38477451)
Fecha: 2023.03.20 09:27:41
Z



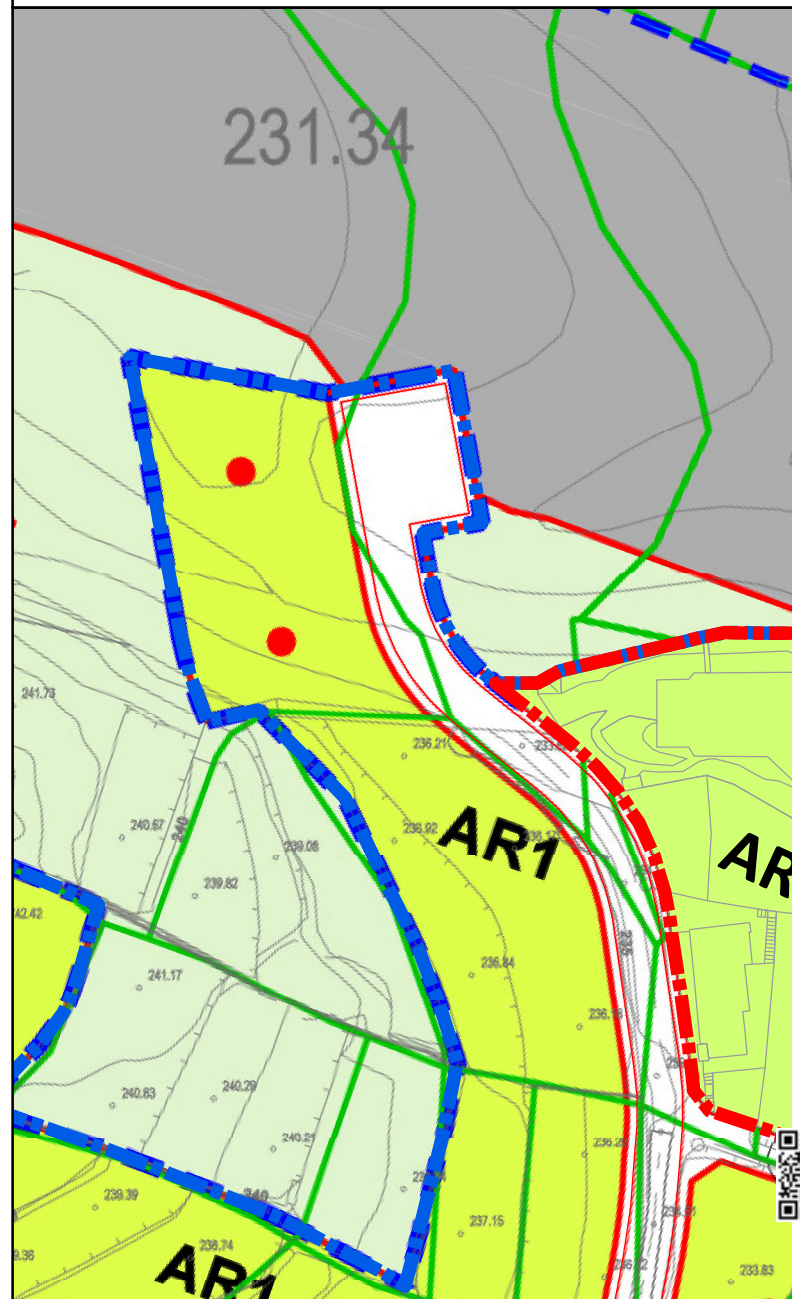
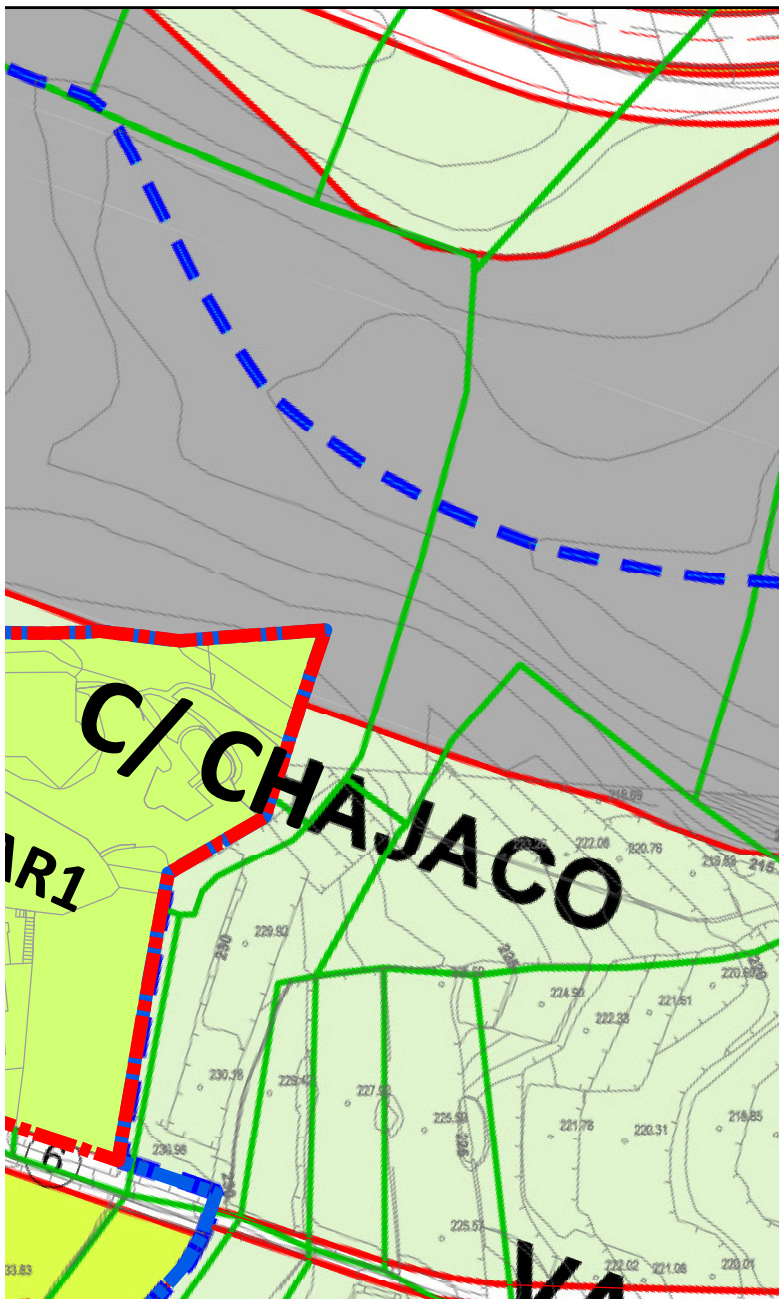


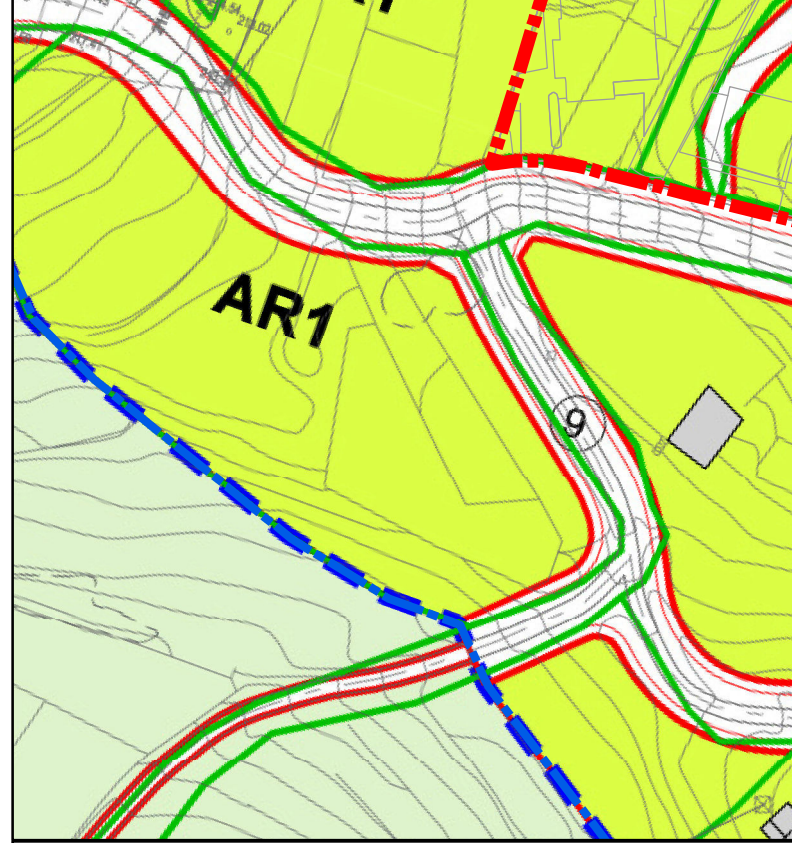
ALTERNATIVA 2: Ordenación pormenorizada



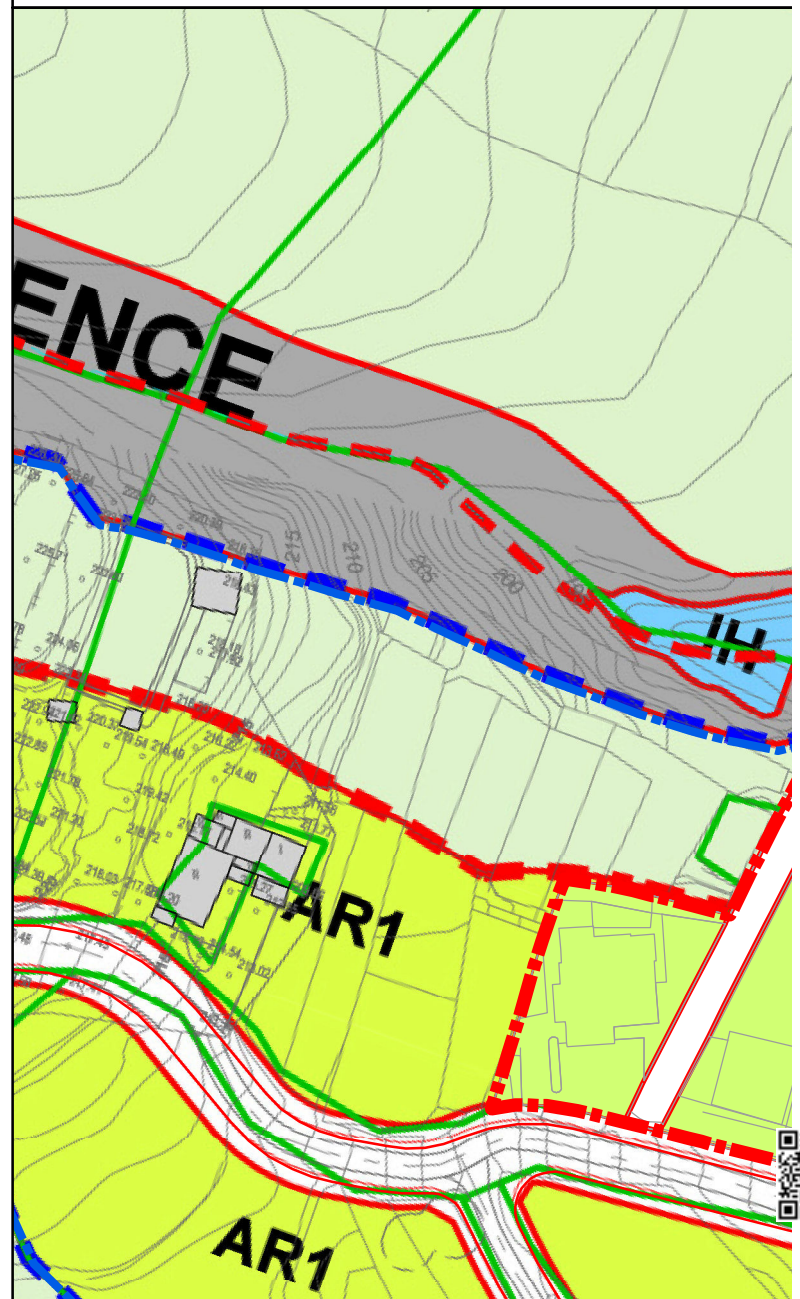
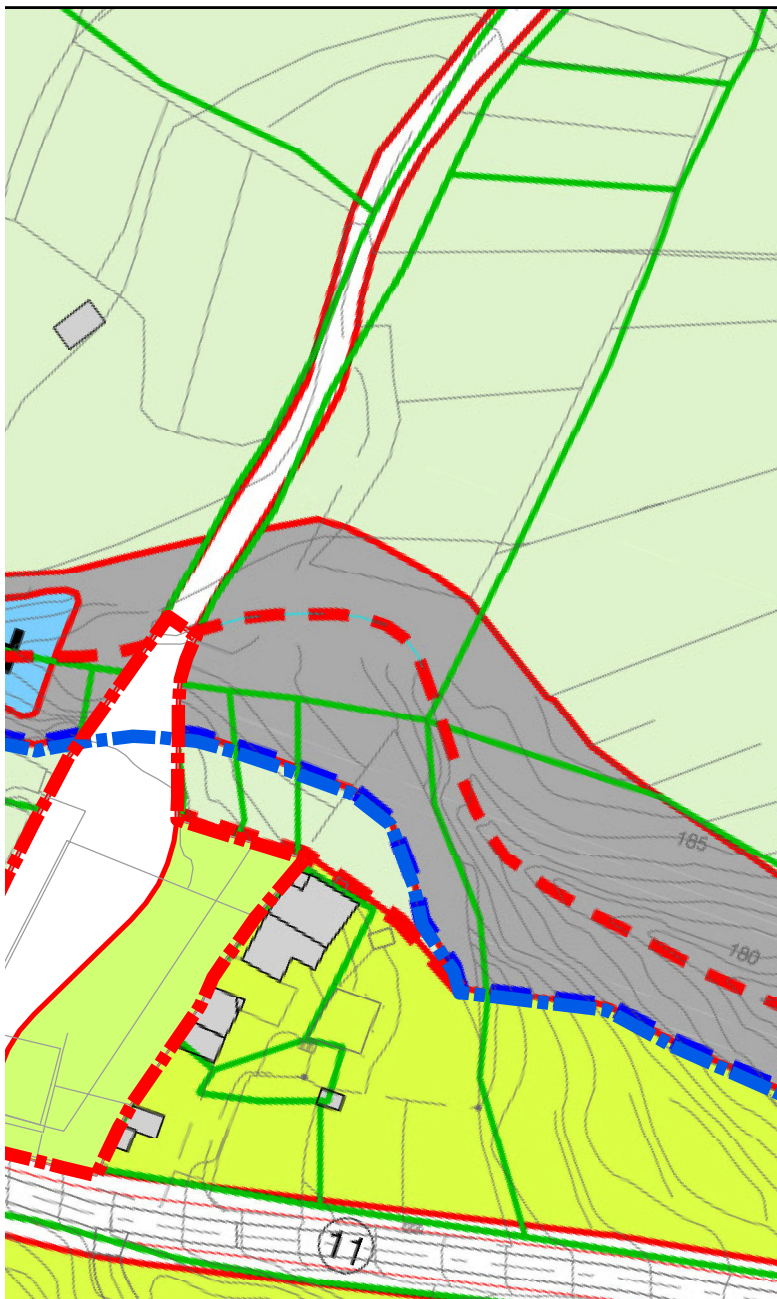


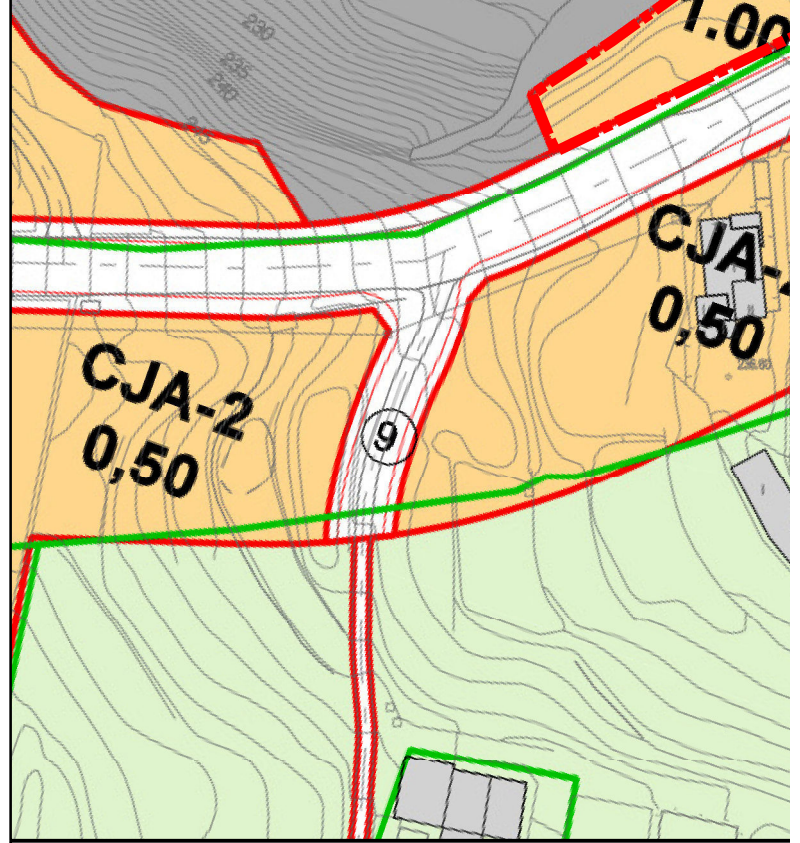
ALTERNATIVA 2: Ordenación pormenorizada



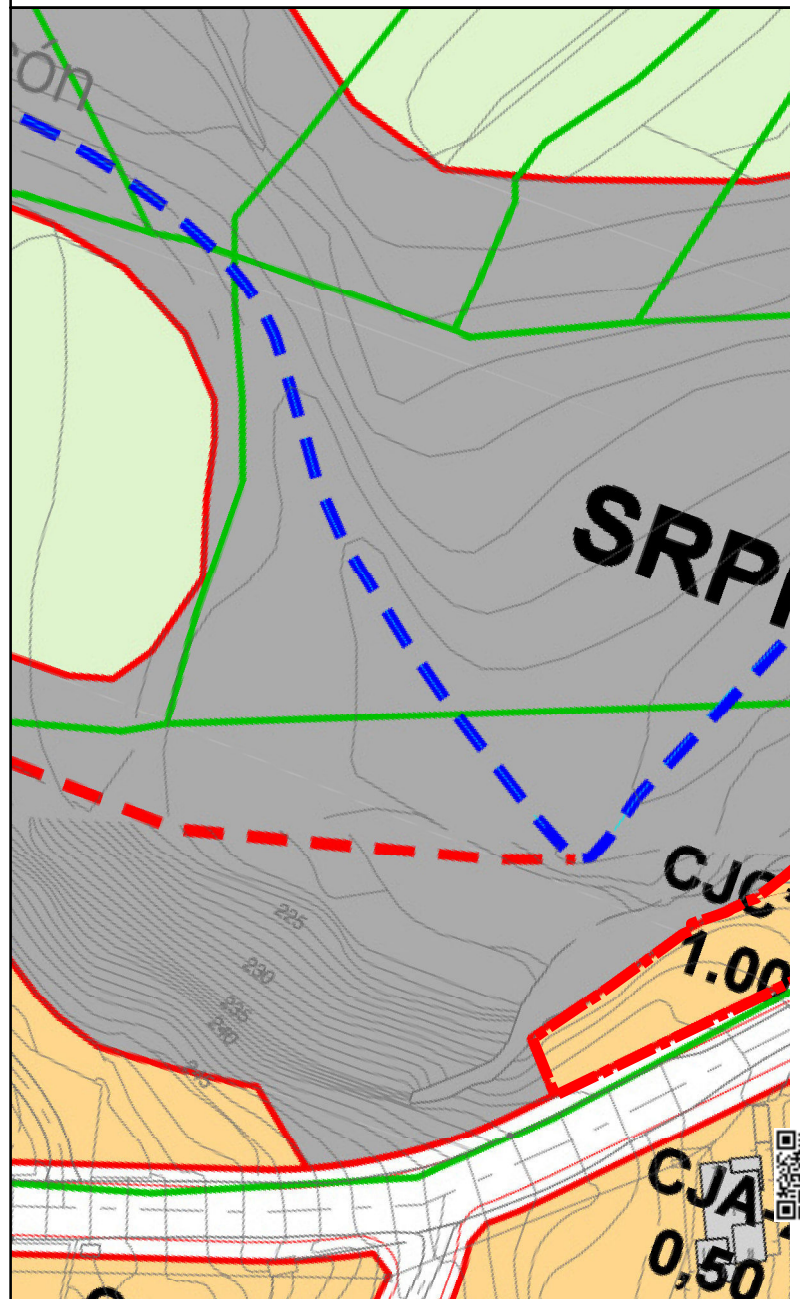
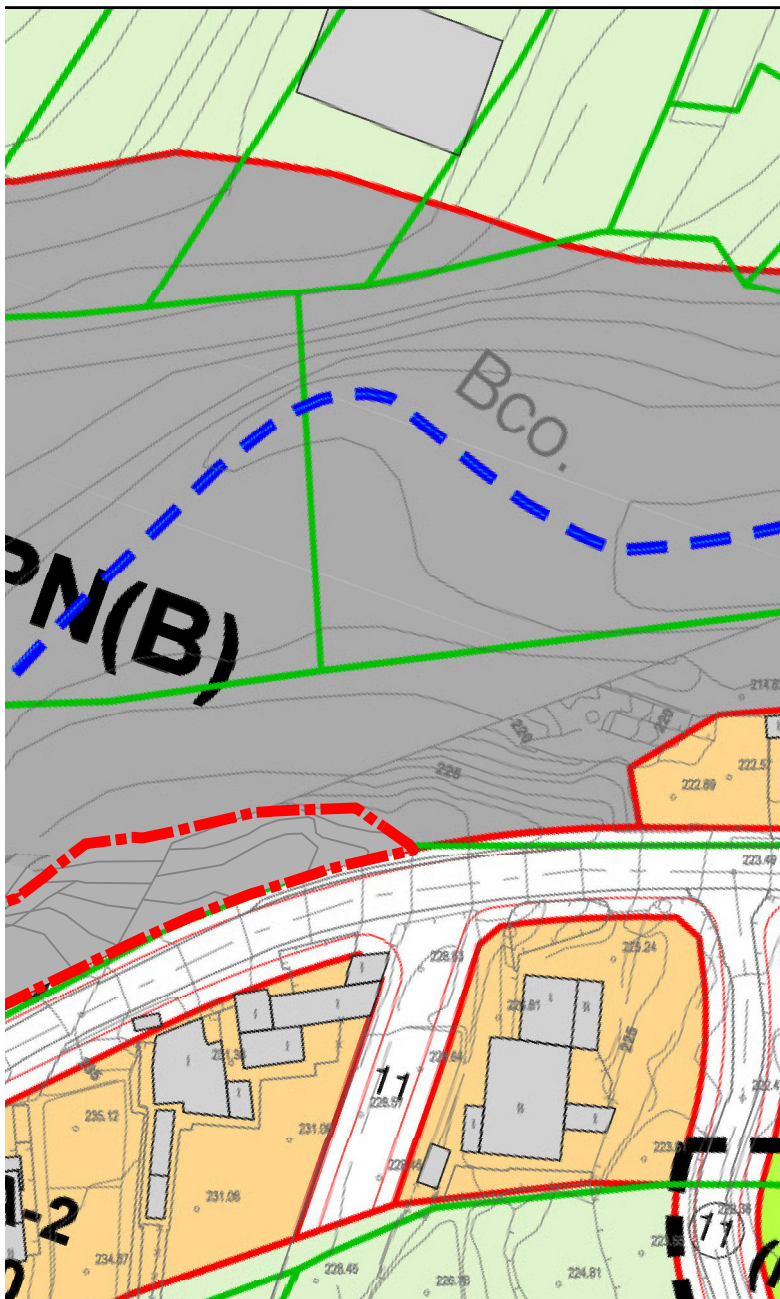


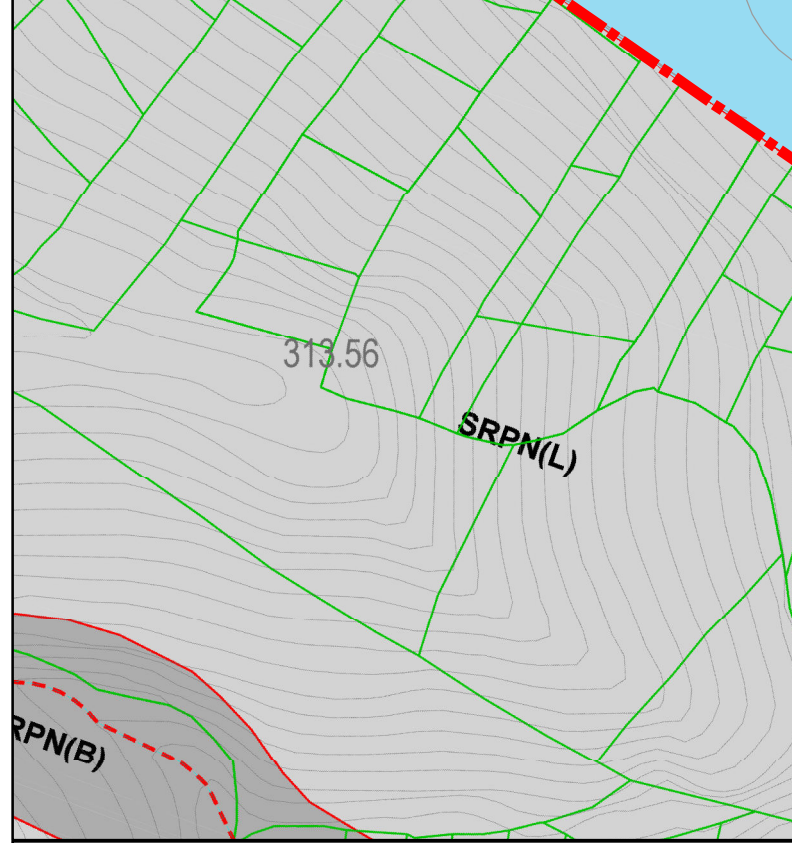
ALTERNATIVA 2: Ordenación pormenorizada



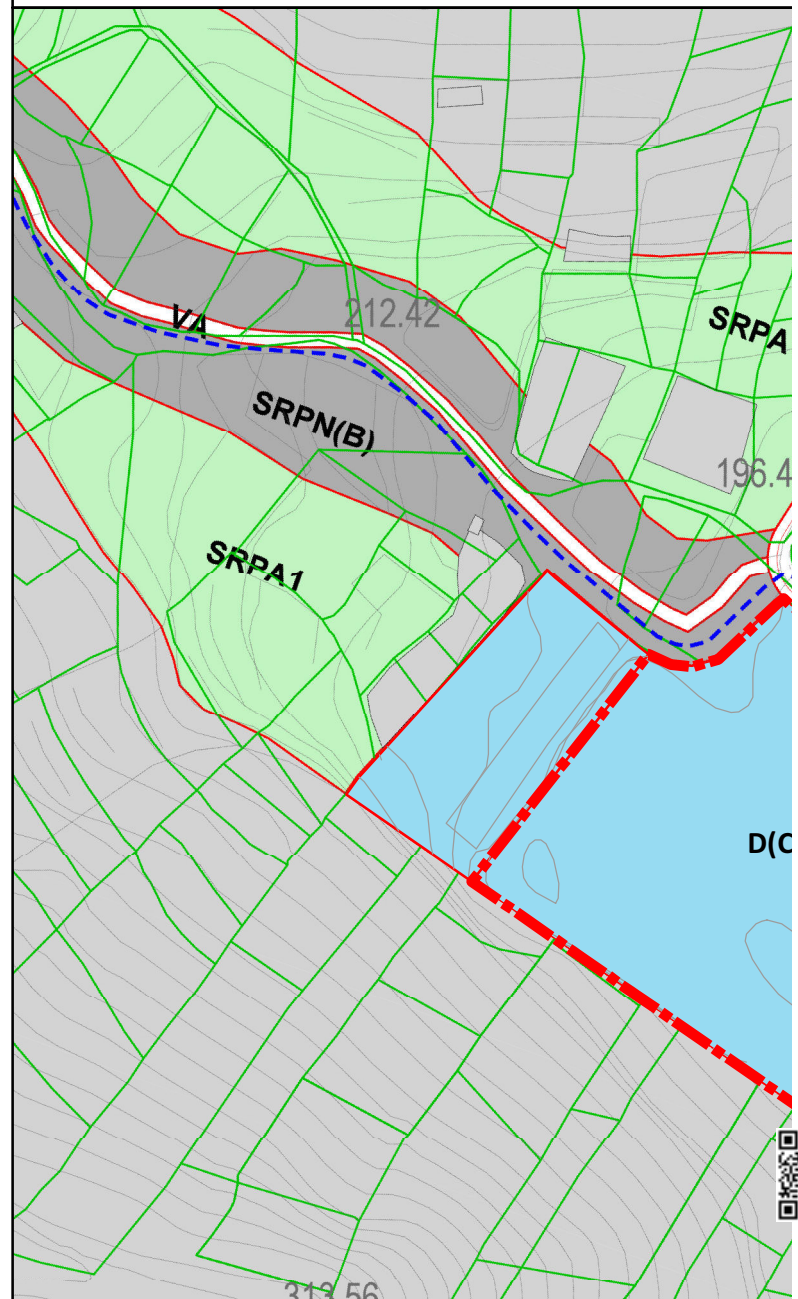
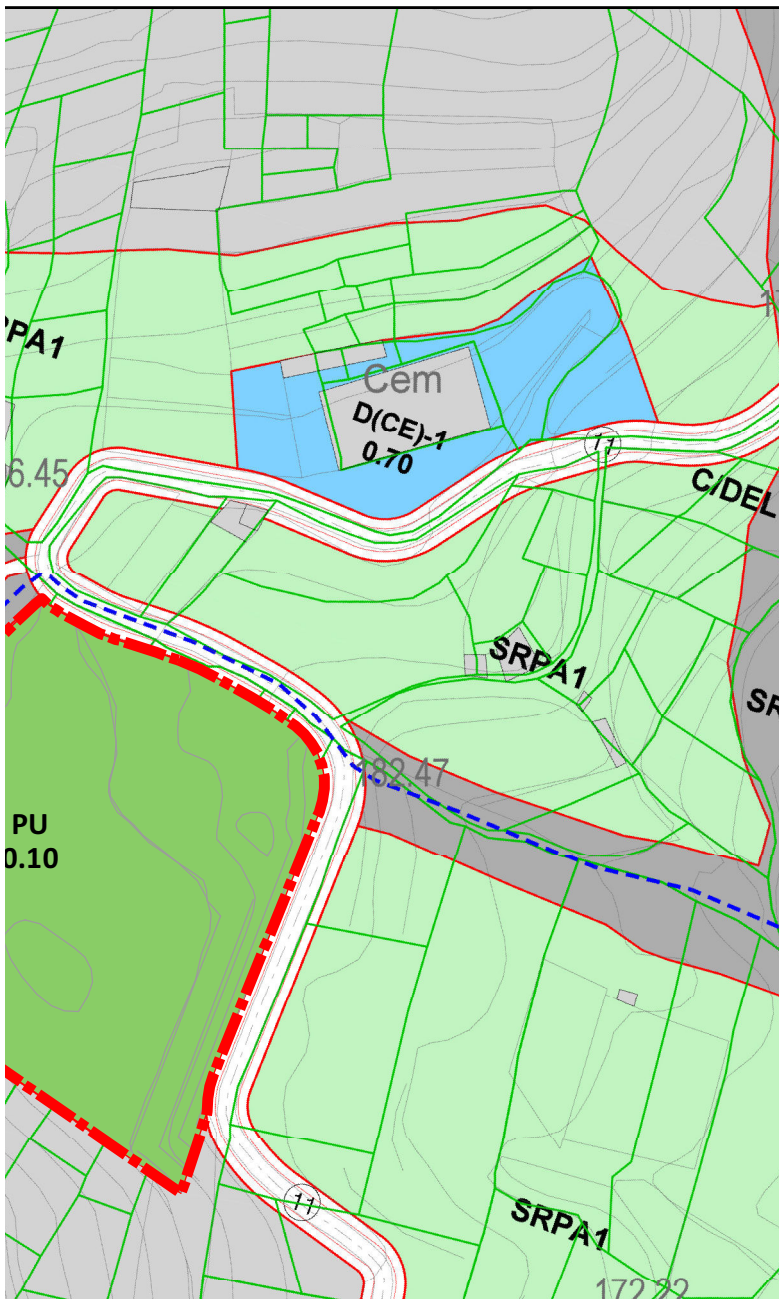


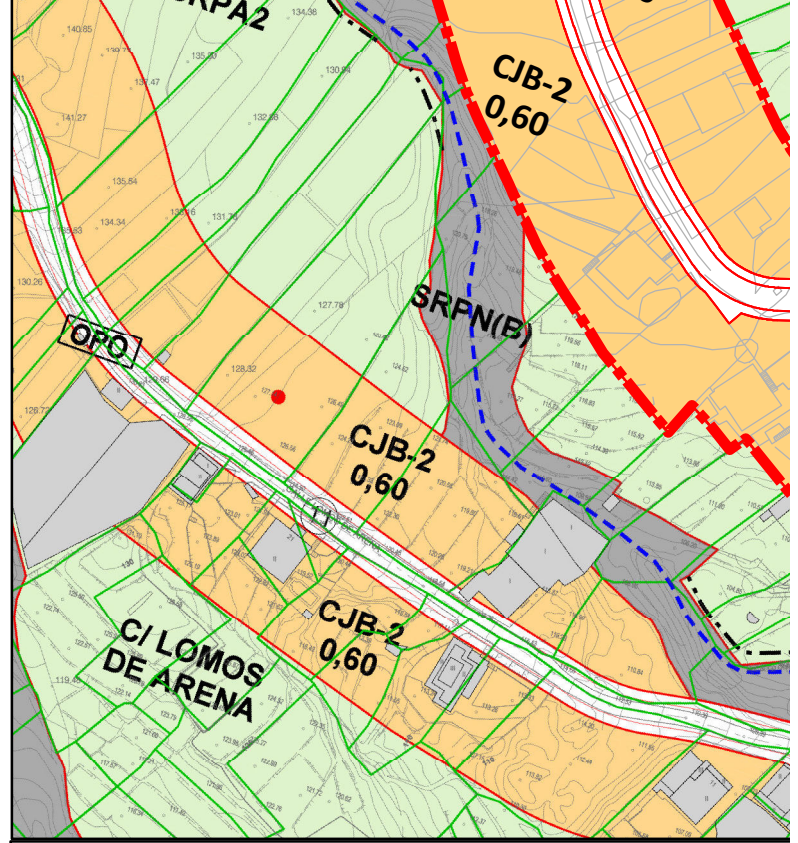
ALTERNATIVA 2: Ordenación pormenorizada



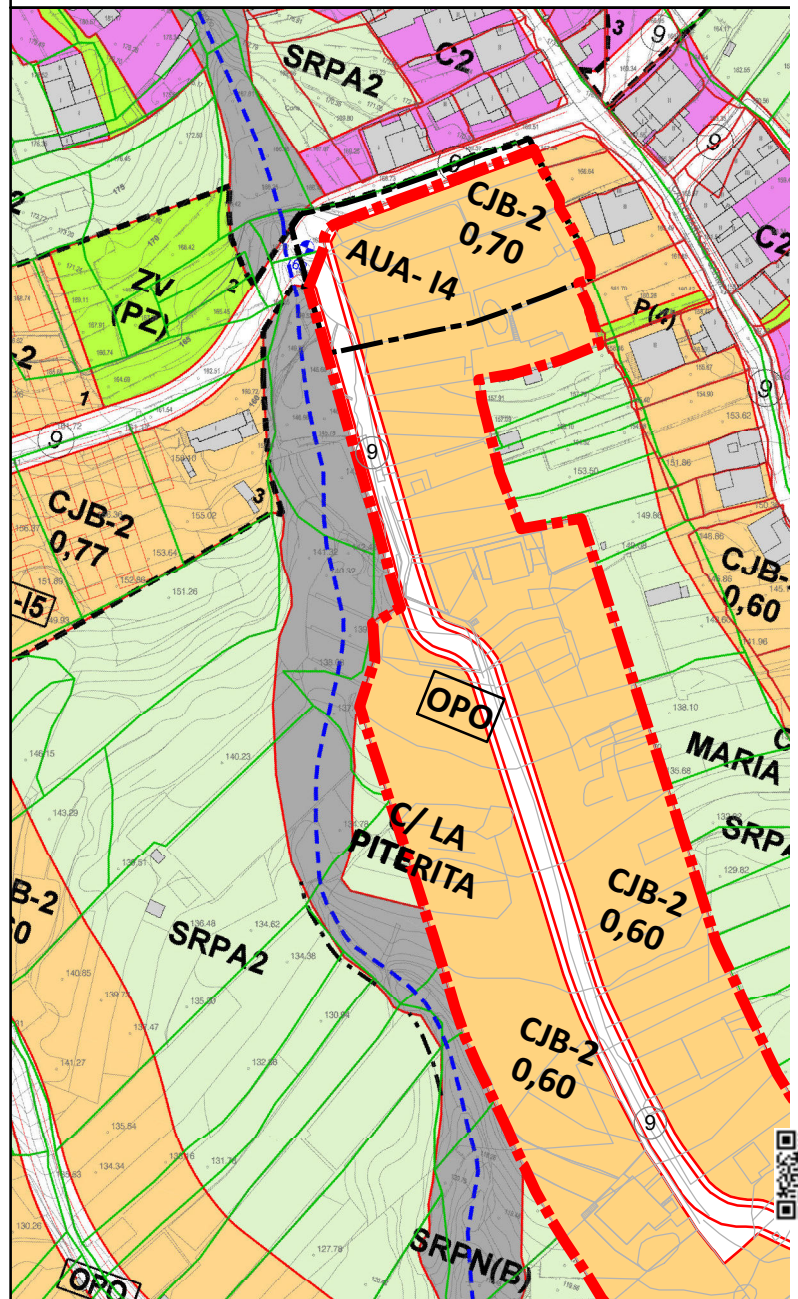
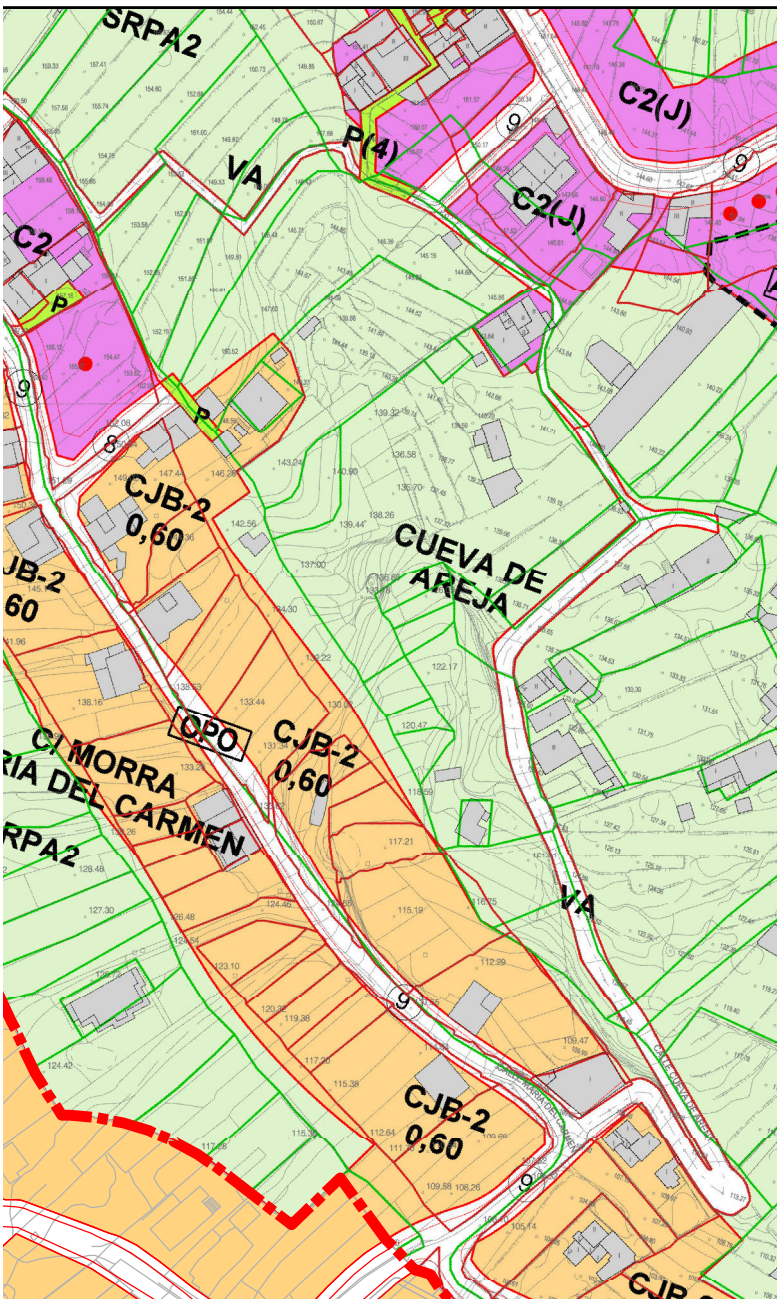


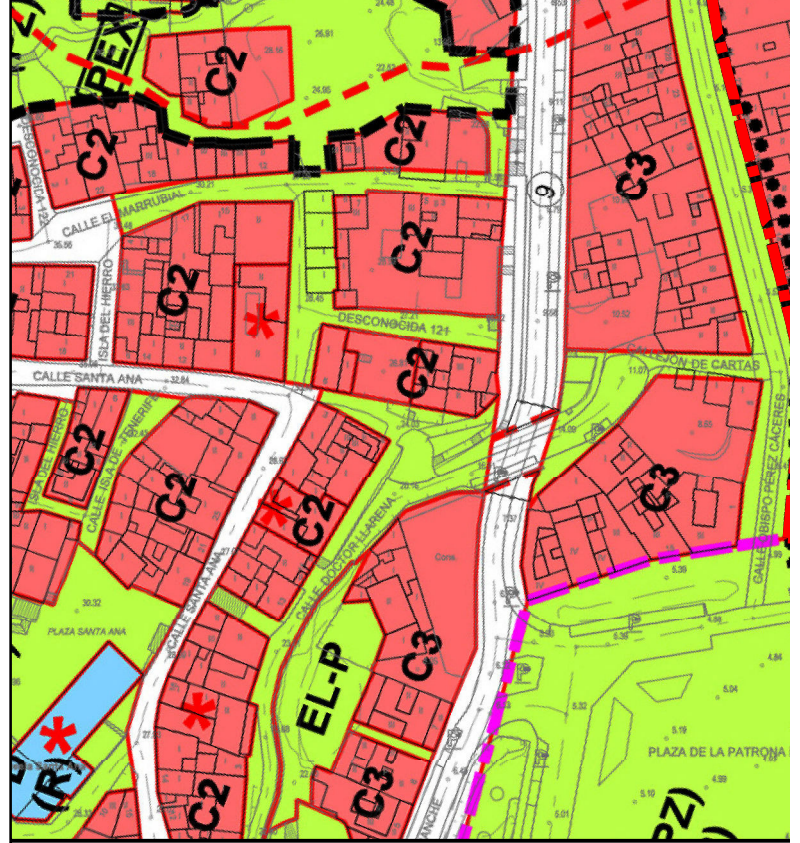
ALTERNATIVA 2: Ordenación pormenorizada



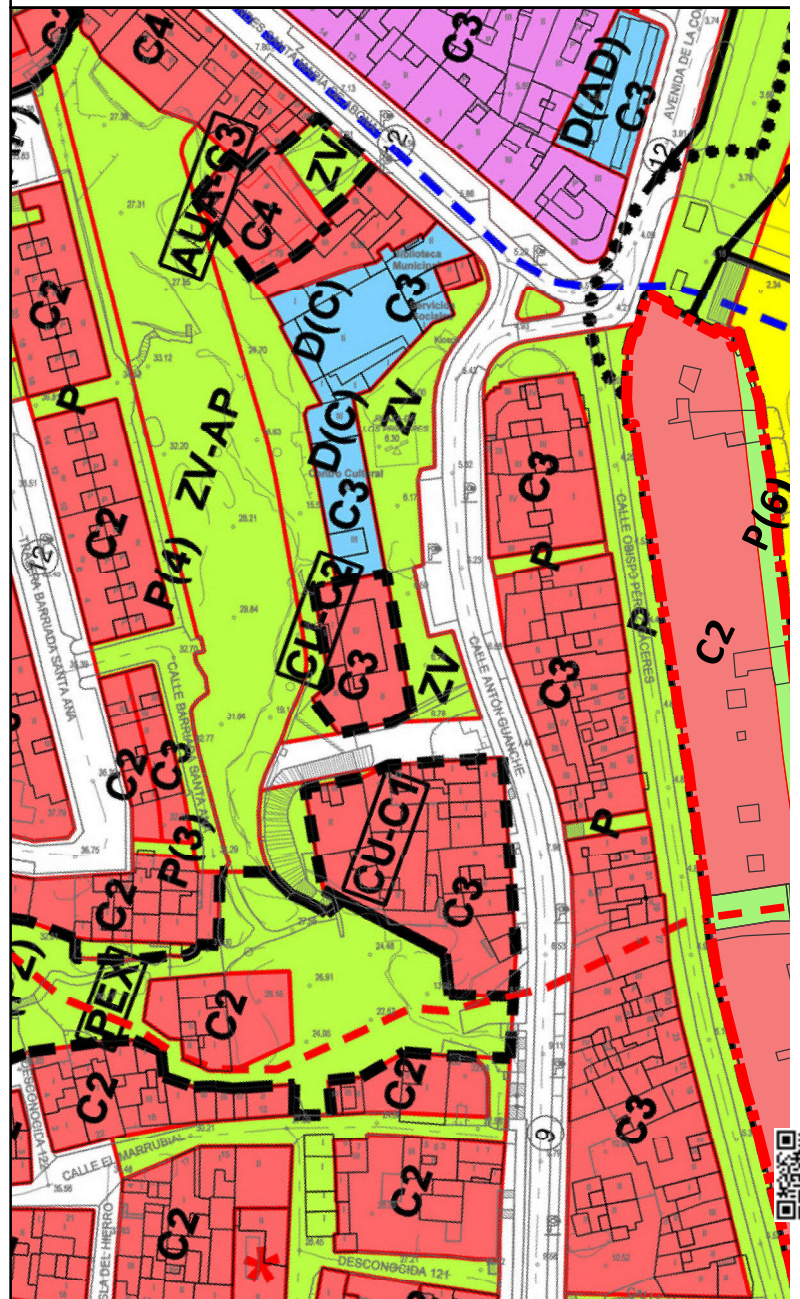
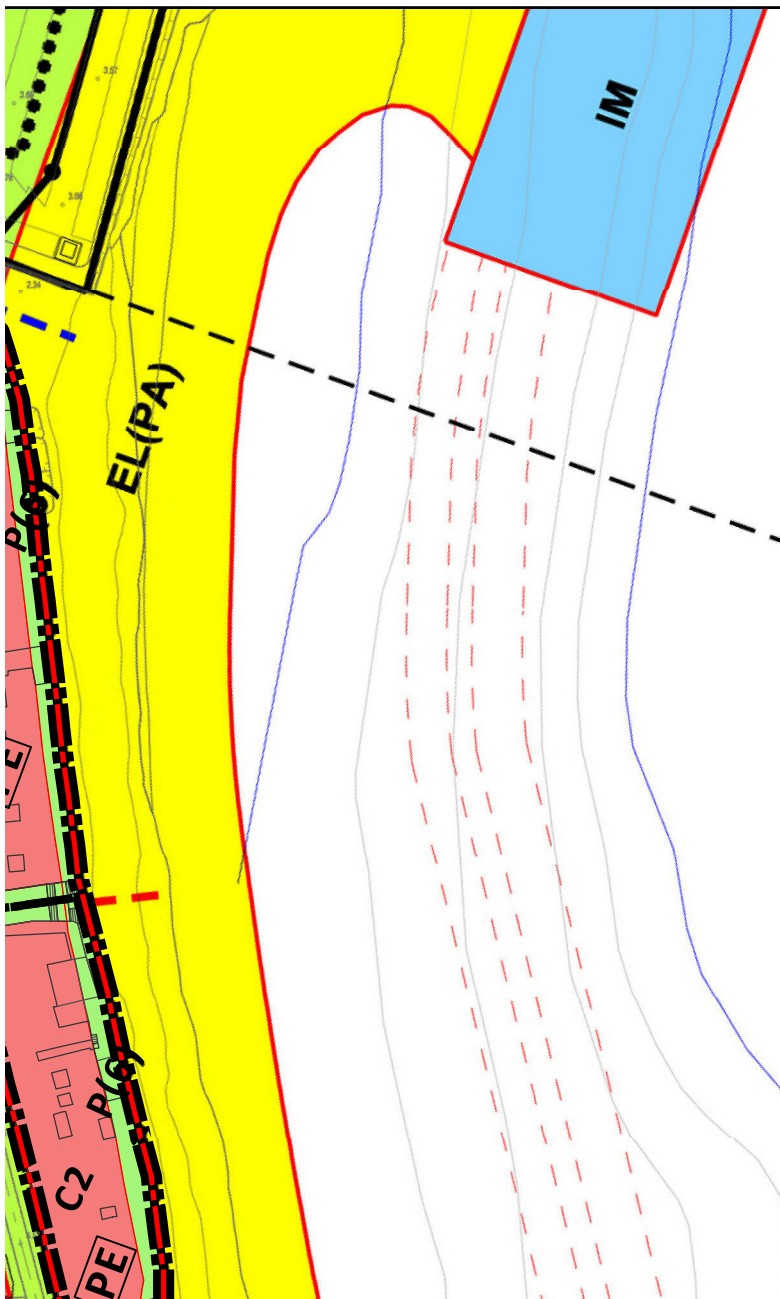


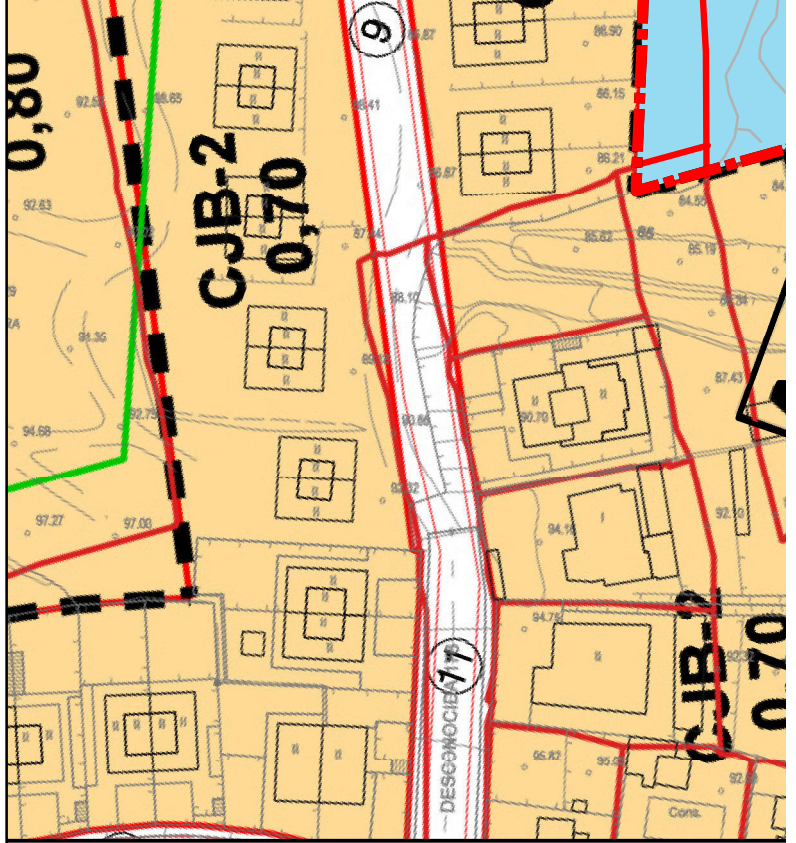
ALTERNATIVA 2: Ordenación pormenorizada





ALTERNATIVA 2: Ordenación pormenorizada





ALTERNATIVA 2: Ordenación pormenorizada

