

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

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

**Tomo II A -Memoria de Ordenación**

**SEPTIEMBRE 2025**



Ayuntamiento de  
**Candelaria**



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1. INTRODUCCIÓN	6
1.1. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL	6
1.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES	7
2. ÁMBITOS DE LA MODIFICACIÓN	7
3. ESTADO DE TRAMITACIÓN	9
4. SÍNTESIS Y ANÁLISIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS EN EL PERÍODO DE CONSULTA	12
4.1. CONSEJERÍA DE SANIDAD. SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA. SERVICIO DE ESTUDIOS Y NORMATIVA. (23/05/2023)	12
4.2. SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES (REG 845684 10/05/2023)	13
4.3. MINISTERIO DE DEFENSA (REG 807466_04/05/2023)	14
4.4. SERVICIO ADMINISTRATIVO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL CABILDO INSULAR DE TENERIFE (11/08/2023)	14
4.5. CONSEJO INSULAR DE AGUAS (12/07/2023)	17
4.5.1. AMBITO 2 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M4 LA JURADA. CALLE CHAJACO	17
4.5.2. AMBITO 3 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M6 CALLE VENCE.	17
4.5.3. AMBITO 4 – CALLE EL BALO.	18
4.5.4. AMBITO 6 – CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE DE CANDELARIA.	18
4.5.5. AMBITO 7 – CALLE LA PITERITA	19
4.5.6. AMBITO 8 – PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES	19
4.5.7. AMBITO 10 – AUA-CA4 EL CEMENTERIO	20
4.6. DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO Y CONTRATACIÓN. (01/08/2023)	20
4.6.1. AMBITO 5 – USOS RELIGIOSOS.	20
4.6.2. AMBITO 8 – PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES	21
4.7. DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA. (18/05/2023)	21
4.8. VICECONSEJERÍA DE LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA. SERVICIO DE CAMBIO CLIMÁTICO E INFORMACIÓN AMBIENTAL. (01/08/2023)	21
4.9. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y COHESIÓN SOCIAL (29/10/2024)	22

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

2



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

4.9.1. AMBITO 1 – ASENTAMIENTO RURAL LOS ÓIGANOS	22
4.9.2. AMBITO 2 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M4 LA JURADA. CALLE CHAJACO	23
4.9.3. AMBITO 3 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M6 CALLE VENCE.	24
4.9.4. AMBITO 4 – CALLE EL BALO.	24
4.9.5. AMBITO 5 – USOS RELIGIOSOS.	25
4.9.6. AMBITO 6 – CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE DE CANDELARIA.	26
4.9.7. AMBITO 7 – CALLE LA PITERITA	26
4.9.8. AMBITO 8 – PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES	26
4.9.9. AMBITO 9 – TOLDOS RETRÁCTILES	27
4.9.10. AMBITO 10 – AUA-CA4 EL CEMENTERIO	27
<b>4.10. MODIFICACIONES INCORPORADAS EN LAS ALTERNATIVAS SELECCIONADAS</b>	<b>27</b>
4.10.1. AMBITO 1 – ASENTAMIENTO RURAL LOS ÓIGANOS	27
4.10.2. AMBITO 2 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M4 LA JURADA. CALLE CHAJACO	28
4.10.3. AMBITO 3 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M6 CALLE VENCE.	28
4.10.4. AMBITO 4 – CALLE EL BALO.	28
4.10.5. AMBITO 5 – USOS RELIGIOSOS.	28
4.10.6. AMBITO 6 – CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE DE CANDELARIA.	28
4.10.7. AMBITO 7 – CALLE LA PITERITA	29
4.10.8. AMBITO 8 – PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES	29
4.10.9. AMBITO 9 – TOLDOS RETRÁCTILES	29
4.10.10. AMBITO 10 – AUA-CA4 EL CEMENTERIO	29
<b>5. ORDENACIÓN DE LOS DIFERENTES ÁMBITOS DE LA MODIFICACIÓN</b>	<b>30</b>
<b>5.1. AMBITO 1 – ASENTAMIENTO RURAL LOS ÓIGANOS</b>	<b>30</b>
5.1.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	30
5.1.2. PROBLEMÁTICA DETECTADA Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	31
5.1.3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	32
5.1.3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE SUSO C3 LA TEJINERA	33
5.1.3.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE SUSNO CA13 – LA TEJINERA	37
5.1.3.3. DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA EN ASENTAMIENTO RURAL AU CA2	41

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

3



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

5.1.3.4. DISEÑO DEL NUEVO VIARIO	44
5.1.4. PROPIEDADES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN	47
<b>5.2. AMBITO 2 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M4 LA JURADA. CALLE CHAJACO.</b>	<b>49</b>
5.2.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	49
5.2.2. PROBLEMÁTICA DETECTADA	50
5.2.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	51
5.2.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	51
5.2.5. PROPIEDADES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN	52
<b>5.3. AMBITO 3 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M6 CALLE VENCE.</b>	<b>53</b>
5.3.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	53
5.3.2. PROBLEMÁTICA DETECTADA	54
5.3.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	56
5.3.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	56
5.3.5. PROPIEDADES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN	59
<b>5.4. AMBITO 4 – CALLE EL BALO</b>	<b>60</b>
5.4.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	60
5.4.2. PROBLEMÁTICA DETECTADA	61
5.4.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	61
5.4.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	61
5.4.5. PROPIEDADES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN	63
<b>5.5. AMBITO 5 – USOS RELIGIOSOS</b>	<b>64</b>
5.5.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	64
5.5.2. PROBLEMÁTICA DETECTADA	65
5.5.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	65
5.5.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	65
5.5.5. PROPIEDADES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN	73
<b>5.6. AMBITO 6 – CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE DE CANDELARIA</b>	<b>74</b>
5.6.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	74
5.6.2. PROBLEMÁTICA DETECTADA	75
5.6.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	76
5.6.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	76

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

4



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

5.6.5. PROPIEDADES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN	82
<b>5.7. AMBITO 7 – CALLE LA PITERITA</b>	<b>83</b>
5.7.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	83
5.7.2. PROBLEMÁTICA DETECTADA	84
5.7.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	85
5.7.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	86
5.7.5. PROPIEDADES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN	88
<b>5.8. AMBITO 8 – PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES</b>	<b>91</b>
5.8.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	91
5.8.2. PROBLEMÁTICA DETECTADA	92
5.8.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	93
5.8.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	94
5.8.5. PROPIEDADES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN	95
<b>5.9. AMBITO 9 – TOLDOS RETRÁCTILES</b>	<b>96</b>
5.9.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	96
5.9.2. PROBLEMÁTICA DETECTADA	96
5.9.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	96
5.9.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	96
<b>ANEXO I – DOCUMENTACIÓN ANEXA</b>	<b>100</b>
AI.1 LICENCIA DE OBRA MAYOR CALLE CHAJACO	100
AI.2 LICENCIA DE OBRA MAYOR CALLE VENCE	107
<b>ANEXO II – RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>108</b>
AII.1 INTRODUCCIÓN	108
AII.2 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	109
AII.3 DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES	111

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

5



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## **1. INTRODUCCIÓN**

El presente documento constituye la Memoria Justificativa de la Ordenación de la Modificación Menor del Plan General de Candelaria, en distinto ámbitos del municipio, que integra el Documento para Aprobación Inicial.

Esta modificación de iniciativa pública ha sido promovida por el Excelentísimo Ayuntamiento de la Villa de Candelaria, domiciliado en la Avenida de la Constitución nº7, Candelaria.

### **1.1. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

El presente documento de Modificación Menor para Aprobación Inicial consta del siguiente contenido documental

Tomo I – Documento Informativo y Alternativas de Ordenación

    Tomo I.A – Memoria de Información

    Tomo I.B – Planos de Información y Diagnóstico

    Tomo I.C – Memoria de Ordenación - Alternativas

    Tomo I.D – Planos de Ordenación - Alternativas

Tomo II – Ordenación

    Tomo II.A – Memoria Justificativa de la Ordenación

    Tomo II.B – Planos de Ordenación

    Tomo II.C – Normativa

    Tomo II – Anexo I     Documentación Anexa

    Tomo II – Anexo II     Resumen Ejecutivo

Tomo III – Informe de Sostenibilidad Económica

Tomo IV – Documento Ambiental

    Tomo IV.A – Documento Ambiental Estratégico

    Tomo IV.B – Anexo I – Análisis de Integración Paisajística



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## 1.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Los criterios y objetivos generales mantenidos en el planteamiento y selección de alternativas para cada uno de los ámbitos de la modificación menor, y recogidos en el documento de *Memoria de Ordenación – Alternativas*, han sido establecidos en base al análisis de la realidad territorial y la problemática detectada para cada ámbito.

Cada uno de los ámbitos han sido analizados de forma individual y responden a unos antecedentes concretos y con casuísticas específicas, todos ellos de pequeña entidad y sin gran repercusión a nivel municipal.

Las modificaciones planteadas atienden en la mayor parte de los casos a:

- Dar corrección a errores detectados en el Plan General en vigor.
- Atender a necesidades municipales que ponen en valor áreas y barrios a través de cambios de usos en dotaciones y equipamientos.

## 2. ÁMBITOS DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación consta de nueve ámbitos discontinuos que se localizan en diferentes áreas del término municipal, los cuales se listan y localizan a continuación.

ÁMBITOS DE LA MODIFICACIÓN		
Ámbito	Denominación	Superficies
1	Asentamiento Rural Los Óiganos	72.774,40 m <sup>2</sup>
2	Asentamiento Rural AR-M4 La Jurada. Calle Chajaco	938,82 m <sup>2</sup>
3	Asentamiento Rural AR-M6 Calle Vence.	2.616,04 m <sup>2</sup>
4	Calle El Balo	635,25 m <sup>2</sup>
5	Usos Religiosos	6.517,41 m <sup>2</sup>
6	Campo de fútbol de Igreste de Candelaria	13.759,25 m <sup>2</sup>
7	Calle La Piterita	30.315,93 m <sup>2</sup>
8	Plan Especial Calle Obispo Pérez Cáceres	5.377,48 m <sup>2</sup>
9	Toldos Retráctiles	No Procede

Tabla 1. Ámbitos de la Modificación Menor



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

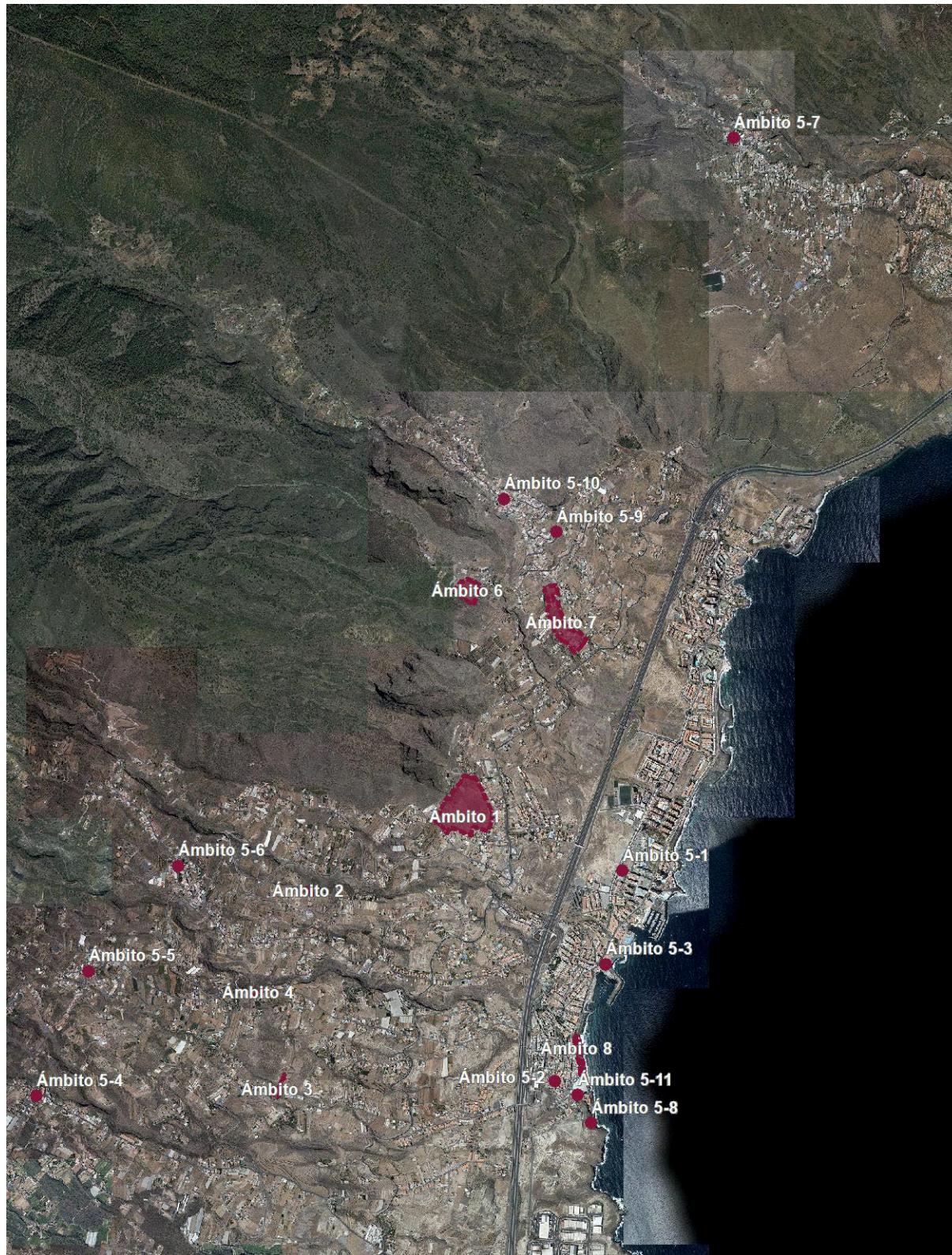


Imagen 1. Ámbitos de las modificaciones menores

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

8



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## 3. ESTADO DE TRAMITACIÓN

- El Ayuntamiento de la Villa de Candelaria encarga la redacción del Documento Borrador y Documento Ambiental Estratégico de Modificación Menor del Plan General de Ordenación de la Villa de Candelaria, en diferentes ámbitos del municipio.
- El 21 de marzo de 2023 tiene entrada en el registro del Ayuntamiento de Candelaria (2023-E-RE-1970) el Documentos Borrador que contiene Documento de Información y Alternativas de Ordenación de la Modificación menor del PGO de Candelaria en diferentes ámbitos del municipio.
- El 22 de marzo de 2023 tiene entrada en el registro del Ayuntamiento de Candelaria (2023-E-RE-2109) el Documentos Ambiental Estratégico de la Modificación menor del PGO de Candelaria en diferentes ámbitos del municipio.
- En fecha 30 de marzo de 2023, el Pleno del Ayuntamiento de la Villa de Candelaria acuerda someter al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, según lo dispuesto en el artículo 86.2.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), y de la Ley 21/2013, 165.3 de la LSENPC y 106.3 del RPC.
- En fecha 21 de abril de 2023, se dicta Resolución nº 150/2023 del Viceconsejero de Lucha contra el Cambio Climático y Transición Ecológica relativa a la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Candelaria en distintos ámbitos del municipio, solicitado por el Ayuntamiento de Candelaria y someter a consultas de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas el documento ambiental estratégico y el borrador de la citada modificación.

El resultado al período de consultas a las administraciones es el siguiente:

ADMINISTRACIONES PÚBLICAS CONSULTADAS		
ADMINISTRACIÓN / ORGANIZACIÓN	Fecha de Solicitud	Fecha de Emisión (en su caso)
Ministerio de Defensa (Delegación del Ministerio)	24/04/2023	1/08/2023
Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas (DG de Patrimonio del Estado)	24/04/2023	
Ministerio de Asuntos Económicos (D.G. de Telecomunicaciones)	24/04/2023.	15/05/2023

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: El X6DF24YP221Ry439R6xF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 126



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Instituto Nacional de Estadística	24/04/2023	
Servicio Provincial de Costas	24/04/2023	
Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial (DG de Energía)	24/04/2023	
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas (DG de Agricultura)	24/04/2023	
Consejería de Empleo, Políticas Sociales y Vivienda (Instituto Canario de la Vivienda)	24/04/2023	
Consejería de Hacienda (Instituto Canario de Estadística)	24/04/2023	
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda (DG de Infraestructura Viaria)	24/04/2023	8/06/2023
Consejería de Sanidad	24/04/2023	8/06/2023
Consejería de Turismo, Industria y Comercio (DG de Industria)	24/04/2023	
Consejería de Turismo, Industria y Comercio (DG de Infraestructura Turística)	24/04/2023	
Consejería de Educación, Universidades y Deportes (D.G. Patrimonio Cultural)	24/04/2023	
Consejería de Hacienda (Dirección General de Patrimonio)	24/04/2023	1/08/2023
Consejería de Transición Ecológica, Lucha Contra el Cambio Climático y Planificación Territorial (Servicio Económico Administrativo de Tenerife)	24/04/2023	
Consejería de Presidencia, Justicia e Igualdad (Instituto Canario de Igualdad)	24/04/2023	
Consejería de Administraciones Públicas, Justicia e Igualdad (Dirección General de Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías)	24/04/2023	
Cabildo Insular de Tenerife	24/04/2023	21/08/2023
Consejo Insular de Aguas de Tenerife	24/04/2023	2/07/2023
Ayuntamiento de Arafo	24/04/2023	
Ayuntamiento de Santa Úrsula	24/04/2023	
Ayuntamiento de La Matanza	24/04/2023	
Ayuntamiento de La Victoria	24/04/2023	
Ayuntamiento de El Sauzal	24/04/2023	
Ayuntamiento de El Rosario	24/04/2023	
Federación Ben Magec	24/04/2023	

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Además, se recibió una sugerencia particular sobre uno de los ámbitos de la modificación (ámbito 7) el 4 de julio de 2023 con RE: 1293414/2023.

- El 21 de diciembre de 2023 la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental acuerda informar al Ayuntamiento de Candelaria de que entre los informes emitidos, el de la Unidad Técnica de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, informa que “...ha de considerarse que el Documento Ambiental es incompleto en materia de Patrimonio Cultural y debe subsanarse mediante la realización de una prospección arqueológica efectuada por técnico cualificado y debidamente autorizado, de conformidad con lo dispuesto en los art. 90 y siguientes de la citada Ley 11/2019 y en el Decreto 262/2003, de 23 de septiembre...”
- Con fecha 20 de marzo de 2024 el Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, emite aclaración de informe sobre evaluación ambiental de modificación menor del PGO de Candelaria en el sentido: “...ha de indicarse que la prospección requerida para subsanar la deficiencia de información de la evaluación ambiental realizada en materia de patrimonio cultural se refiere estrictamente a los ámbitos 1, 4, 6, 7 y 10 y no al resto de los ámbitos.”
- Con fecha 18 de julio de 2024 la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental acuerda emitir informe, según el cual se concluye diferenciando aquellos ámbitos en los que no se prevé la existencia de efectos significativos en el medio ambiente, y aquéllos en los que no se puede asegurar esta premisa y por tanto procedería realizar una evaluación ambiental estratégica ordinaria (artículo 31.2.a) de la Ley 21/2013), y propone y emite el Documento de Alcance.
- Con fecha 31 de julio de 2024 El Ayuntamiento de Candelaria remite a la Dirección General de Ordenación del Territorio Informe Arqueológico Analítico de Prospección Arqueológica sobre evaluación ambiental del PGO de Candelario en los ámbitos 1, 4, 6, 7 y 10.
- La Comisión Autonómica Ambiental, en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2024 adoptó acuerdo en virtud del cual se formuló el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO de la modificación menor del Plan General de Ordenación de Candelaria en el ámbito 9 relativo a los toldos retráctiles.
- Con fecha 19 de noviembre de 2024 se emite informe técnico ambiental, en el que se propone informe ambiental estratégico y se concluye: “....una vez analizados los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, y a efectos de la aplicación de su artículo 31, es posible concluir la previsible ausencia de efectos significativos en el medio

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: El X6DF24YP221Ry439R6xF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 126



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

*ambiente como consecuencia del desarrollo de la totalidad de las propuestas de las alteraciones de planeamiento contempladas en el expediente.*

- Con fecha 29 de noviembre se remite Acuerdo de la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental, celebrada el día 21 de noviembre de 2024, relativo a revocar parcialmente el Acuerdo adoptado por la CAEA y para la emisión del Informe Ambiental Estratégico en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de las Modificaciones Menores del Plan General de Ordenación de Candelaria en los Ámbitos 1, 4, 6, 7 y 10 del municipio de Candelaria.

## 4. SÍNTESIS Y ANÁLISIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS EN EL PERÍODO DE CONSULTA

Analizados los informes recibidos durante el período de consultas a las administraciones, a continuación, se recogen de manera sintética los aspectos más relevantes a tener en cuenta.

### 4.1. CONSEJERÍA DE SANIDAD. SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA. SERVICIO DE ESTUDIOS Y NORMATIVA. (23/05/2023)

Incorpora una serie de principios genéricos a tener en cuenta en relación con una planificación de desarrollo y uso del suelo más acorde con la salud de los ciudadanos:

- Impedir el nacimiento o progreso de zonas residenciales cercanas a zonas industriales, para evitar una mayor exposición a la contaminación del aire, ruido, suelo, agua y riesgo de accidentes entre otros.
- Mantener niveles de ruido seguros para la población: control y reducción de la velocidad del tráfico en calles residenciales, no permitir el desarrollo de suelo residencial cercano a zonas industriales.
- Promover la mejora de la calidad del aire evitando el establecimiento de industrias y tráfico pesado cercano a colegios, centros sanitarios y zonas residenciales.
- Promocionar y mantener zonas de arboleda, parques, espacios de recreo de calidad y fácil acceso. Esto permite reducir la contaminación ambiental, reducir el efecto isla de incremento de la temperatura urbana, reducir las escorrentías, etc.
- Planificar los trazados de líneas de alta tensión, ubicación de subestaciones transformadoras y de estaciones base de telefonía móvil lejanas a espacios sensibles (colegios, centros sanitarios, parques).

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: El X6DF24YP2Z1Ry439R6XF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 126



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- Implementar los planes de vigilancia referidos a servicios e infraestructuras de saneamiento:
  - Mantener e implementar los procedimientos de verificación de la calidad del agua que se entrega en el grifo y el producto final, de las aguas residuales bien para riego o vertido al mar y demás medidas estructurales necesarias, de la recogida transporte y vertido de residuos sólidos.
  - Implementar las medidas de vigilancia y control para mejorar la calidad de las condiciones higiénico-sanitarias de los establecimientos públicos, centros deportivos, de estudio y trabajo.
- Con relación al diseño urbano:
  - Planificar viviendas adecuadas y asequibles, de calidad y seguras.
  - Diseñar la altura y masa de edificios en consonancia con el paisaje urbano.
  - Facilitar accesos para el tránsito peatonal y carril bici.
  - Promover el transporte público que permita el acceso a recursos educativos, laborales y a los distintos servicios. Construcción de zonas de aparcamiento baratas.
  - Recuperar las áreas degradadas y abandonadas.
  - Establecer estrategias saludables para la ubicación de espacios sensibles como guarderías, colegios, residencias de ancianos y parques.

### 4.2. SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES (REG 845684 10/05/2023)

El área de administraciones públicas de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de Los Servicios de Comunicación Audiovisual, considera no emitir informe en esta fase del procedimiento tal y como se recoge en el escrito presentado:

*“...le comunico que los informes habitualmente emitidos por esta unidad, responden a peticiones efectuadas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la vigente Ley General de Telecomunicaciones (Ley 11/2022, de 28 de junio) para aquellos proyectos de instrumentos de planificación urbanística que requieren que, con carácter previo a su aprobación, se emita un informe sectorial en materia de comunicaciones electrónicas. Como quiera que el documento remitido no reúne las características citadas por ser trabajos preparatorios no es posible la emisión de dicho informe.”*

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Recoge en un anexo al escrito, las consideraciones de carácter general a tener en cuenta en materia de Telecomunicaciones.

## 4.3. MINISTERIO DE DEFENSA (REG 807466\_04/05/2023)

El Ministerio de Defensa, Secretaría de Estado, DG de Infraestructuras SDG de Patrimonio, “*considera que dada la complejidad de las cuestiones a realizar, no resulta factible en el informe esté terminado en el escaso plazo referido para ello, en consecuencia, y, sin perjuicio de formular las alegaciones cuando dicho informe esté culminado, con carácter preventivo se manifiesta que los efectos del silencio serán DESFAVORABLES en lo que atañe a las propiedades militares y a la Defensa Nacional en el Proyecto planteado, solicitándose la suspensión del expediente hasta que finalicen los estudios pertinentes.*”

## 4.4. SERVICIO ADMINISTRATIVO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL CABILDO INSULAR DE TENERIFE (11/08/2023)

### En relación con la adecuación al PIOT

#### - Respeto de las definiciones de usos y disposiciones de carácter sectorial.

En el caso del **Ámbito 5**. En el caso de la Basílica de la Candelaria, el carácter insular viene del hecho de que la Basílica es un centro espiritual que alberga a la Virgen de Candelaria, Patrona de Canarias, y como centro de peregrinación se articula como un polo de atracción de miles de peregrinos que a lo largo del año visitan la Basílica, con una mayor afluencia en épocas de festividades. Este uso dotacional de primer nivel se encuentra así reconocido en los Planos de Ordenación Estructural del PGO que delimitan esta pieza como Dotación Pública Insular (DI), estableciendo el carácter insular de este Centro Religioso. Aspecto que deberá ser tenido en cuenta en las futuras fases de formulación de la presente modificación menor en lo relativo al cambio de calificación en esta pieza concreta o en el futuro desarrollo de este uso en la misma.

Asimismo, visto el cambio genérico propuesto y la falta de concreción en el desarrollo de la ordenación para el uso de Equipamiento Religioso se estima que debe tenerse en cuenta las excepciones establecidas en el PIOT para la consideración de Uso dotacional – Centros religiosos de conformidad con lo dispuesto en el art. 1.4.2.3-14

En el caso del **Ámbito 6**, el uso dotacional establecido en el PGO (campo de fútbol) es el deportivo. La alteración propuesta consiste en el cambio de uso, de dotacional deportivo a dotacional polivalente o comunitario, calificando la parcela como Sistema General de Usos Comunitarios, sin proponer en las alternativas ni desarrollar en el Borrador del Plan un uso



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

pormenorizado para este ámbito. A la vista de que ni el DAE ni el borrador realizan una mayor concreción de los usos específicos previstos y/o una asignación más concreta en los planos aportados; desconociéndose la categoría y nivel a los cuales se adscribiría, no puede valorarse en esta fase inicial de tramitación si éstos pudieran ostentar carácter o no a nivel insular. Consideración que deberá tenerse en cuenta a efectos de su matización en las fases siguientes de formulación.

### - Respeto del modelo de distribución de usos del PIOT.

En el caso del **Ámbito 4**. La nueva delimitación propuesta para una de las manzanas recogidas dentro del Suelo Urbano Consolidado (SUC) del área de ordenación SUCU-M1, reduce los límites de suelo clasificado y categorizado como rústico de protección natural-barrancos – SRPN (B) que corresponde a un ARH del PIOT de Protección ambiental 1, barrancos.

Para este ámbito 4 podrá modificar, convenientemente justificado, una clasificación/categorización de suelo distinta a la que corresponda en función de la ARH del PIOT. Debiendo, en todo caso, incluirse en las fases siguientes de formulación la adecuada justificación que permita el reajuste de la delimitación en los términos establecidos en el artículo 99.2 de la LSENPC conforme a los criterios de delimitación establecidos en el artículo 2.3.2.2 del Título II del PIOT y en coherencia con los Acuerdos interpretativos del Pleno y los criterios interpretativos y aclaratorios del Director Insular.

En los **ámbitos 2, 3, 4 y 10** que se localizan dentro del Ámbito de Regeneración Paisajística – Paisaje Rural Agrícola Tradicionales de Valle de Güímar, debería considerarse en la propuesta del planeamiento municipal el mantenimiento de estos paisajes rurales agrícolas tradicionales por su indudable valor natural y cultural

### - Con relación al Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de la isla de Tenerife (PTEOPRE)

Dinámica de vertientes: se presentan ZRS alta y muy alta para los **Ámbitos 1, 3, 4, 7 y 10**. Analizada la Normativa de este plan se observan las siguientes determinaciones que deberán ser tenidas en cuenta en el proceso de elaboración de las propuestas de alteración del planeamiento, en las fases siguientes de formulación de la presente modificación menor:

- La zonificación de las áreas susceptibles a procesos de dinámica de vertientes efectuada en el PTEOPRE es detallada, pero requiere de una aproximación local a las condiciones propias de cada lugar para obtener una mayor precisión.
- En coherencia con lo señalado en el punto anterior, el planeamiento urbanístico, a la escala que le corresponda, completará el análisis de susceptibilidad que efectúa



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

el PTEOPRE, procediendo a la microzonificación del riesgo derivado de la dinámica de vertientes, allí donde se constate su ocurrencia, y concretando los espacios que requieren intervención.

En relación con el riesgo de dinámica de vertientes y el sistema de asentamientos, el artículo 36 dispone lo siguiente:

- En las Zonas de Regulación de la Susceptibilidad a dinámica de vertientes MUY ALTA el planeamiento restringirá el crecimiento de los núcleos de población existentes, salvo si de un análisis más detallado se justifica que no existe ninguna exposición a ese riesgo.
- Para mitigar el riesgo sobre viviendas situadas en suelo urbano o en asentamientos en suelo rural ubicados en las ZRS señaladas en el punto anterior, se preverán medidas específicas de estabilización y consolidación de los suelos o encaminadas a evitar la caída de materiales mediante la revegetación del entorno y/o la colocación de mallas metálicas de seguridad u otros dispositivos similares.
- Cuando en las áreas urbanas consolidadas la mitigación del riesgo mediante la ejecución de obras estructurales no se considere suficiente, a las viviendas o edificaciones implicadas se aplicará el régimen de fuera de ordenación o, en su caso, se establecerán los mecanismos necesarios para la reubicación del aprovechamiento urbanístico.

### En relación con las competencias de medio ambiente:

- Se procederá al trasplante de los ejemplares de flora protegida a espacios libres o zonas próximas a su localización, contando con biólogo especialista en flora canaria.
- Se revegetarán los espacios verdes con especies propias de los ecosistemas presentes en el ámbito, de acuerdo a la relación de especies aptas para la plantación recogida en el apartado 12.6 del DAE.
- Respecto de la especie *Hemicyclia plicaria* (chuchanga corrugada), localizada al menos en los ámbitos **A1 y A7**, se procederá a un nuevo inventario previo a los Proyectos de Urbanización y Edificación de los ámbitos a ordenar a excepción de A5 y A7, donde no es previsible su presencia. En caso de determinarse su potencial afección, se procederá a la solicitud de autorización a la administración competente (Servicio de Biodiversidad del Gobierno de Canarias) para su translocación". Los resultados de dicho inventario previo, en cualquier caso, deberán ser remitidos al citado Servicio del Gobierno de Canarias.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## En relación con las competencias en materia de patrimonio cultural:

Se solicita prospección arqueológica en los ámbitos 1, 4, 6,7 y 10

En el ámbito 8, los inmuebles: nº 4, 8, 16, 20, 32 y 36 de C/ La Arena, tienen interés patrimonial susceptibles de ser incluidos en el Catálogo municipal.

### 4.5. CONSEJO INSULAR DE AGUAS (12/07/2023)

#### 4.5.1. AMBITO 2 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M4 LA JURADA. CALLE CHAJACO

Se hacen las siguientes consideraciones:

- *Tanto la ordenación como los usos propuestos deben potenciar los valores propios de los barrancos como elementos singulares del paisaje insular y ejes del drenaje territorial evitando la tendencia ignorarlos y ocultarlos.*
- *En cuanto a los usos y actuaciones que se prevean en terrenos colindantes o próximos a los cauces, debe garantizarse que no afectan a su función de drenaje territorial y que son compatibles con la avenida de periodo de retorno T=500 años y con los usos admisibles para la zona de servidumbre de los cauces públicos según la normativa de aplicación.*
- *De otra parte, cualquier actuación/ uso que pudiera afectar a los cauces o a las franjas de terreno anexas sujetas a algún tipo de restricción legal en su uso precisará autorización / concesión administrativa/ Informe de afección del CIATF.*

#### 4.5.2. AMBITO 3 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M6 CALLE VENCE.

Se hacen las siguientes consideraciones:

- *Tanto la ordenación como los usos propuestos deben potenciar los valores propios de los barrancos como elementos singulares del paisaje insular y ejes del drenaje territorial evitando la tendencia ignorarlos y ocultarlos.*
- *En cuanto a los usos y actuaciones que se prevean en terrenos colindantes o próximos a los cauces, debe garantizarse que no afectan a su función de drenaje territorial y que son compatibles con la avenida de periodo de retorno T=500 años y con los usos admisibles para la zona de servidumbre de los cauces públicos según la normativa de aplicación.*



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- *De otra parte, cualquier actuación/ uso que pudiera afectar a los cauces o a las franjas de terreno anexas sujetas a algún tipo de restricción legal en su uso precisará autorización / concesión administrativa/ Informe de afección del CIATF.*
- *Entre estas afecciones figuran la previsión de encauzamiento, así como la localización de edificaciones, Kioscos y terrazas, la plantación de especies vegetales incluyendo vegetación de fuste sobre rasante etc. debiendo en todo caso ser acorde con la legislación en materia de aguas vigente, y cumpliendo, entre otras, la normativa del Plan Hidrológico de Tenerife (PHT), en concreto lo expuesto en el TÍTULO V. DRENAJE TERRITORIAL.*

## 4.5.3. AMBITO 4 – CALLE EL BALO.

La modificación amplía el suelo edificable en las proximidades del Barranco de Chese o Manse, de la Red de Barranco de Los Guirres, inventariado como cauce de titularidad pública.

Se hacen las siguientes consideraciones:

- *Tanto la ordenación como los usos propuestos deben potenciar los valores propios de los barrancos como elementos singulares del paisaje insular y ejes del drenaje territorial evitando la tendencia ignorarlos y ocultarlos.*
- *En cuanto a los usos y actuaciones que se prevean en terrenos colindantes o próximos a los cauces, debe garantizarse que no afectan a su función de drenaje territorial y que son compatibles con la avenida de periodo de retorno  $T=500$  años y con los usos admisibles para la zona de servidumbre de los cauces públicos según la normativa de aplicación.*
- *De otra parte, cualquier actuación/ uso que pudiera afectar a los cauces o a las franjas de terreno anexas sujetas a algún tipo de restricción legal en su uso precisará autorización / concesión administrativa/ Informe de afección del CIATF.*

## 4.5.4. AMBITO 6 – CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE DE CANDELARIA.

El ámbito definido linda con el Barranco de Chacorche, que pertenece a la Red del Barranco de Araca, inventariado como cauce de titularidad pública.

Se hacen las siguientes consideraciones:

- *Tanto la ordenación como los usos propuestos deben potenciar los valores propios de los barrancos como elementos singulares del paisaje insular y ejes del drenaje territorial evitando la tendencia ignorarlos y ocultarlos.*

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: El X6DF24YP221Ry439R6xF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 126



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- *En cuanto a los usos y actuaciones que se prevean en terrenos colindantes o próximos a los cauces, debe garantizarse que no afectan a su función de drenaje territorial y que son compatibles con la avenida de periodo de retorno T=500 años y con los usos admisibles para la zona de servidumbre de los cauces públicos según la normativa de aplicación.*
- *De otra parte, cualquier actuación/ uso que pudiera afectar a los cauces o a las franjas de terreno anexas sujetas a algún tipo de restricción legal en su uso precisará autorización / concesión administrativa/ Informe de afección del CIATF.*

## 4.5.5. AMBITO 7 – CALLE LA PITERITA

El ámbito linda con el Barranco del Madroño, perteneciente a la Red del Barranco de Araca, inventariado como cauce de titularidad pública.

Se hacen las siguientes consideraciones:

- *Tanto la ordenación como los usos propuestos deben potenciar los valores propios de los barrancos como elementos singulares del paisaje insular y ejes del drenaje territorial evitando la tendencia ignorarlos y ocultarlos.*
- *En cuanto a los usos y actuaciones que se prevean en terrenos colindantes o próximos a los cauces, debe garantizarse que no afectan a su función de drenaje territorial y que son compatibles con la avenida de periodo de retorno T=500 años y con los usos admisibles para la zona de servidumbre de los cauces públicos según la normativa de aplicación.*
- *De otra parte, cualquier actuación/ uso que pudiera afectar a los cauces o a las franjas de terreno anexas sujetas a algún tipo de restricción legal en su uso precisará autorización / concesión administrativa/ Informe de afección del CIATF.*

## 4.5.6. AMBITO 8 – PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES

### **Respecto al drenaje territorial superficial**

*En la zona de estudio se han identificado los siguientes Registros de Riesgo (en revisión), incluidos en el PHT*

- *Núm 451: asociado a la ocupación de un pequeño cauce por la trama urbana y la concentración de arena y sólidos en su desembocadura.*
- *Núm 2041: asociado al deficiente drenaje urbano en la zona.*



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

*A la vista de lo anterior, debe analizarse el drenaje urbano de la zona de forma que puedan detectarse las necesidades asociadas al drenaje de la escorrentía superficial y acometerse las actuaciones que resulten precisas.*

## **Respecto a la gestión de riesgo de inundación costera**

*A la vista de lo anterior, en el desarrollo de la documentación de la presente modificación deberían analizarse, y si fuera necesario definirse, las acciones que se considere que redundan en una mejor gestión de los riesgos asociados a las inundaciones de origen marino en este ámbito.*

### **4.5.7. AMBITO 10 – AUA-CA4 EL CEMENTERIO**

El ámbito linda al norte con el Barranquillo Hondo, perteneciente al inventario insular de cauces.

Se hacen las siguientes consideraciones:

- *Tanto la ordenación como los usos propuestos deben potenciar los valores propios de los barrancos como elementos singulares del paisaje insular y ejes del drenaje territorial evitando la tendencia ignorarlos y ocultarlos.*
- *En cuanto a los usos y actuaciones que se prevean en terrenos colindantes o próximos a los cauces, debe garantizarse que no afectan a su función de drenaje territorial y que son compatibles con la avenida de periodo de retorno T=500 años y con los usos admisibles para la zona de servidumbre de los cauces públicos según la normativa de aplicación.*
- *De otra parte, cualquier actuación/ uso que pudiera afectar a los cauces o a las franjas de terreno anexas sujetas a algún tipo de restricción legal en su uso precisará autorización / concesión administrativa/ Informe de afección del CIATF.*

### **4.6. DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO Y CONTRATACIÓN. (01/08/2023)**

Inconsistencia de la planimetría de información y diagnóstico

Corregir errata en los cuadros de superficie entre la memoria de información y la de ordenación.

### **4.6.1. AMBITO 5 – USOS RELIGIOSOS.**

Consideran la oportunidad de proceder a la simple modificación del error material habido en los planos al respecto de los inmuebles con uso religioso. Dado que:

- La modificación no afecta a los usos actuales



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- En la norma del PGO no hay error al estar correctamente definidos con uso religioso como equipamiento y siempre de titularidad privada no habiendo contradicción con la definición de equipamiento de la LSENPC.
- Deviene necesario identificar la ubicación de los inmuebles, o al menos relación de los mismos.

## 4.6.2. AMBITO 8 – PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES

*“Existe una edificación patrimonio de la comunidad en el ámbito:*

*EDIFICACIONES D. G. JUVENTUD CLUB JUVENIL OBISPO PEREZ CACERES 14  
Candelaria 5969807CS6356N”*

## 4.7. DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA. (18/05/2023)

Las modificaciones no afectan a las carreteras de Interés Regional de Tenerife.

## 4.8. VICECONSEJERÍA DE LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA. SERVICIO DE CAMBIO CLIMÁTICO E INFORMACIÓN AMBIENTAL. (01/08/2023)

Consideraciones al Documento Ambiental Estratégico:

- *Entendemos como una errata a subsanar la cita de cinco núcleos de Fasnia en la página 4 del documento ambiental estratégico.*
- *El apartado 9.15 del documento ambiental estratégico incluye una caracterización previa de la variable cambio climático. Las modelizaciones de la AEMET, ni, por supuesto, las ofrecidas por el Atlas interactivo del IPCC permiten ajustar las proyecciones, en la medida de lo posible, a la escala de la modificación menor. Por ello, se recuerda que Canarias dispone de proyecciones regionalizadas de alta resolución, más actualizadas, para distintos horizontes temporales y dos trayectorias de concentración representativas, elaboradas por el Grupo para la Observación de la Tierra y la Atmósfera de la Universidad de La Laguna, en el marco de un Convenio con la Conserjería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. Estas proyecciones ofrecen un amplio número de datos publicados y disponibles, obtenidos a partir de la regionalización mediante Weather Research and Forecasting (WRF) de tres modelos globales (CMIP5, Earth Systems Models): GFDLESM2M, MIROC-ESM y IPSL-CM5. Constituyen referencias válidas por la metodología empleada, por la regionalización efectuada, por la resolución de*

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: El X6DF24YP221RX439R6XF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 126



*las proyecciones y por la actualidad de los trabajos efectuados. Además, como se ha dicho, permiten definir escenarios de cambio climático más ajustados a las escalas de la modificación menor propuesta.*

- *La Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial dispone del documento “Elaboración de la huella de carbono de los municipios de Canarias”2, de diciembre de 2021, confeccionado por el Departamento de Energías Renovables del Instituto Tecnológico de Canarias. A estos efectos, Candelaria dispone de ficha propia, y se recuerda que, conforme a las previsiones del Decreto 181/2018, la modificación menor debe incluir una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada a la misma.*
- *El apartado 9.16.5 del documento ambiental estratégico indica que no se localizan Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) fluvial en las propuestas de modificación menor. Sin embargo, para la actuación en el casco de Candelaria en torno a la calle Obispo Pérez Cáceres, debe tenerse en cuenta que el “Plan de impulso del medio ambiente (PIMA)” Adapta Costas-Canarias (<https://pimacostas.grafcan.es/>) ofrece resultados sobre la subida del nivel del mar, riesgo de pérdida de playas, amenazas de inundación costera, erosión costera y riesgos totales, por lo que es necesario ajustar el análisis de vulnerabilidad.*
- *Las modificaciones deberían analizarse también desde la perspectiva de sumideros de carbono, por lo que habría que incluir esta dimensión, así como en la necesidad de adoptar medidas que ayuden a la mitigación del efecto isla de calor.*
- *El esquema normativo de la modificación menor también deberá tener en cuenta las previsiones del artículo 22 de la Ley 6/2022, de 27 de diciembre (ver apartado 3.2 de este informe), a los efectos de su consideración en todos los usos susceptibles de su adopción.*

## **4.9. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y COHESIÓN SOCIAL (29/10/2024)**

### **4.9.1. AMBITO 1 – ASENTAMIENTO RURAL LOS ÓIGANOS**

Se recogen las siguientes consideraciones en el informe:

*“Sin embargo, al no ser necesario adquirir el suelo del viario existente, se hubieran podido incluir en los sectores, los terrenos que efectivamente requieran ser adquiridos de los tramos norte y sur, así como el tramo intermedio -aunque también diera acceso a parcelas del asentamiento rural-; o, como en la presente modificación del PGO, la administración*



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

*municipal puede optar por incluir en los sectores, los terrenos de los tramos norte, sur e intermedio que se han de adquirir, hasta la mediana de la vía, y en el asentamiento rural, la otra mitad de la vía que incluye el resto de terrenos del tramo intermedio (que se han de adquirir para su ejecución) y el viario existente en los tramos norte y sur (que se habrá de acondicionar o ejecutar de nuevo); con esta modificación, la mitad de la vía que se incluye en el asentamiento rural, debe ser ejecutada por la propia administración municipal que intervendrá realizando las obras públicas ordinarias pertinentes<sup>1</sup>; y la otra mitad correrá a cargo de las personas propietarias de los sectores de suelo urbanizable (En el sistema de concierto, el propietario único o todas las personas propietarias conjuntamente asumirán la entera actividad de ejecución).*

*Ninguna de estas opciones podría resolver “de forma conjunta y con un único trámite, el viario”, puesto que, el PGO vigente, dispuso la calle de 13 metros con aceras arboladas de 2 metros y calzada de doble sentido con dos carriles de 3 metros y aparcamiento en hilera de 2 metros, que requieren la ejecución simultánea de una y otra mitad de la misma.*

*En definitiva, si bien la presente modificación puede alterar el PGO vigente para establecer esa nueva ordenación, la ordenación vigente no es un “error material existente en el Plan General vigente”, ni un “error gráfico cometido en el Plan General”.*

### 4.9.2. AMBITO 2 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M4 LA JURADA. CALLE CHAJACO

Se recogen las siguientes consideraciones en el informe, donde se pide aclaración sobre la existencia o no de licencia de edificación de la vivienda.

*“Se observa que, al contrario de lo que expresa la presente modificación del PGO, con esta solución no “ajusta el límite del asentamiento rural lo estrictamente necesario para incorporar la vivienda”.*

*La delimitación del catastro urbano viene a coincidir con la delimitación del asentamiento con los ajustes necesarios para incluir la vivienda y la otra edificación existentes; toda vez que lo que se pretende es no dejar la vivienda fuera de ordenación, la delimitación del asentamiento rural debería asimilarse a la del catastro urbano aunque, por supuesto, trasladando la vivienda hasta su ubicación real, y no incluir el resto de la parcela catastral perteneciente al catastro rústico (piscina, jardines etc.).*

*Con todo ello y conforme al artículo 35 de la ley 4/2017, el perímetro del asentamiento rural AR-M4 LA JURADA. C/ CHAJACO, en la parcela en cuestión, vendrá determinado por la ocupación territorial actual de la vivienda y la otra edificación existente e integra los espacios intermedios entre ellas (que recaen dentro del catastro urbano), sin incluir los espacios externos (piscina, jardines etc.).”*



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### **4.9.3. AMBITO 3 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M6 CALLE VENCE.**

*“La modificación consiste en trasladar el nuevo tramo viario a la parcela catastral considerada residual (con un frente de 4,5 metros), con lo que la parcela que tiene la vivienda afectada por el trazado vigente queda libre de la afección, y en incluir la subparcela catastral a (79 m<sup>2</sup>) de esta parcela dentro del perímetro del asentamiento rural AR-M6 LA JURADA. CALLE VENCE.*

*Al trasladar el nuevo tramo viario a la parcela catastral considerada residual, la subparcela catastral b de la parcela que linda con el Barranco queda sin acceso rodado y, además, carece de edificación; de conformidad con el artículo 35 de la ley 4/2017, se debe excluir del AR-M6 LA JURADA. CALLE VENCE,*

*En cuanto a los terrenos recategorizados a suelo rústico protección natural de laderas SRPN(L) por la presente modificación, su categoría debe ser la de Suelo Rústico de Protección Agraria 2 como los terrenos contiguos, máxime cuando, en esa parte, el uso en el Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC) es Tierras arables.”*

### **4.9.4. AMBITO 4 – CALLE EL BALO.**

*“En el PGO vigente, las siglas CJC-2 corresponden al tipo edificatorio de Ciudad jardín en hilera, y no al de Ciudad jardín extensiva indicado por la presente modificación, al cual el PGO vigente le otorga las siglas CJA-2. Además, en el PGO vigente, M4 Subida Cuevecitas es la denominación del área de ordenación (según el plano n.º 03 de ordenación estructural del mismo), y no M1 Subida Araya como señala la presente modificación; en el PGO vigente, todo el SUCU -M4 Subida Cuevecitas, tiene las siglas CJA-2 de Ciudad jardín extensiva, salvo la manzana en cuestión cuyo tipo edificatorio es Ciudad jardín en hilera (CJC-2). La presente modificación debe corregir los citados errores.*

*Este ámbito se encuentra sobre la ladera sur del cauce del Barranco de Areja, justamente frente al punto donde confluyen dos vertientes, con el consiguiente riesgo de erosión que ello supone para la base de la escarpada ladera existente entre el terreno del cauce y el de dicho ámbito, que se incrementa con la edificación del mismo -máxime si se hace llegar al borde-. Al ser necesaria su protección por erosión, se ha de mantener como suelo rústico ese borde, de conformidad con el artículo 33.1. de la Ley 4/2017, relativo a la definición del suelo rústico, según el cual:*

*“El suelo rústico (SR) está integrado por los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo por concurrir en ellos alguna de las siguientes características:*

*(...)*



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

e) Ser necesaria su protección por riesgos ciertos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación, erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.”

Además, la modificación implica reclasificar suelo rústico de protección natural de barrancos (SRPN-B) a suelo urbano, sin embargo, en aplicación de los artículos 34 y 139 b) de la Ley 4/2017, dicha reclasificación no puede realizarse:

1. Según el artículo 139 b), los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán: “Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como suelo rústico de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de esta ley”. Haber sido clasificado conforme a lo previsto en el artículo 55 del TRLOTENC -como hiciera el PGO vigente-, o lo sea conforme al artículo 34 de la Ley 4/2017, ha de ser lo mismo, pues en ambos textos legales, la protección de la cuenca es el objetivo.
2. De conformidad con el artículo 34 de la ley 4/2017, “para la protección de las cuencas, así como para la ordenación del aprovechamiento y la explotación de recursos hidrológicos, tanto en superficie como subterráneos”, el suelo rústico puede ser igualmente categorizado como suelo rústico de protección hidrológica o como protección ambiental (SRPN), “garantizando en todo caso las necesidades hídricas de la zona”. Por lo tanto, la presente modificación tampoco podrá reclasificar suelo rústico de protección natural de barrancos (SRPN-B).

En cuanto al “desfase” o “desencaje” entre las alineaciones propuestas por el PGO y la parcela real, al que se alude en el informe del redactor, se observa lo siguiente:

- a) En el PGO vigente, la delimitación del suelo urbano en esta manzana se ha realizado de tal manera que, hacia el noroeste, se ajusta en gran medida al límite de la parcela catastral porque esta no llega al precipicio que existe unos metros más atrás (cuya profundidad va de 10 a 15 metros), mientras hacia el noreste, se aleja unos metros del límite de la parcela catastral que está justo en el salto del terreno (cuya profundidad aquí va de 5 a 10 metros).
- b) Por lo tanto, la vigente alineación de la manzana se considera correcta (no se observa “desfase” alguno), sobre todo teniendo en cuenta que a esta manzana no se exigirá el retranqueo mínimo de 3 metros a frente y linderos, que sobre riscos o descuelgues significativos del terreno se habría de medir a partir de ellos.”

### 4.9.5. AMBITO 5 – USOS RELIGIOSOS.

No se hacen observaciones.



#### **4.9.6. AMBITO 6 – CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE DE CANDELARIA.**

*“La presente modificación debe precisar el nuevo uso teniendo en cuenta lo siguiente:*

*En el suelo rústico no se puede implantar cualquier dotación o equipamiento; además de ser preciso en suelo rústico, han de ser las dotaciones y equipamientos que se incluyen entre los usos, actividades y construcciones de interés público o social, regulados en el art. 62 de la Ley 4/2017, y que “excepcionalmente podrán autorizarse en suelo rústico, no categorizado de protección ambiental ni de protección agraria”; la Ley 4/2017 también contempla dotaciones y equipamientos entre los usos ordinarios específicos (deportivo al aire libre, científico).*

*El régimen de usos del SRPI del art. 71.1 de la Ley 4/2017 dispone que en tanto que esta categoría es compatible con cualquier otra de suelo rústico, en orden a la mayor protección de los valores concurrentes en cada terreno se tendrán en cuenta los siguientes criterios:*

- 1. Las dotaciones, incluyendo instalaciones privadas de interés general por legislación sectorial, así como los equipamientos de promoción pública, se podrán implantar, si no existe prohibición en el planeamiento insular, el de los espacios naturales protegidos o el planeamiento general en caso de suelos rústicos de protección agraria.*
- 2. En defecto de prohibición, se localizarán preferiblemente en el suelo rústico común: “será posible cualquier uso y actividad ordinaria” -tanto en ordinario como de reserva-, y “en el suelo rústico común ordinario se podrán localizar, además, los usos y actividades que no sean admisibles en otras categorías, pero que, por sus características y funcionalidad, deban implantarse en suelo rústico” (art. 70.2. de la Ley 4/2017).*

*En definitiva, de conformidad con la Ley 4/2017, en este ámbito, la implantación de aquellas dotaciones y equipamientos (de interés público o social o de usos ordinarios específicos) que sea preciso en suelo rústico, se realizará a través del SRPI y, además, se han de tener en cuenta los criterios del artículo 71 de la Ley 4/2017, siendo necesario para ello, adscribir también los terrenos donde se localicen a la categoría de suelo rústico común ordinario.”*

#### **4.9.7. AMBITO 7 – CALLE LA PITERITA**

No se hacen observaciones.

#### **4.9.8. AMBITO 8 – PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES**

No se hacen observaciones.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### **4.9.9. AMBITO 9 – TOLDOS RETRÁCTILES**

*“Según la Ley 4/2017, los instrumentos de planeamiento urbanístico (PGO) no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación; la eliminación del PGO vigente, de todos “los artículos” relativos a los toldos, es conforme con esta limitación de la ley al planeamiento; no obstante, se observa que el municipio de Candelaria no cuenta con ordenanzas municipales de edificación, quedando la edificación destinada a otros usos o actividades (no terciarias) sin regulación alguna para los toldos (en áticos, balcones, patios, jardines, etc.), ya ocupen espacios públicos o privados.”*

### **4.9.10. AMBITO 10 – AUA-CA4 EL CEMENTERIO**

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

*“No consta ninguna modificación del PGO en la AUA-CA4. Tanto en el archivo de planeamiento de Canarias, como en el sistema de información territorial de Canarias IDECanarias, la ordenación vigente es la que estableció el PGO de Candelaria en 2007: la AUA-CA4 mantiene su uso residencial.*

*Por lo tanto, no hace falta realizar la modificación de este ámbito para restituir dicho uso.”*

## **4.10. MODIFICACIONES INCORPORADAS EN LAS ALTERNATIVAS SELECCIONADAS**

A los efectos de tener en consideración las cuestiones recogidas en los informes recibidos en el período de consulta en la tramitación ambiental de la presente modificación menor de plan, se han hecho las siguientes modificaciones sobre la alternativa seleccionada en cada uno de los ámbitos, y que se describen de manera sucinta a continuación:

### **4.10.1. AMBITO 1 – ASENTAMIENTO RURAL LOS ÓIGANOS**

Se ajusta la delimitación de los sectores sacando de los mismos el viario existente. La modificación con respecto a la alternativa seleccionada consiste en ajustar la delimitación de los sectores a sacar el ancho viario existente, y no a delimitarlo por el eje del viario planificado.

Con el mismo criterio se redelimita la actuación urbanística aislada en asentamiento AU-CA2, adaptando su delimitación a los elementos físicos de la realidad y no al trazado del viario planificado.



#### **4.10.2. AMBITO 2 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M4 LA JURADA. CALLE CHAJACO**

Se ajusta la delimitación del asentamiento rural, ciñéndose a recoger en el asentamiento la edificación existente, manteniendo una separación a lindero posterior de 3 m. en el punto más desfavorable de la vivienda, al objeto de cumplir con la separación mínima establecida en la norma, sin incorporar en este caso todo el fonde de la parcela.

El ámbito de la modificación se ajusta a los terrenos que ven modificada su delimitación, limitándose el mismo a una única parcela.

#### **4.10.3. AMBITO 3 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M6 CALLE VENCE.**

Se ajusta el Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR (edificable) al fondo de la parcela edificada sita en calle Vence nº24.

Se reajusta el trazado del viario para una mejor adaptación y enlace con el tramo del viario al otro lado del barranco Vence.

#### **4.10.4. AMBITO 4 – CALLE EL BALO.**

Se descarta ampliar la delimitación de la manzana etiquetada con CJC\*-2 y por tanto la delimitación de suelo urbano en esas parcelas.

La modificación se limita a introducir las determinaciones urbanísticas omitidas en el plan general.

#### **4.10.5. AMBITO 5 – USOS RELIGIOSOS.**

Se identifican y concreta la modificación en todas aquellas parcelas que están en el supuesto de estar calificadas para uso dotacional religioso, que sin embargo son propiedad del Obispado.

La modificación con respecto a la alternativa consiste por tanto en concretar el cambio de uso dotacional religioso D(RE) a equipamiento religioso E(RE) a dichas parcelas.

#### **4.10.6. AMBITO 6 – CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE DE CANDELARIA.**

La modificación con respecto a la alternativa seleccionada en este caso consiste en concretar el uso dotacional al que se destinará la parcela, y no dejarla abierta a dotacional sin uso pormenorizado.

Se concretan además las determinaciones urbanísticas a aplicar en la misma sin modificar la categoría de suelo.



**4.10.7. AMBITO 7 – CALLE LA PITERITA**

La modificación con respecto a la alternativa seleccionada consiste en dibujar de manera más concisa y adaptada al territorio y a la realidad, el trazado del viario, manteniendo el criterio de reducción de la sección del mismo de 11m. a 9 m.

**4.10.8. AMBITO 8 – PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES**

Se mantienen los criterios de la ordenación de la alternativa seleccionada.

**4.10.9. AMBITO 9 – TOLDOS RETRÁCTILES**

Se mantienen los criterios de la ordenación de la alternativa seleccionada.

**4.10.10. AMBITO 10 – AUA-CA4 EL CEMENTERIO**

Se elimina este ámbito de la presente modificación por considerarse que carece de propósito.



## **5. ORDENACIÓN DE LOS DIFERENTES ÁMBITOS DE LA MODIFICACIÓN**

Con el inicio de la Evaluación Ambiental se propone para cada ámbito de la modificación, una serie de alternativas de ordenación razonables, técnica, ambiental y económicamente viables.

Las diferentes alternativas fueron analizadas y valoradas desde un punto de vista técnico y ambiental, resultando de su evaluación la selección de la alternativa considerada más ventajosa.

A la vista del Informe Ambiental y teniendo en consideración los informes emitidos por las administraciones consultadas en el procedimiento, recogidos y desgranados en el punto anterior, se elabora la ordenación de cada uno de los ámbitos para su aprobación inicial e información pública.

### **5.1. ÁMBITO 1 – ASENTAMIENTO RURAL LOS ÓIGANOS**

#### **5.1.1. Ámbito de la modificación**

El ámbito de la modificación se localiza en el barrio de La Tejinera, y recoge los suelos de los sectores de suelo urbanizable ordenado y no ordenado SUSO C3 La Tejinera y SUSNO CA13 y una franja de terrenos del Asentamiento Rural Los Óiganos. Cuenta con una superficie de 72.774,40 m<sup>2</sup>s.



Imagen 2. Delimitación del ámbito sobre ortofoto



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

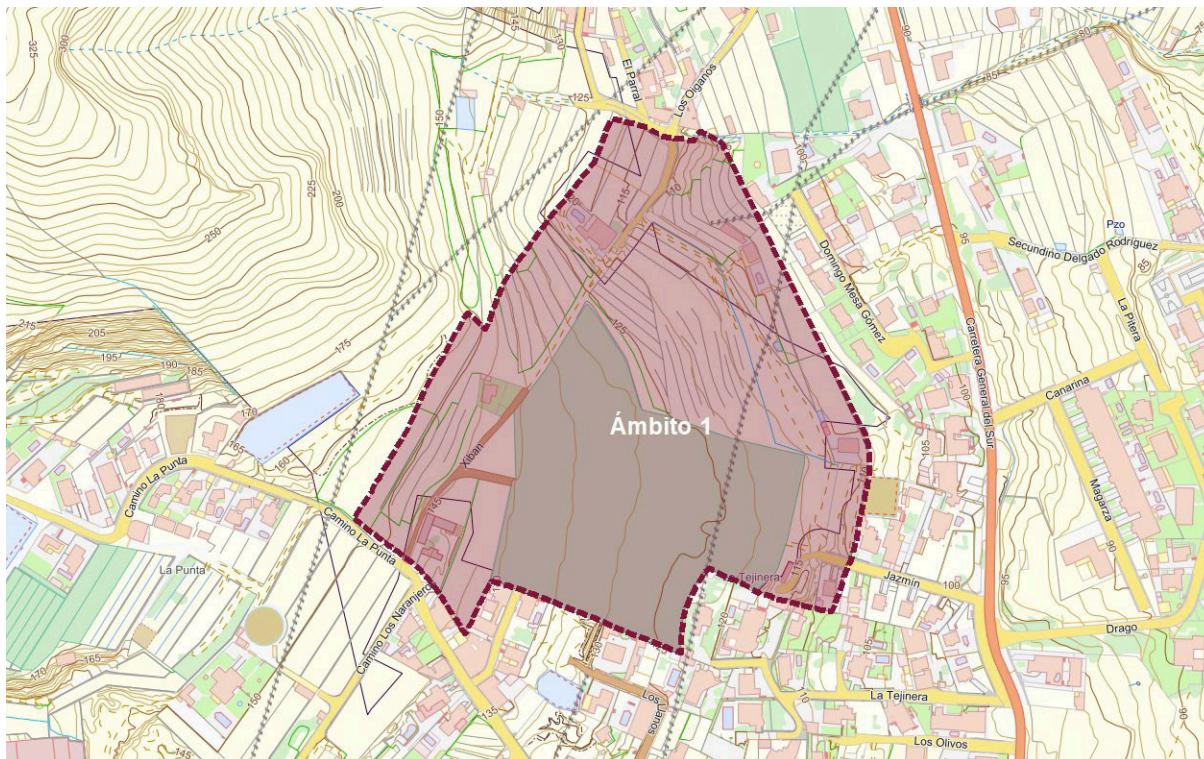


Imagen 3. Delimitación del ámbito sobre plano topográfico



Imagen 4. Fotografías de los caminos prolongación Los Óiganos y Xiban

## 5.1.2. Problemática detectada y objetivos de la ordenación

El eje viario formado en parte por la calle Xiban y en otra por la prolongación de la calle Los Óiganos, constituye el límite físico entre el Suelo Rústico de Asentamiento Rural Los Óiganos y los sectores de suelo urbanizable SUSO C3 La Tejinera y SUSNO CA13. Sin embargo, el Plan General recoge todo su trazado y sección en los sectores de suelo urbanizable, condicionando su ejecución a la gestión y desarrollo de los mismos.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

De esta forma, la franja de parcelas categorizadas como Asentamiento Rural con frente a dicho viario, quedan sin posibilidad de ser edificadas, dado que tienen supeditada la condición de solar al desarrollo y ejecución de la urbanización de los dos sectores.

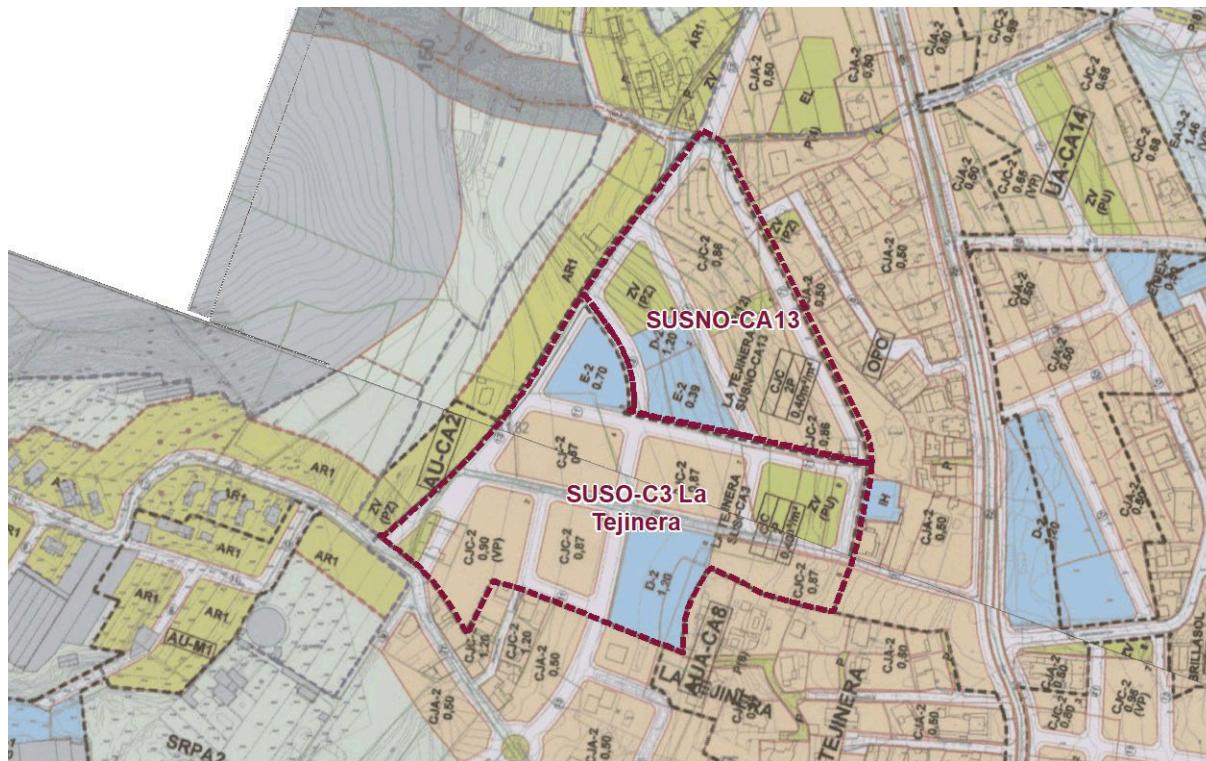


Imagen 5. Ordenación del PGO de Candelaria y ámbitos de gestión C3 La Tejinera y CA13 La Tejinera

El objetivo de la modificación en este ámbito es la redelimitación de los sectores de suelo urbanizable de manera que las parcelas en asentamiento cuenten con frente a viario fuera de los sectores. Es decir, sacar de los sectores el viario existente y dando la facultad a las parcelas en asentamiento rural para su edificación.

## 5.1.3. Descripción de la modificación

A los efectos de dar respuesta al objetivo de la modificación y con la finalidad de que se viabilice la futura edificación de las parcelas localizadas en la franja del asentamiento rural, se plantean los siguientes ajustes.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: E1X6DF24YP221RX439R6XF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 126



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## 5.1.3.1. Delimitación del sector de SUSO C3 La Tejinera

Se ajusta la categorización de suelo urbanizable y rústico de asentamiento rural de forma que el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUSO C3 La Tejinera se ajuste en su borde noroeste, al límite con el camino existente, hasta su intersección con el camino La Punta.

De esta forma, la clasificación de suelo y la delimitación del sector, se ajustan a la estructura de la propiedad, recogiendo íntegramente las parcelas catastrales en el sector.

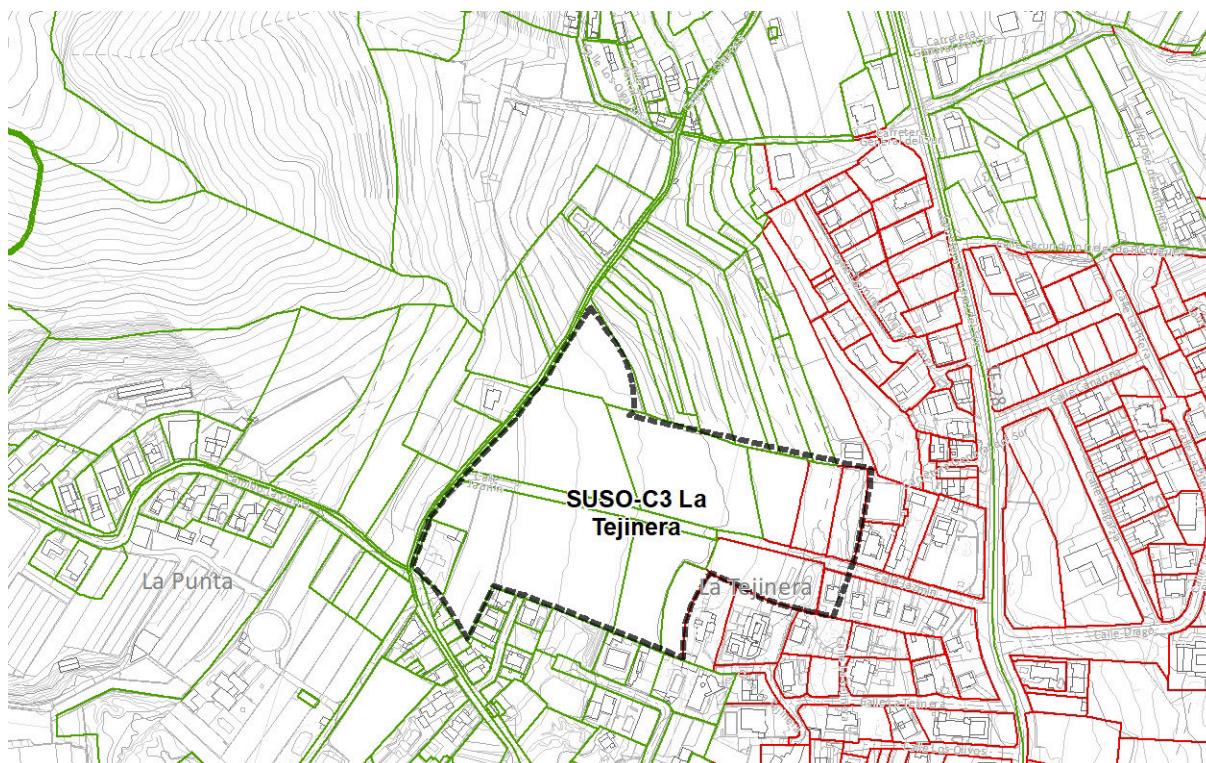


Imagen 6. Delimitación del sector SUSO C3 La Tejinera y estructura de la propiedad (catastro)

Con esta modificación la superficie del sector pasa de tener 36.671 m<sup>2</sup>s<sup>1</sup> a contar con 35.169 m<sup>2</sup>s.

Este ajuste en la superficie conlleva un ajuste en las condiciones y parámetros urbanísticos del sector, recogidos en los documentos: 9 Ámbitos urbanísticos y de gestión 9 a) Suelo Urbanizable 13 e) Anexos sectorizados ordenados SUSO-CA3 (La Tejinera) del Plan General de Ordenación de Candelaria, quedando los mismos de la siguiente forma<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> Superficie recogida en la ficha del sector SUSO C3 La Tejinera, del Plan General de Ordenación de Candelaria

<sup>2</sup> Se recogen aquellos apartados que se ven modificados marcando las superficies modificadas en negrita y cursiva.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

**SECTORES URBANIZABLES**

**SUSO-CA3 La Tejinera**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
Tipología (nº plantas)	TRLOTENC	Ciudad Jardín en Hilera CJC-2
Uso Principal		Residencial (U+45% P)
Superficie Sector	<b>35.169 m2s.</b>	<b>35.169 m2s.</b>
Edificabilidad Sector	0,40 m2c/m2s	0,40 m2c/m2s
Edificabilidad Total	<b>14.067 m2c</b>	<b>14.067 m2c</b>
Edificabilidad Residencial (90%)	<b>12.660 m2c</b>	<b>12.640 m2c</b>
Zona Verde (20m2s/100 m2c)	<b>2.813 m2s</b>	<b>2.866 m2s</b>
Dotación Pública (10m2s/100 m2c)	<b>1.407 m2s</b>	4.022 m2s
Equipamiento Privado (10m2c/100 m2c)	<b>1.407 m2c</b>	<b>1.407 m2c</b>
Viario		<b>11.182 m2s</b>
Total cesiones (EL+ DOT)		<b>6.888 m2s</b>
Total Cesiones + Viario		<b>18.071 m2s</b>
Aprovechamiento Medio (10% ET)	<b>1.406 m2c</b>	<b>1.406 m2c</b>

Parcelas Residenciales							
Nº	Tipología	Nº Plantas	Superficie (m2s)	Edif. Neta (m2c/m2s)	Edfi. Total (m2c)	Viviendas	Habitantes
2	CJC /(VP)	2	3.655	<b>0,85</b>	<b>3.107</b>	<b>30</b>	<b>96</b>
3	CJC	2	2.167	<b>0,84</b>	<b>1.820</b>	<b>17</b>	<b>54</b>
4	CJC	2	3.399	<b>0,84</b>	<b>2.855</b>	<b>28</b>	<b>89</b>
7	CJC	2	3.210	<b>0,84</b>	<b>2.696</b>	<b>26</b>	<b>83</b>
8	CJC	2	2.573	<b>0,85</b>	<b>2.161</b>	<b>21</b>	<b>67</b>
Total			15.004		<b>12.640</b>	<b>122</b>	<b>389</b>

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Equipamiento Privado				
Nº	Nº Plantas	Superficie (m2s)	Edif. Neta (m2c/m2s)	Edfi. Total (m2c)
5	2	2.094	<b>0,67</b>	<b>1.407</b>
Total		2.094		<b>1.407</b>

Dotación Pública				
Nº	Nº Plantas	Superficie (m2s)	Edif. Neta (m2c/m2s)	Edfi. Total (m2c)
6	2	4.022	1,20	4.826
Total		4.022	1,20	4.826

Zona Verde	
Nº	Superficie (m2s)
1	<b>224</b>
9	2.642
Total	<b>2.866</b>

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

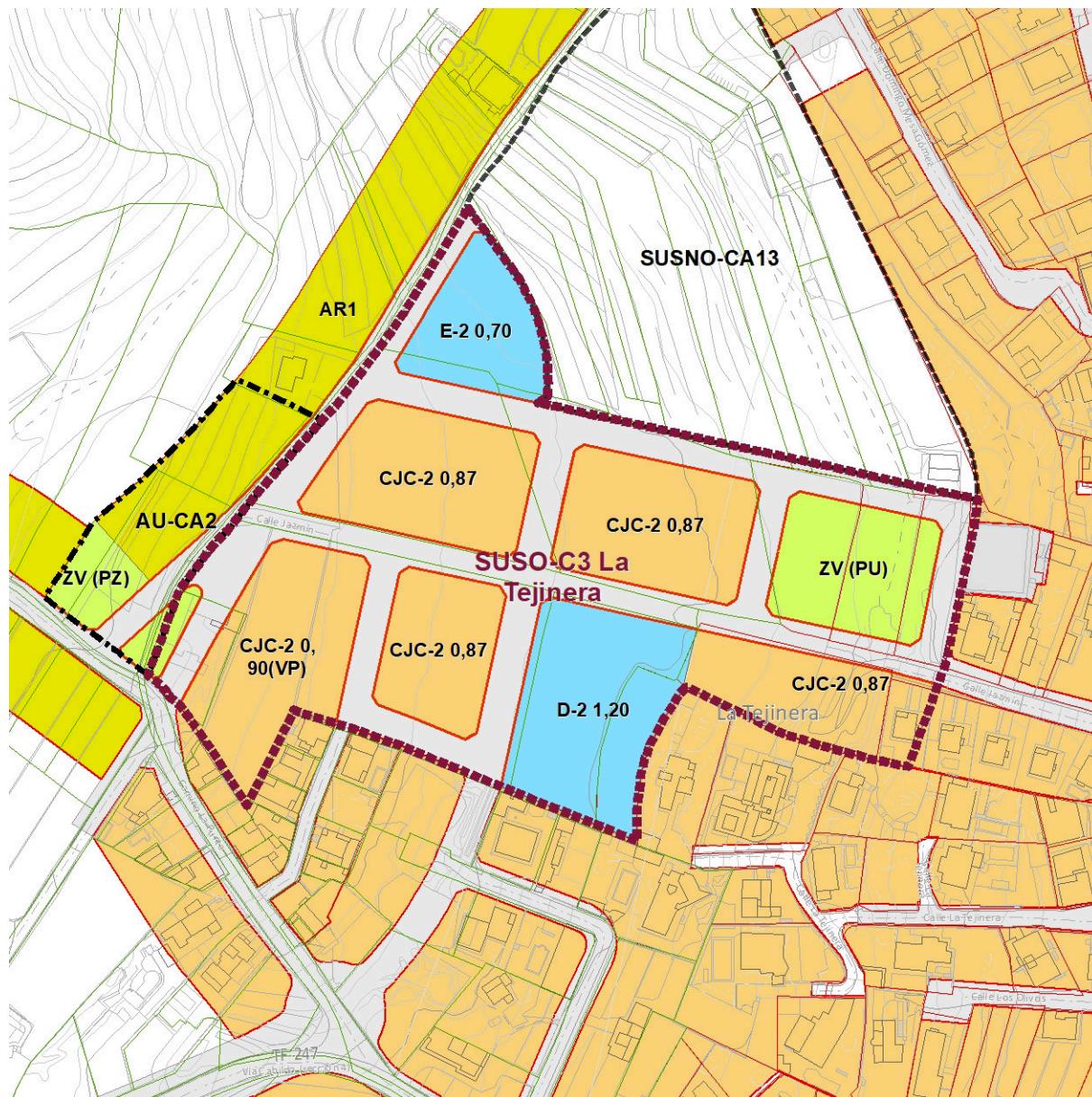


Imagen 7. Plano de Ordenación pormenorizada del Sector en el PGO de Candelaria

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### 5.1.3.2. Delimitación del Sector de SUSNO CA13 – La Tejinera

De la misma forma y con el mismo criterio que en el sector SUSO C3 La Tejinera, se ajusta el suelo urbanizable al límite del camino existente, recogiendo en el sector de manera íntegra, las parcelas catastrales incluidas en el mismo.

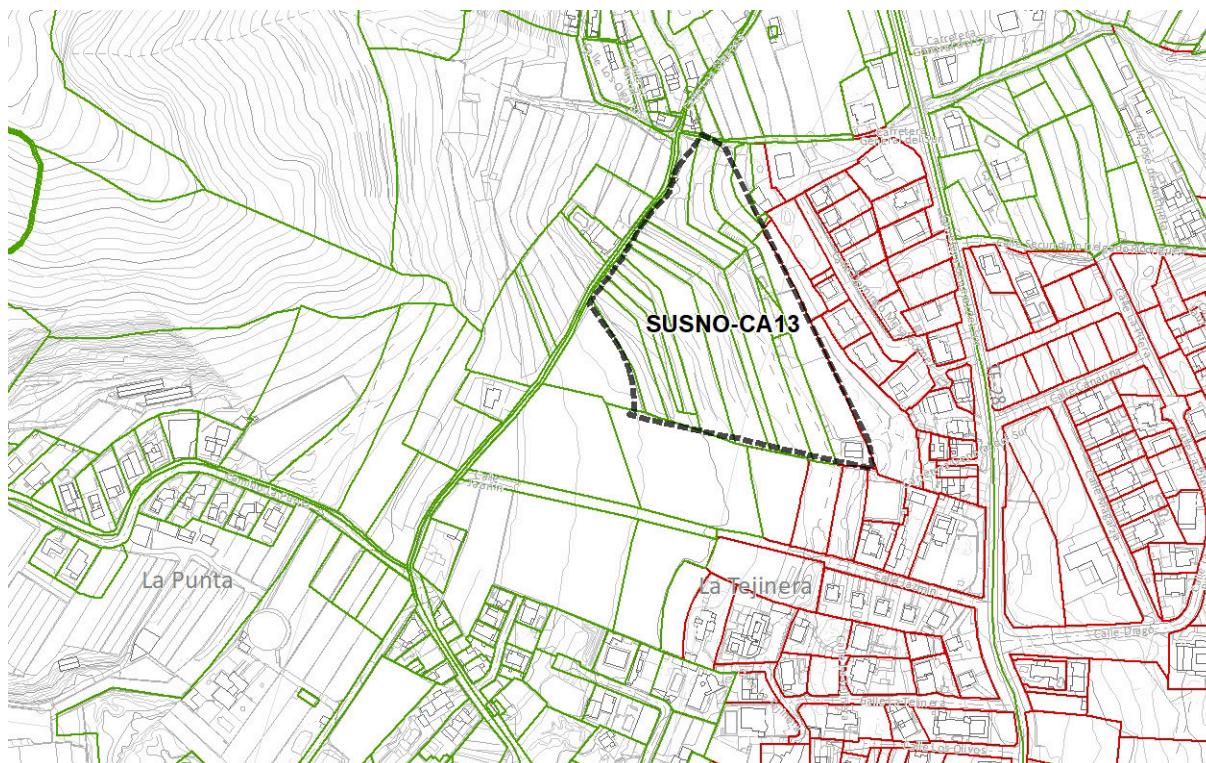


Imagen 8. Delimitación del sector SUSNO CA13 - La Tejinera y estructura de la propiedad (catastro)

Con esta modificación la superficie del sector pasa de tener 21.680 m<sup>2</sup>s<sup>3</sup> a contar con 21.125 m<sup>2</sup>s.

Este ajuste en la superficie conlleva un ajuste en las condiciones y parámetros urbanísticos del sector, recogidos en el documento 9 Ámbitos urbanísticos y de gestión 9 a) Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación de Candelaria, en la ficha referida al SUSNO C13, quedando los mismos de la siguiente forma<sup>4</sup>:

<sup>3</sup> Superficie recogida en la ficha del sector SUSO C3 La Tejinera, del Plan General de Ordenación de Candelaria

<sup>4</sup> Se recogen aquellos apartados que se ven modificados marcando las superficies modificadas en negrita y cursiva.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## SECTORES URBANIZABLES

### SUSNO-CA13 La Tejinera

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
Tipología (nº plantas)	TRLOTENC	Ciudad Jardín en Hilera CJC-2
Uso Principal		Residencial (U+51%P)
Superficie Sector	<b>21.125 m2s.</b>	<b>21.125 m2s</b>
Edificabilidad Sector	0,40 m2c/m2s	0,40 m2c/m2s
Edificabilidad Total	<b>8.450 m2c</b>	<b>8.450 m2c</b>
Edificabilidad Residencial (90%)	<b>7.605 m2c</b>	<b>7.604 m2c</b>
Zona Verde (20m2s/100 m2c)	<b>1.690 m2s</b>	2.334 m2s
Dotación Pública (10m2s/100 m2c)	<b>845 m2s</b>	867 m2s
Equipamiento Privado (10m2c/100 m2c)	<b>845 m2c</b>	<b>845 m2c</b>
Viario		<b>6.574 m2s</b>
Total cesiones (EL+ DOT)	<b>2.535 m2s</b>	3.201 m2s
Total Cesiones + Viario		<b>9.775 m2s</b>
Aprovechamiento Medio (10% ET)	<b>845 m2c</b>	<b>845 m2c</b>

Parcelas Residenciales							
Nº	Tipología	Nº Plantas	Superficie (m2s)	Edif. Neta (m2c/m2s)	Edfi. Total (m2c)	Viviendas	Habitantes
2	CJC	2	4.887	<b>0,83</b>	<b>4.056</b>	<b>40</b>	<b>128</b>
6	CJC	2	4.227	<b>0,83</b>	<b>3.508</b>	<b>35</b>	<b>112</b>
Total			9.114		<b>7.604</b>	<b>75</b>	<b>240</b>

Equipamiento Privado				
Nº	Nº Plantas	Superficie (m2s)	Edif. Neta (m2c/m2s)	Edfi. Total (m2c)
1	2	2.236	<b>0,37</b>	<b>845</b>
Total		2.236		<b>845</b>



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Dotación Pública				
Nº	Nº Plantas	Superficie (m2s)	Edif. Neta (m2c/m2s)	Edfi. Total (m2c)
2	2	867	1,20	1.040
Total		867	1,20	1.040

Zona Verde	
Nº	Superficie (m2s)
3	1.734
5	600
Total	2.334

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

39



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

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

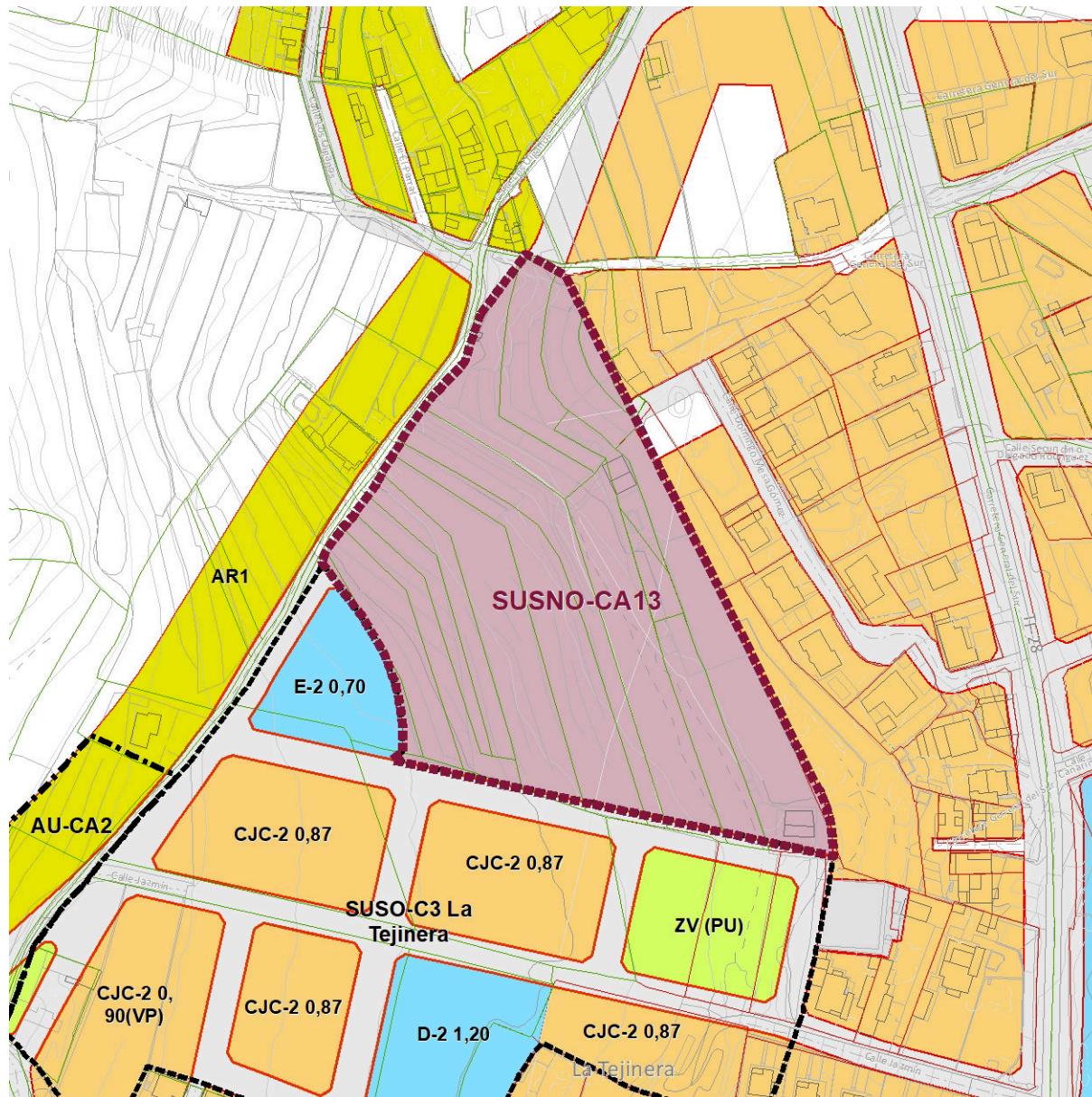


Imagen 9. Plano Orientativo de la Ordenación recogido en el Fichero de Sectores en el PGO de Candelaria

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

### **5.1.3.3. Delimitación de la Actuación Urbanística Aislada en Asentamiento Rural AU CA2**

El ajuste en la delimitación de los sectores, obliga en este caso a ajustar la Actuación Urbanística colindante, UA-CA2 delimitada en el Asentamiento Rural Los Óiganos. Su redelimitación implica que ésta se ve ampliada recogiendo la parcela catastral completa, en la parte calificada como viario y espacio libre. De esta forma pasará de tener una superficie de 3.165 m<sup>2</sup>s a **4.120,16 m<sup>2</sup>s**.

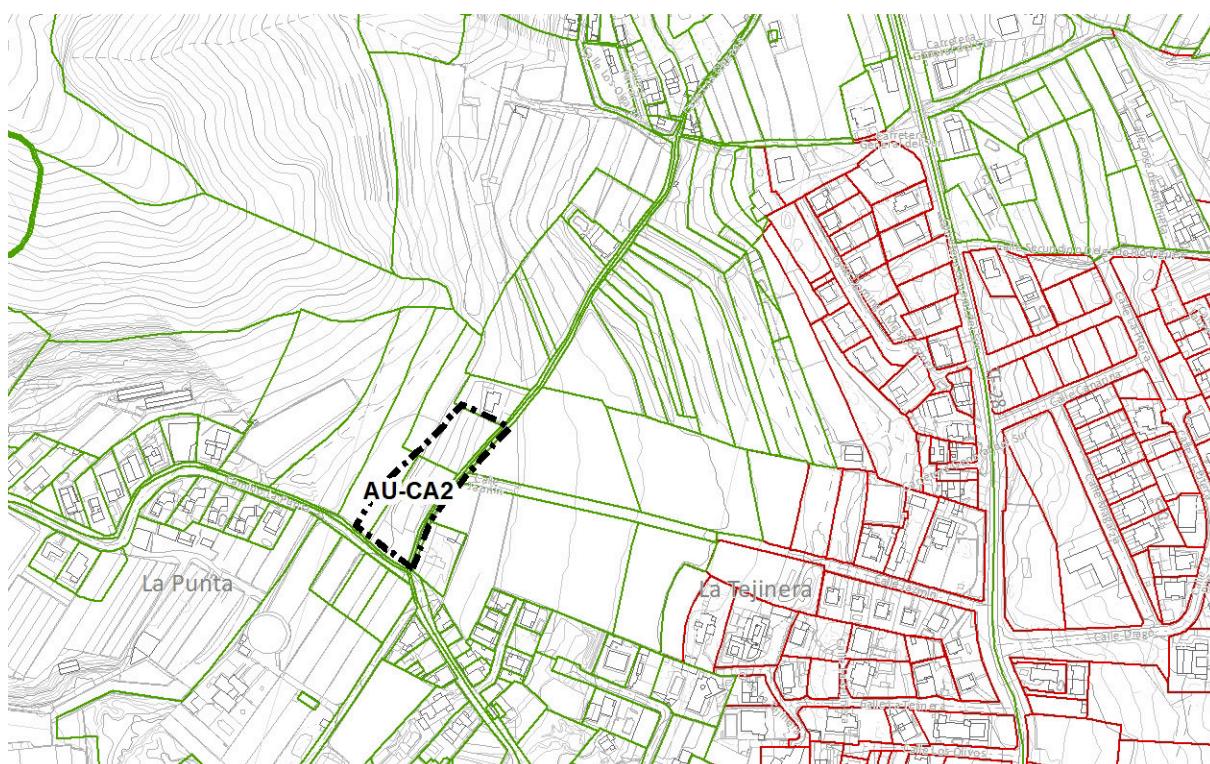


Imagen 10. Delimitación de la Actuación Urbanística Aislada en Asentamiento Rural AU-CA2 y estructura de la propiedad (catastro)

Este ajuste modifica los parámetros que se recogen en el documento 10 ASENTAMIENTOS RURALES. La ficha de dicha actuación se verá modificada de la siguiente forma<sup>5</sup>:

<sup>5</sup> Se recogen aquellos apartados que se ven modificados marcando las superficies modificadas en negrita y cursiva.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN ASENTAMIENTO RURAL

### AU-CA2 Los Óiganos 2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Tipología	Edificación en Asentamiento Rural AR1
Uso	Residencial
Superficie Sector	<b>4.120 m2s.</b>
Zona Verde	<b>997 m2s</b>
Víario	<b>749 m2s</b>
Total Cesiones	<b>1.746 m2s</b>

Parcelas Residenciales			
Nº	Tipología	Nº Plantas	Superficie (m2s)
1	AR1	2	2.374
Total			2.374

Zona Verde	
Nº	Superficie (m2s)
1	<b>206</b>
2	791
Total	<b>997</b>

CONDICIONES ESPECÍFICAS	
-	Se concentran las cesiones en las zonas verdes y el vía
-	Las condiciones de urbanización de la zona verde se especificarán en el convenio
-	La administración municipal podrá conveniar las condiciones de ejecución del vía.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: El X6DF24YP221Ry439R6xF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 126



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

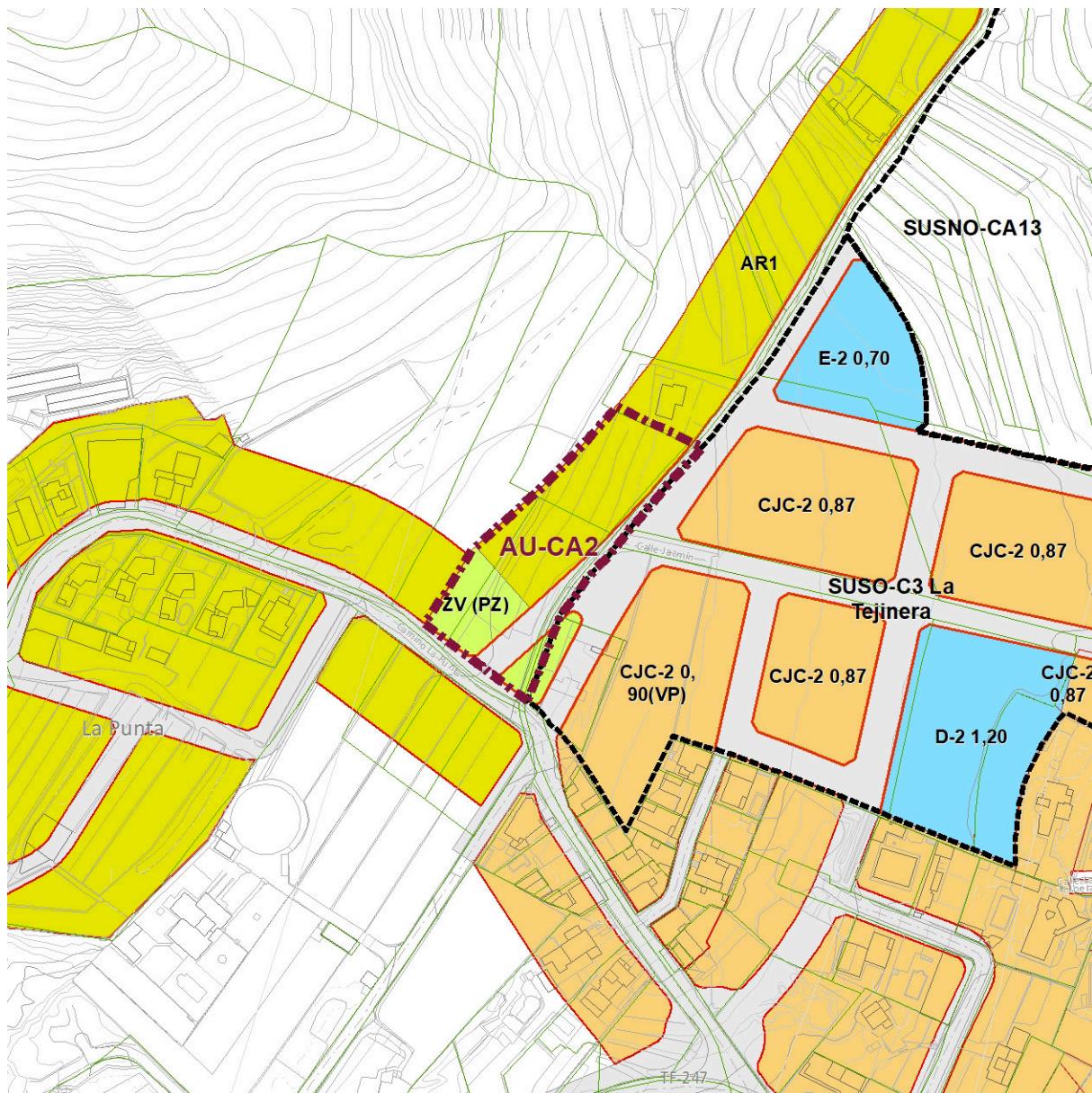


Imagen 11. Plano de Ordenación pormenorizada de la Actuación Urbanística Aislada en el PGO de Candelaria

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

#### **5.1.3.4. Diseño del nuevo viario**

La propuesta del nuevo viario que se recoge en parte en el sector SUSO C3 La Tejinera y otra en el SUSNO CA13, está calificado desde el Plan General de Ordenación como Viario Estructurante de carácter Comarcal.



Imagen 12. Plano de Ordenación Estructural\_ Viarios, zonas verdes, dotaciones y equipamientos estructurantes del PGO de Candelaria

Este nuevo viario, que se apoya en las dos calles citadas, la calle Xiban y prolongación de la calle los Óiganos, se diseña con una sección viaria de 13 m., que según lo recogido en la ficha del sector ordenado, se resuelve “*con aceras arboladas de 2 m., calzada de doble sentido de circulación con dos carriles de 3 m. y aparcamiento en hilera de 2 m*”<sup>6</sup>.

Prácticamente todo el trazado se apoya en este viario existente, sin embargo, en su tramo más al sur, en el encuentro con el camino La Punta, éste se bifurca, generando una isleta en medio destinada a espacio libre.

Si bien, la modificación no tiene por objeto cambiar el trazado o la sección del viario, se hará conveniente modificar el diseño de sus elementos a los efectos de que se cumpla de manera

<sup>6</sup> La suma de las dimensiones de los elementos no encaja con la sección total del viario. Se entenderá que está hablando de dimensiones mínimas por elementos, no exactas.

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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

efectiva en el futuro proyecto de urbanización con las condiciones de accesibilidad establecidas en la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados*. Ya que la condición de acera arbolada de 2 m. de ancho no es viable con la actual normativa, ya que se exige un paso libre de obstáculos de 1,80 m. en los recorridos peatonales.

Se propone en este caso un viario tipo con doble sentido de circulación con carriles de 3 m., banda de aparcamiento a uno de los lados de 2,20 m, y dos aceras que cumplan con el paso libre continuo de 1,80 m, proponiéndose una acera de 2 m. y otra de 2,80 m. en la que se podrá integrar el arbolado y el mobiliario urbano.

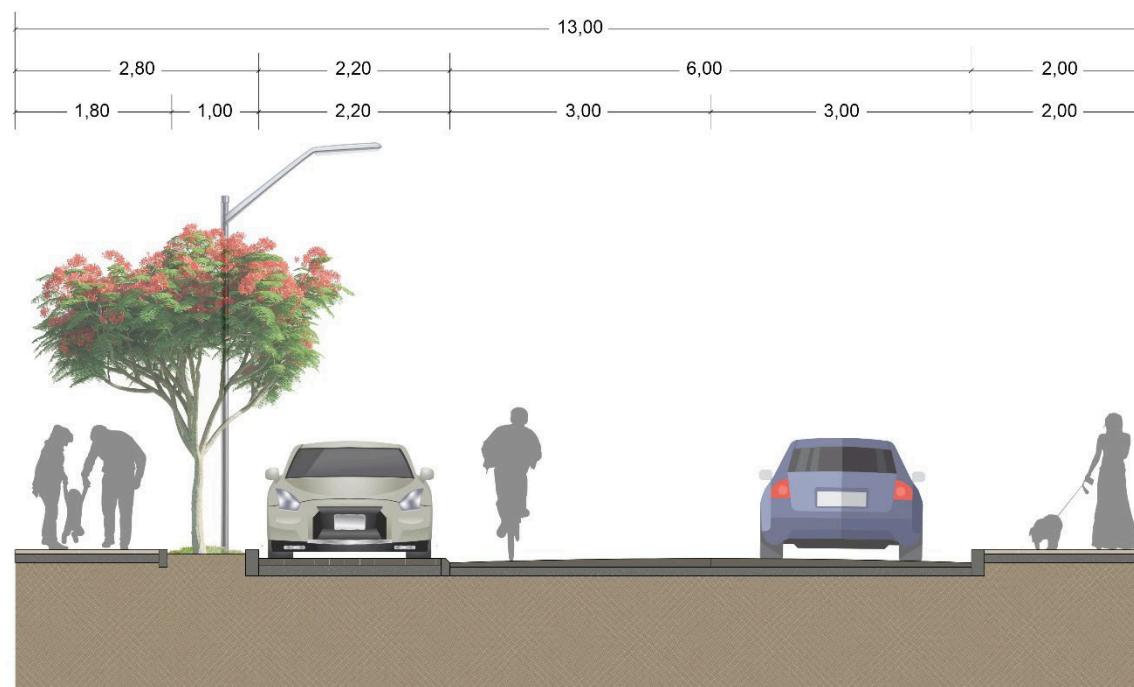


Imagen 13. Esquema de la sección viaria tipo propuesta



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

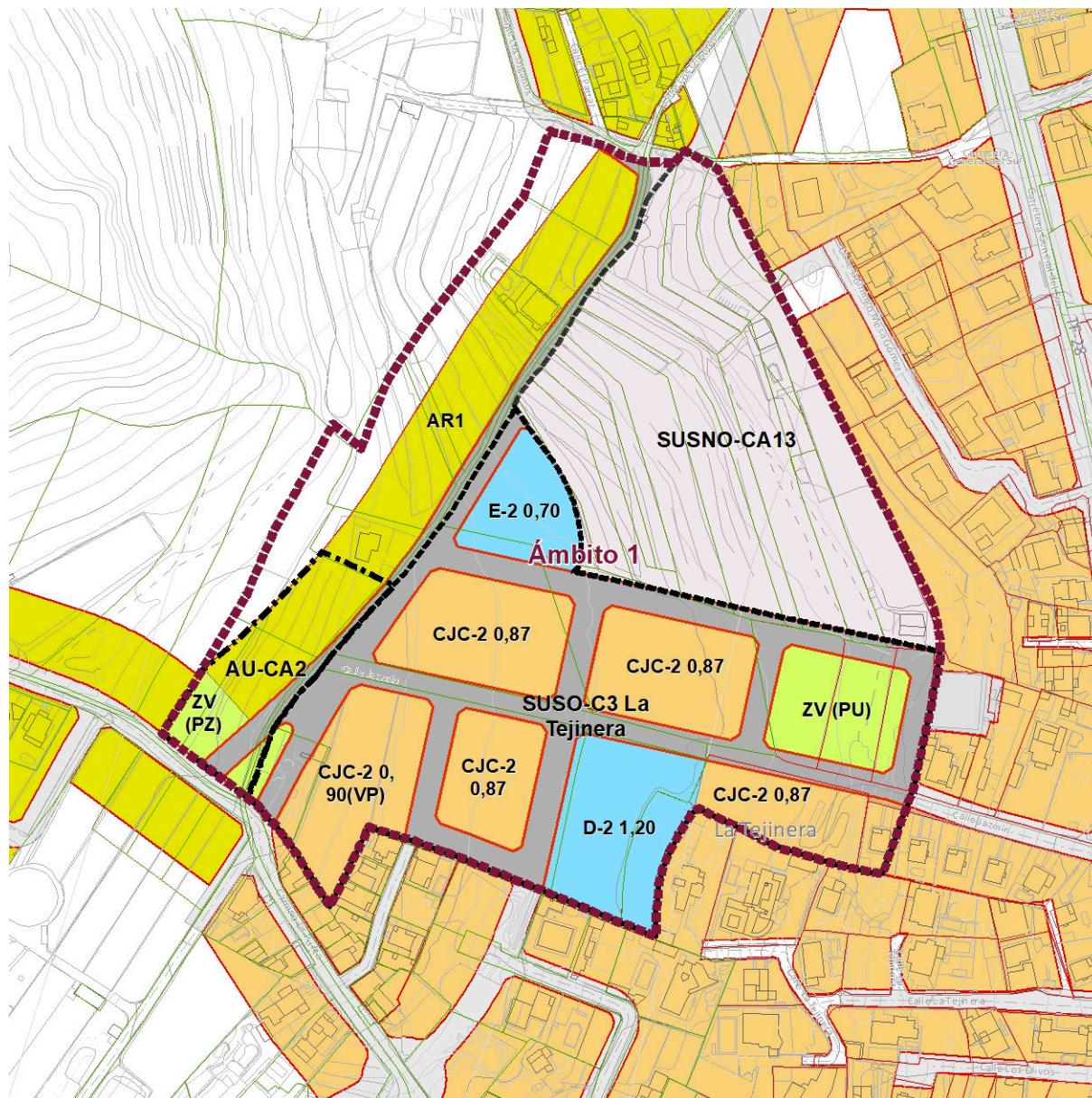


Imagen 14. Plano de Ordenación Pormenorizada de la Modificación Menor del Ámbito 1 en el PGO de Candelaria

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### 5.1.4. Propiedades afectadas por la modificación

Si listan a continuación las parcelas catastrales afectadas por la modificación en el ámbito 1:

LISTADO DE PARCELAS CATASTRALES ÁMBITO 1		
ID	Referencia Catastral	Superficies Catastrales
1	5286929CS6358N	667,41 m <sup>2</sup>
2	5286921CS6358N	797,57 m <sup>2</sup>
3	5286924CS6358N	1.793,52 m <sup>2</sup>
4	5286923CS6358N	1.376,99 m <sup>2</sup>
5	5286922CS6358N	1.145,80 m <sup>2</sup>
6	5282311CS6358S	1.413,23 m <sup>2</sup>
7	5282337CS6358S	1.053,65 m <sup>2</sup>
8	5282346CS6358S	2.287,00 m <sup>2</sup>
9	5282301CS6358S	3.741,46 m <sup>2</sup>
10	5286928CS6358N	2.714,84 m <sup>2</sup>
11	5286925CS6358N	2.764,38 m <sup>2</sup>
12	5286909CS6358N	749,95 m <sup>2</sup>
13	5286945CS6358N	1.158,15 m <sup>2</sup>
14	38011A01200106	1.125,77 m <sup>2</sup>
15	38011A01200108	1.540,77 m <sup>2</sup>
16	38011A01200110	2.400,53 m <sup>2</sup>
17	38011A01200111	2.475,03 m <sup>2</sup>
18	38011A01200112	942,04 m <sup>2</sup>
19	38011A01200120	939,77 m <sup>2</sup>
20	38011A01200121	685,40 m <sup>2</sup>
21	38011A01300393	2.725,16 m <sup>2</sup>
22	38011A01200122	443,76 m <sup>2</sup>
23	38011A01200128	1.269,94 m <sup>2</sup>
24	38011A01200139	966,25 m <sup>2</sup>
25	001102500CS63H	552,57 m <sup>2</sup>
26	001600500CS63H	266,34 m <sup>2</sup>
27	001600700CS63H	210,86 m <sup>2</sup>
28	38011A01200093	2.412,27 m <sup>2</sup>
29	38011A01200094	5.214,12 m <sup>2</sup>

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: El XDF24YP221RX439R6XF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 126



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

LISTADO DE PARCELAS CATASTRALES ÁMBITO 1		
ID	Referencia Catastral	Superficies Catastrales
30	38011A01200095	5.329,33 m <sup>2</sup>
31	38011A01200096	9.142,82 m <sup>2</sup>
32	38011A01200097	2.884,12 m <sup>2</sup>
33	38011A01300377	22.412,53 m <sup>2</sup>
34	38011A01300378	1.462,07 m <sup>2</sup>
35	38011A01300379	2.563,04 m <sup>2</sup>
36	38011A01300380	353,62 m <sup>2</sup>
37	38011A01300381	2.316,97 m <sup>2</sup>
38	38011A01300382	973,95 m <sup>2</sup>
39	38011A01300383	1.928,80 m <sup>2</sup>
40	38011A01300384	3.502,96 m <sup>2</sup>
41	38011A01200133	321,33 m <sup>2</sup>
42	38011A01200132	1.158,79 m <sup>2</sup>
43	38011A01200109	1.764,27 m <sup>2</sup>
44	38011A01200131	2.412,76 m <sup>2</sup>
45	38011A01200105	978,76 m <sup>2</sup>

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

48



## **5.2. AMBITO 2 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M4 LA JURADA. CALLE CHAJACO.**

### **5.2.1. Ámbito de la modificación**

El ámbito de la modificación se localiza en el Asentamiento La Jurada, y recoge una serie de parcelas al este de la calle Chajaco.

El ámbito recoge todos aquellos suelos que ven modificada su ordenación, tanto pormenorizada como estructural, contando con una superficie de 938,82 m<sup>2</sup>s.

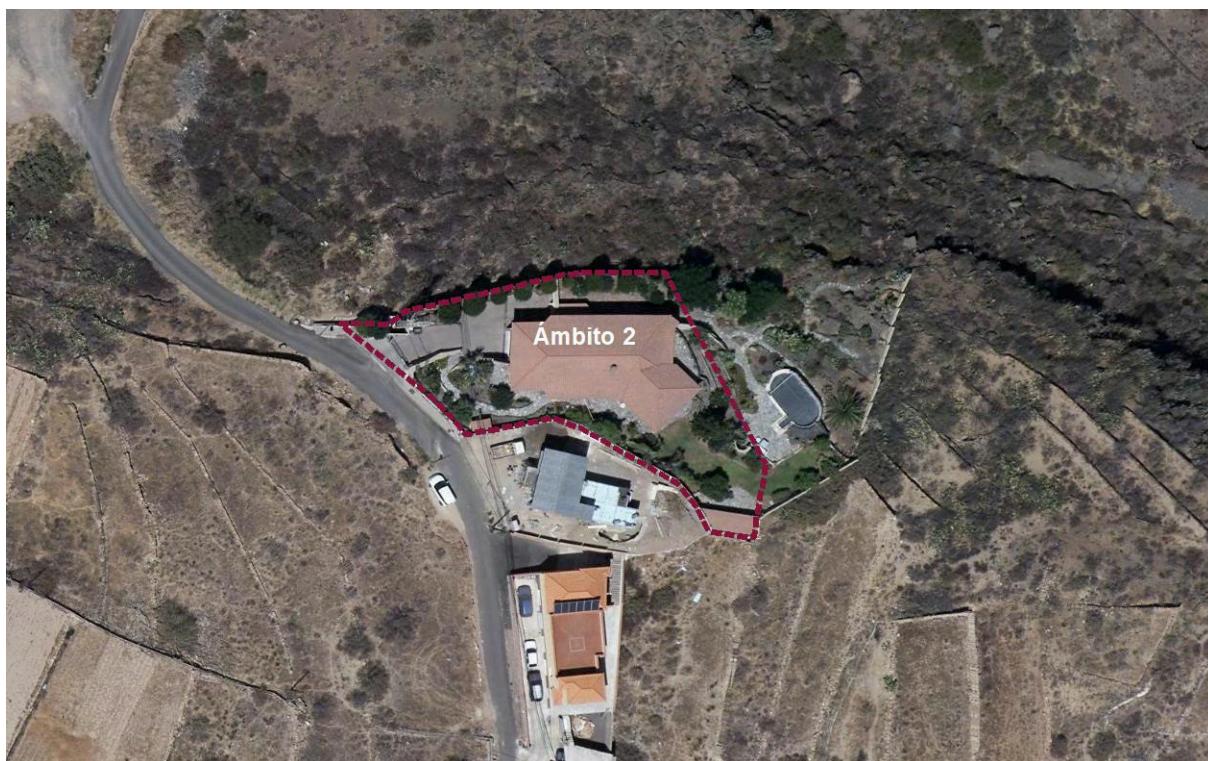


Imagen 15. Delimitación del ámbito sobre ortofoto



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

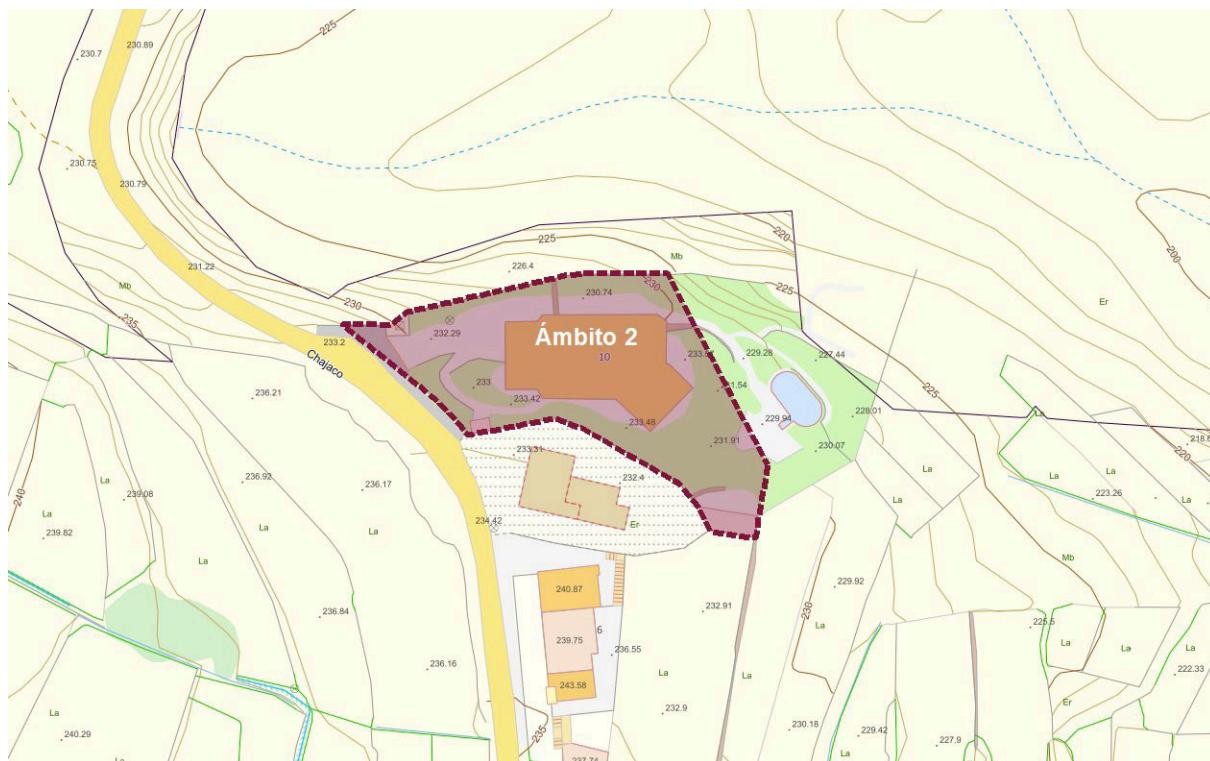


Imagen 16. Delimitación del ámbito sobre plano topográfico

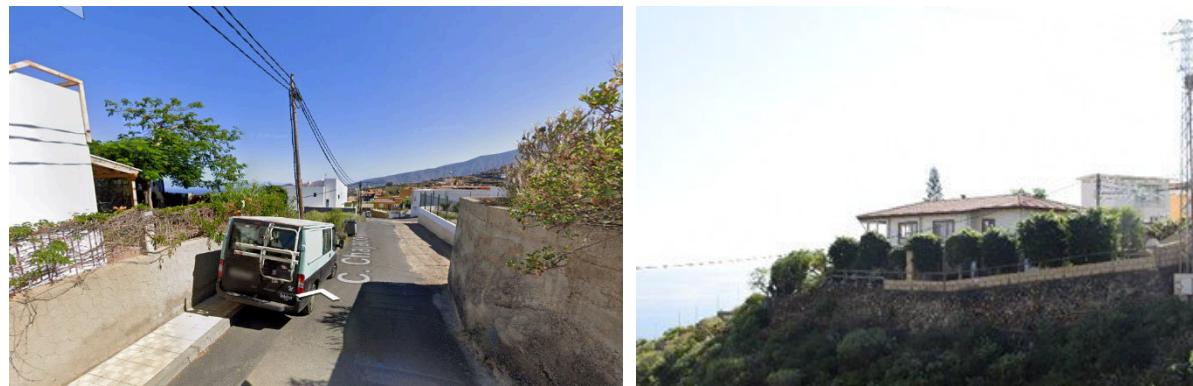


Imagen 17. Fotografías de la calle Chajaco

## 5.2.2. Problemática Detectada

El Plan General de Candelaria delimita el asentamiento rural dejando fuera del asentamiento la mayor parte de la edificación sita en el número 10 de la calle Chajaco.

Se identifica en la parcela licencia de obra mayor concedida por resolución del Primer Teniente de Alcalde, decreto nº 4536/2004 de 17 de diciembre, para la construcción de una vivienda unifamiliar, en Zona 5 SR. Suelo Rústico de Edificación a Borde de Caminos en Asentamiento Rural. Se adjunta la documentación aportada de licencia como anexo al presente documento.



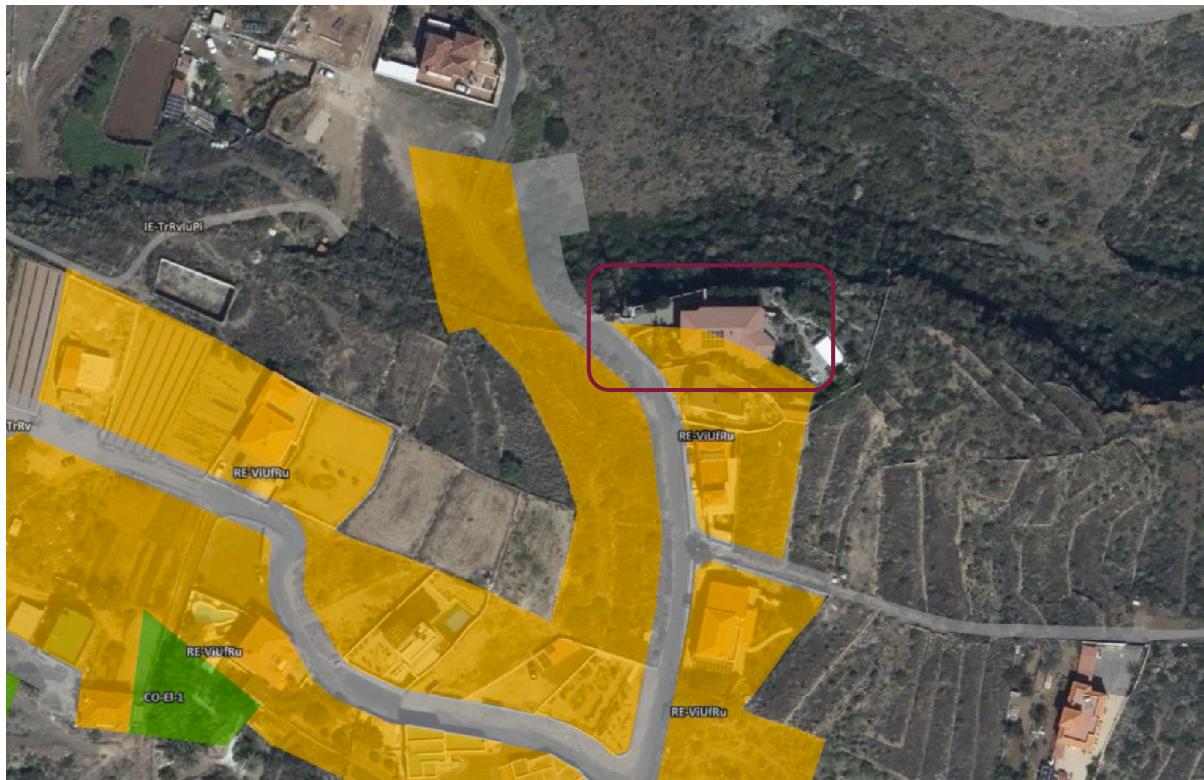


Imagen 18. Identificación de la edificación que motiva la modificación

#### **5.2.3. Criterios y Objetivos de la Ordenación**

El objetivo de la modificación en este ámbito, es ajustar levemente la delimitación del asentamiento rural en ese ámbito, al objeto de recoger dentro del mismo toda la vivienda, manteniendo las condiciones de la zona de edificación en la que se encuentra, en este caso en la tipología de Edificación en Asentamiento Rural AR1.

#### **5.2.4. Descripción de la modificación**

El ajuste del asentamiento se lleva a cabo de la siguiente forma en el ámbito objeto de modificación:

- Por el norte se ajusta con el límite de la parcela constituido por muro de cerramiento de la misma.
- Por el este se mantiene la delimitación y ordenación de usos (viario y residencial) del planeamiento vigente.
- Por el sur no se plantea modificación.
- Por el oeste, en el primer tramo (tramo 1 en la imagen) se mantiene el fondo del asentamiento rural del planeamiento vigente. El segundo tramo (tramo 2 en la imagen)



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

de lindero oeste, se traza dejando una separación de 3 m. en el punto más desfavorable de la edificación, con el objetivo de mantener la separación mínima a lindero establecida para la tipología edificatoria de aplicación.



Imagen 19. Justificación de la delimitación

Esta modificación no implica cambios en las condiciones de edificación de la tipología edificatoria ni en el régimen del suelo rústico de asentamiento rural ni en el resto de categorías de suelo.

## 5.2.5. Propiedades afectadas por la modificación

Si listan a continuación las parcelas catastrales afectadas por la modificación en el ámbito 2:

LISTADO DE PARCELAS CATASTRALES ÁMBITO 2		
ID	Referencia Catastral	Superficies Catastrales
1	38011A01900160	3.505,10 m <sup>2</sup>
2	38011A01900163	400,64 m <sup>2</sup>
3	38011A01900164	1.500,35 m <sup>2</sup>
4	38011A01900165	938,18 m <sup>2</sup>
5	38011A01900178	5.164,70 m <sup>2</sup>



### **5.3. AMBITO 3 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M6 CALLE VENCE.**

#### **5.3.1. Ámbito de la modificación**

El ámbito de la modificación se localiza en el Asentamiento Rural Vence, y recoge una serie de parcelas al norte de la calle Vence y el barranco con el mismo nombre.

El ámbito recoge todos aquellos suelos que ven modificada su ordenación, tanto pormenorizada como estructural, contando con una superficie de 2.616,04 m<sup>2</sup>s.



Imagen 20. Delimitación del ámbito sobre ortofoto



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

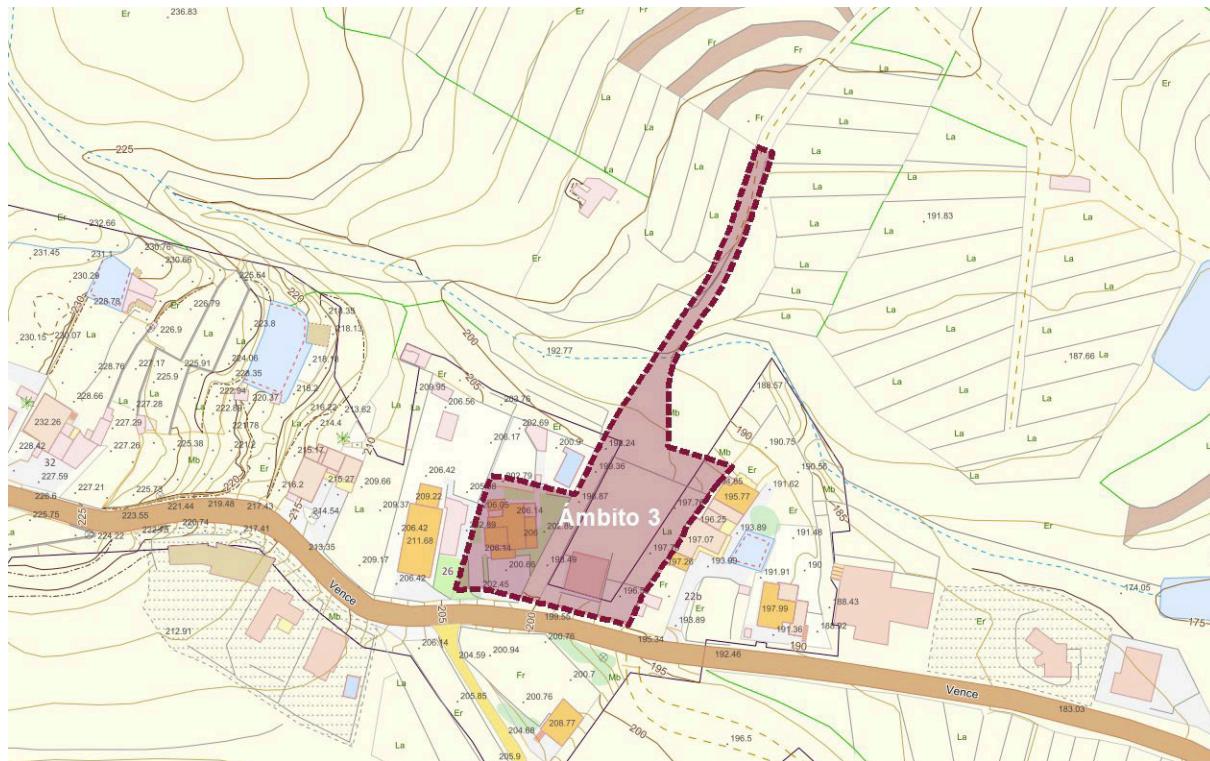


Imagen 21. Delimitación del ámbito sobre plano topográfico



Imagen 22. Fotografías de la calle Vence

## 5.3.2. Problemática Detectada

El Plan General de Candelaria recoge a la altura del nº 26 de la calle Vence, un viario transversal al mismo que se prolonga para conectar con la calle Real El Balo. Este nuevo tramo viario conectará los dos asentamientos, atravesando el Barranco de Vence.

Sin embargo, el trazado del primer tramo del mismo, el que nace en la calle Vence, no considera la estructura de la propiedad, afectando a una vivienda ejecutada con licencia,



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

según consta, por decreto de la Tenencia de Alcaldía nº1519/2006 de fecha 5 de junio de 2006. (expediente 2006/307)

Se adjunta documento de licencia de obra mayor aportada por la oficina técnica municipal, como anexo al presente documento.

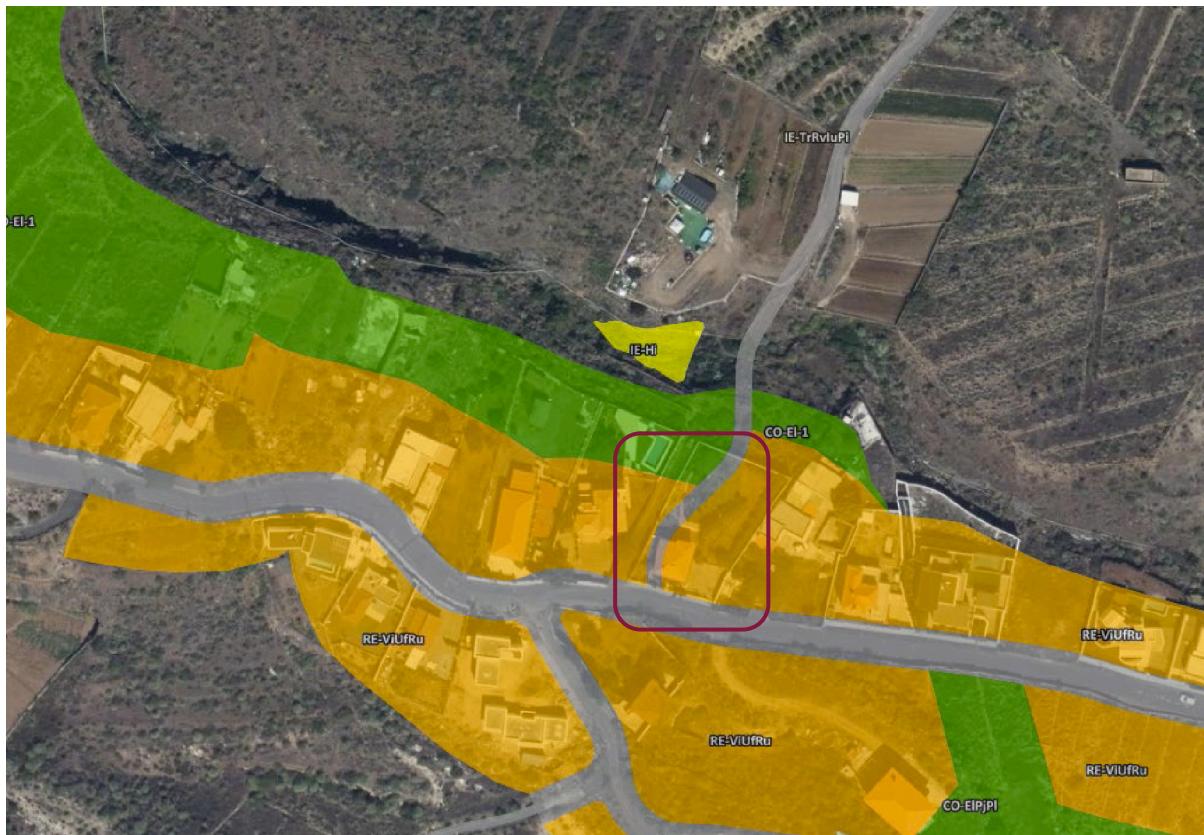
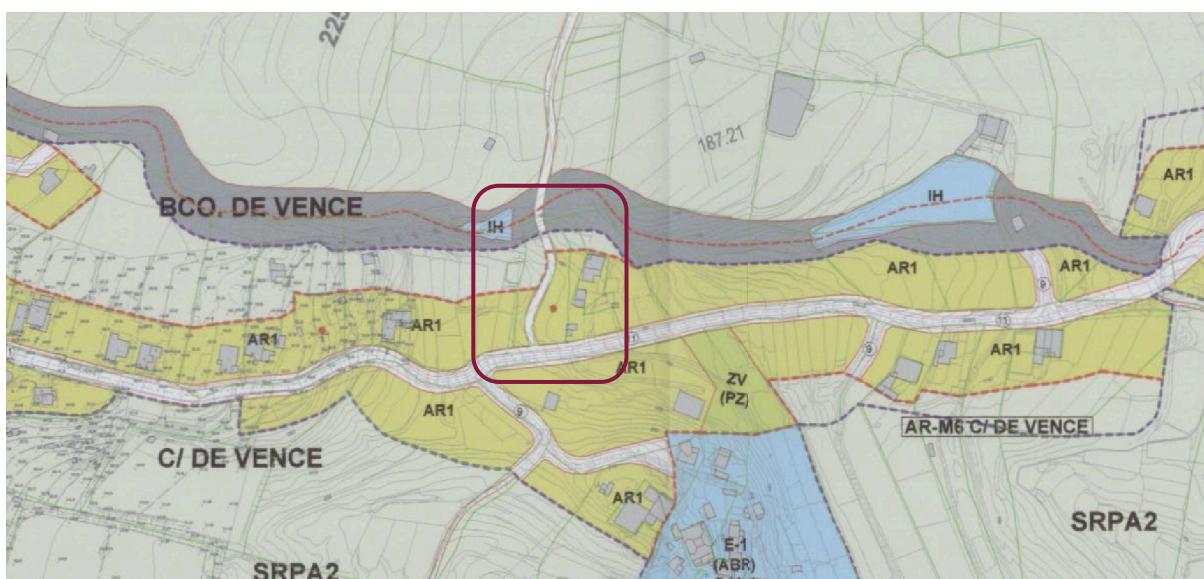


Imagen 23. Identificación de la afección del trazado del viario sobre planeamiento sistematizado



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: El XDF24YP221Rx439R6xF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 126



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

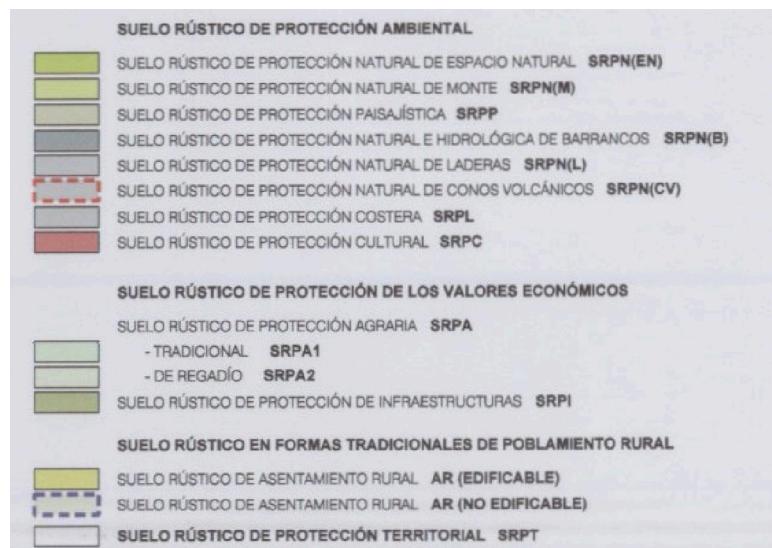


Imagen 24. Identificación del ámbito en los planos de categorización de suelo del PGO de Candelaria.

### 5.3.3. Criterios y Objetivos de la Ordenación

El objetivo de la modificación en este ámbito, es rectificar el trazado del viario planteado en el planeamiento vigente, en la confluencia con la calle Vence, de manera que se adapte a la estructura de la propiedad, evitando afecciones a las edificaciones existentes.

Se mantiene así la finalidad y funcionalidad de dicha vía, como viario de conexión entre los dos asentamientos, Vence y El Balo.

### 5.3.4. Descripción de la modificación

La modificación consiste en ajustar el tramo del viario propuesto, adaptándolo al espacio vacante entre las dos parcelas sitas en la calle Vence nº24 y nº26, evitando así afección a las parcelas edificadas y edificaciones existentes.

Este trazado se prolonga a través del barranco Vence, la longitud necesaria para que su enlace con calle Real El Balo sea el adecuado.

La sección del viario se mantiene en 4,50 m., tal y como se plantea en el Plan General, entendiendo que se tratará de un viario de un único sentido de circulación donde coexistirán en plataforma única el tránsito rodado y el peatonal.

Se justifica en el estudio económico financiero la obtención de los suelos y su ejecución por parte de la administración municipal.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

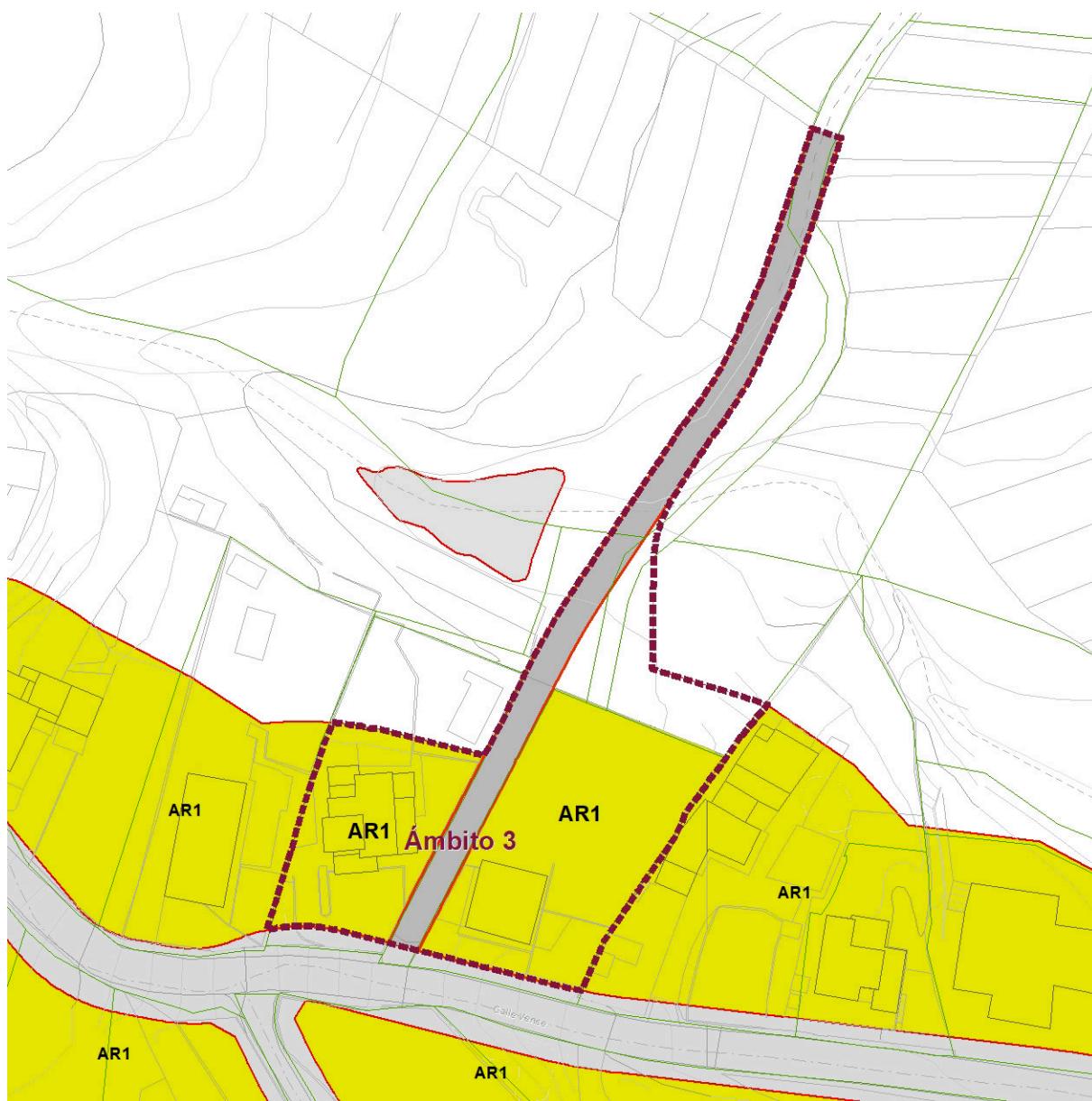


Imagen 25. Plano de Ordenación Pormenorizada de la Modificación Menor del Ámbito 3 en el PGO de Candelaria

En relación con la ordenación estructural, se ajusta la categorización de suelo de la siguiente forma:

- Se mantiene la delimitación de la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural SRPN (B) en los terrenos vinculados con la protección del cauce del Barranco Vence.
- Se reduce la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR (edificable), al fondo de la parcela edificada (calle Vence nº24)

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- Se mantiene la delimitación de la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR (edificable) en la parcela edificada (calle Vence nº26)
- Se mantienen la categoría del plan vigente de Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR (no edificable) de los terrenos localizados en el ámbito, entre la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR (edificable) y el Suelo Rústico de Protección Natural.

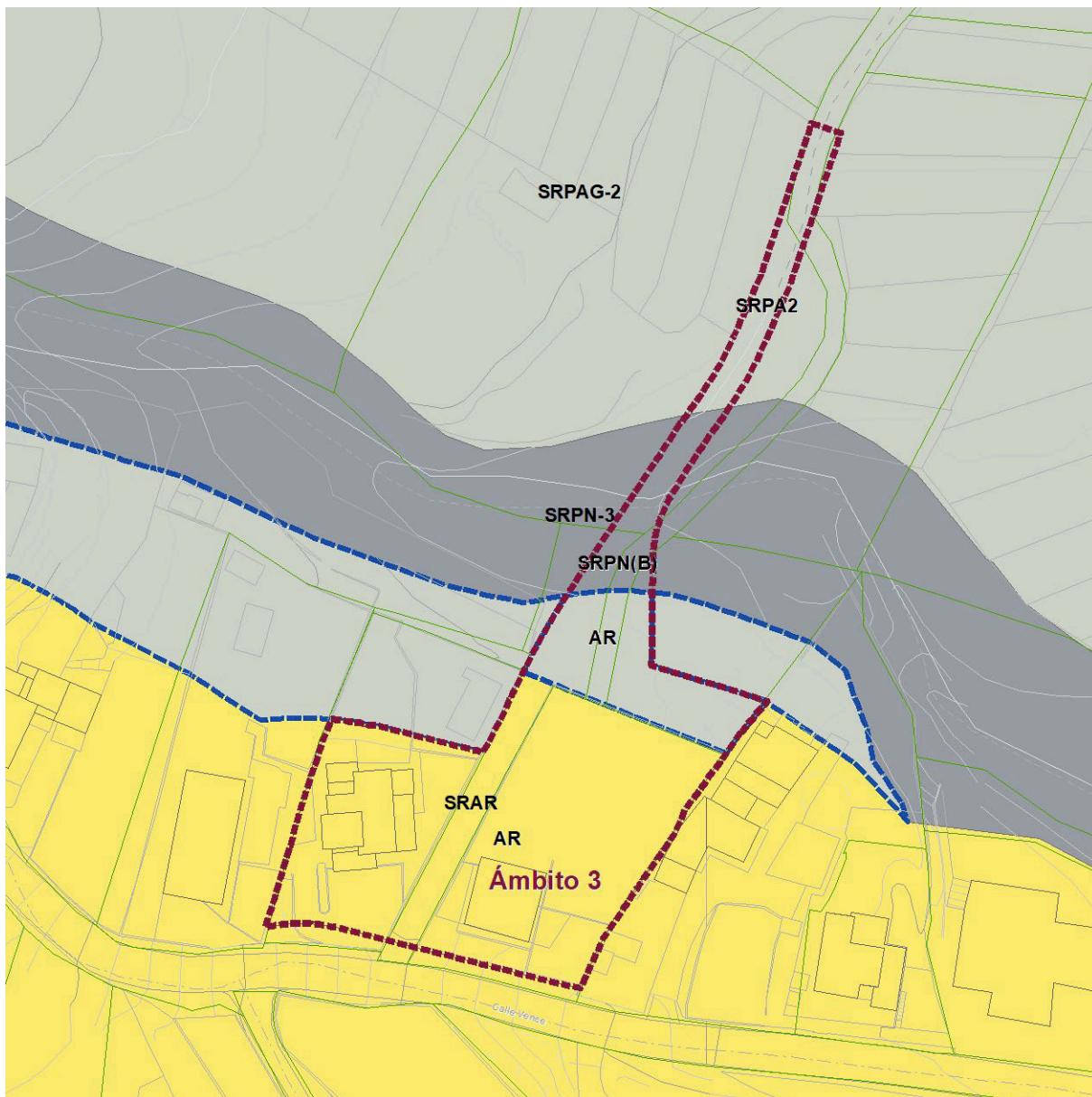


Imagen 26. Plano de Categorización del Suelo de la Modificación Menor del Ámbito 3 en el PGO de Candelaria

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: E1X6DF24YP221RX439R6XF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 126



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## 5.3.5. Propiedades afectadas por la modificación

Si listan a continuación las parcelas catastrales afectadas por la modificación en el ámbito 3:

LISTADO DE PARCELAS CATASTRALES ÁMBITO 3		
ID	Referencia Catastral	Superficies Catastrales
1	38011A01600436	429,27 m <sup>2</sup>
2	38011A01600443	3.966,29 m <sup>2</sup>
3	38011A01600448	1.083,34 m <sup>2</sup>
4	38011A01600474	1.813,34 m <sup>2</sup>
5	38011A01600715	1.344,86 m <sup>2</sup>
6	38011A01601006	1.570,83 m <sup>2</sup>
7	38011A01601007	720,11 m <sup>2</sup>
8	38011A01601050	1.014,45 m <sup>2</sup>
9	38011A01601051	42,37 m <sup>2</sup>

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



## 5.4. AMBITO 4 – CALLE EL BALO

### 5.4.1. Ámbito de la modificación

El ámbito de la modificación se ciñe a la pieza sita en el borde norte en el camino El Balo, entre los números 126 y 130 de la calle, con una superficie de 635,25 m<sup>2</sup>s. El ámbito coincide con una manzana recogida en el Suelo Urbano Consolidado del área SUCU-M1 Subida Araya con tipología edificatoria Ciudad Jardín Extensiva CJC\*-2.

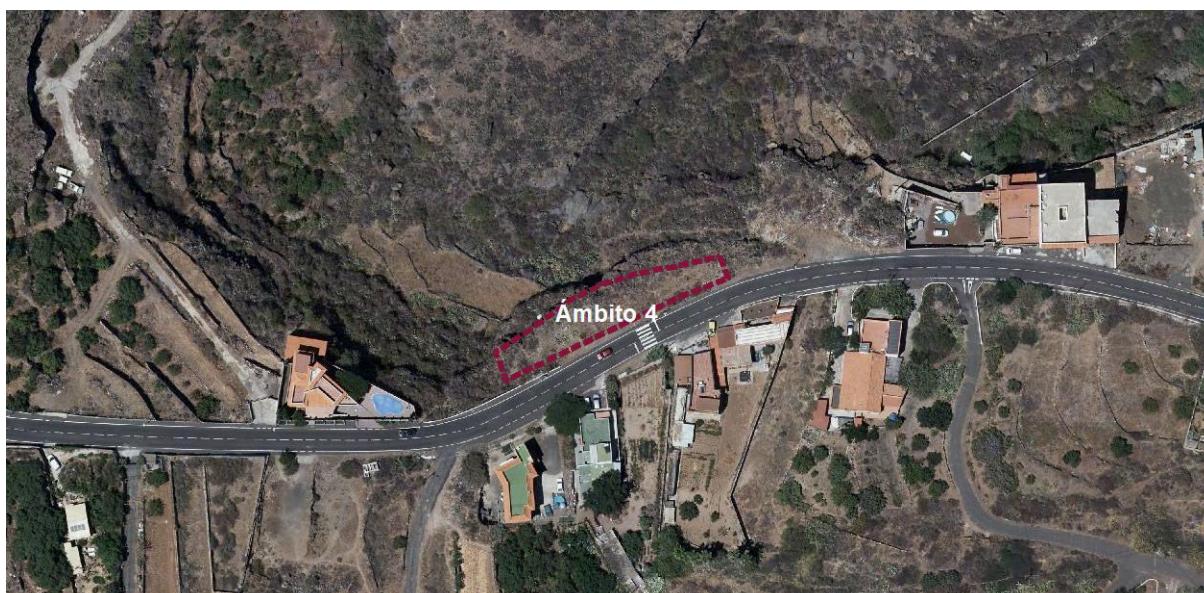


Imagen 27. Delimitación del ámbito sobre ortofoto

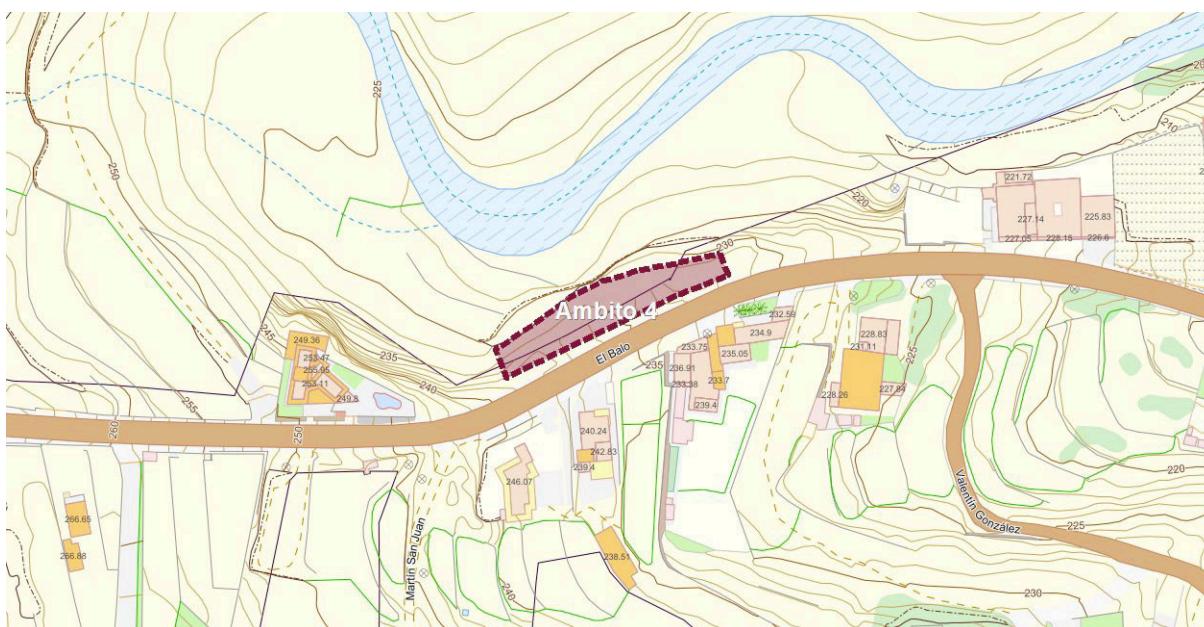


Imagen 28. Delimitación del ámbito sobre plano topográfico





Imagen 29. Fotografías de los terrenos en la calle El Balo

#### **5.4.2. Problemática Detectada**

La problemática detectada en este ámbito radica en que el planeamiento vigente establece una tipología edificatoria específica identificada y etiquetada en los planos con las siglas CJC\*-2, que por error u omisión del Plan General carece de determinaciones urbanísticas.

Esta tipología específica, tal y como se recoge en el documento informativo de la presente modificación, proviene de una alegación estimada en la fase de información pública de redacción del Plan General, que no fue bien resuelta en el documento aprobado definitivamente.

#### **5.4.3. Criterios y Objetivos de la Ordenación**

El objetivo de la ordenación es solventar este vacío normativo, y otorgar las determinaciones urbanísticas que fueron aceptadas en la resolución de las alegaciones del Plan General, que consistía fundamentalmente en suprimir las determinaciones de separaciones mínimas a linderos para esta parcela, dado su reducido fondo y dimensiones. Todo esto sin alterar la clasificación de suelo.

#### **5.4.4. Descripción de la modificación**

La modificación consiste en generar una regulación específica para esta manzana, etiquetada en los planos de ordenación pormenorizada con la sigla CJC\*-2 de la siguiente forma:



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### Ciudad Jardín en Hilera CJC\*-2 (calle El Balo)

Ciudad Jardín en Hilera	CJC*-2 (calle El Balo)
PARCELA MÍNIMA (m2)	120 m2
AGRUPACIONES POSIBLES:	ADOSADA – SEMIDADOSADA
COLONIAS:	NO SE PERMITEN
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	2 PL
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,00 m2c/m2s
OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA:	No se establece
OCUPACIÓN SÓTANOS:	No se establece
SEPARACIÓN A LINDEROS:	No se establecen *
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:	6 m. Adosadas
FRENTE MÍNIMO DE VIVIENDA:	4,50 m.
USO PRINCIPAL:	UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR

\* Deberá darse tratamiento de fachada con huecos en todos los linderos salvo en caso de adosamiento.

### Ciudad Jardín en Hilera (CJC\*-2 calle El Balo)

#### Condiciones para la parcela

- Parcela mínima 120m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela de 6 m. en Semiadosada y Adosada.
- En caso de localizar viviendas pareadas o aisladas en la parcela el frente mínimo de parcela será de 12 m. para aislada y 15 m. (7,5 + 7,5) en pareadas.
- La parcela tendrá carácter unifamiliar y plurifamiliar.

#### Condiciones para la edificación:

- La edificación podrá ser Semiadosada o Adosada, posibilitándose la Aislada o Pareada.
- Se permite parear y adosar parcelas distintas cumpliendo las condiciones de agrupaciones máximas.
- Se permite el tipo de agrupación Semiadosada.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- No se permite la vivienda Plurifamiliar.
- Se permiten garajes comunes.
- Para el caso específico de Viviendas de Protección, se permite la “hilera” continua de carácter plurifamiliar con corredores de uso común u otras soluciones análogas.
- Todas las agrupaciones exigen proyecto conjunto.
- El frente mínimo de vivienda será de 4,5 m construidos.
- No se establecen separaciones mínimas a linderos frontales, laterales o posteriores. Se deberá dar tratamiento de fachada con huecos a todos los linderos salvo en caso de adosamiento.
- No se establece porcentaje máximo de ocupación de la parcela, pudiéndose llegar a ocupar el 100% de la misma, tanto sobre rasante como en planta sótano.
- Deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas de este Plan General y las condiciones vigentes de habitabilidad de la Comunidad Autónoma. Se solicitará informe previo municipal.

## 5.4.5. Propiedades afectadas por la modificación

Si listan a continuación las parcelas catastrales afectadas por la modificación en el ámbito 4:

LISTADO DE PARCELAS CATASTRALES ÁMBITO 4		
ID	Referencia Catastral	Superficies Catastrales
1	3874307CS6337S	689,00 m <sup>2</sup>
2	4173311CS6347S	721,29 m <sup>2</sup>
3	4173312CS6347S	191,41 m <sup>2</sup>
4	38011A01500219	1.611,32m <sup>2</sup>

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: El X6DF24YP2Z1Ry439R6xF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 126



## 5.5. AMBITO 5 – USOS RELIGIOSOS

### 5.5.1. Ámbito de la modificación

El ámbito de esta modificación recoge de manera discontinua una serie de subámbitos distribuidos por el término municipal.

Un total de 11 ámbitos con un total de 6.517,41 m<sup>2</sup>s.

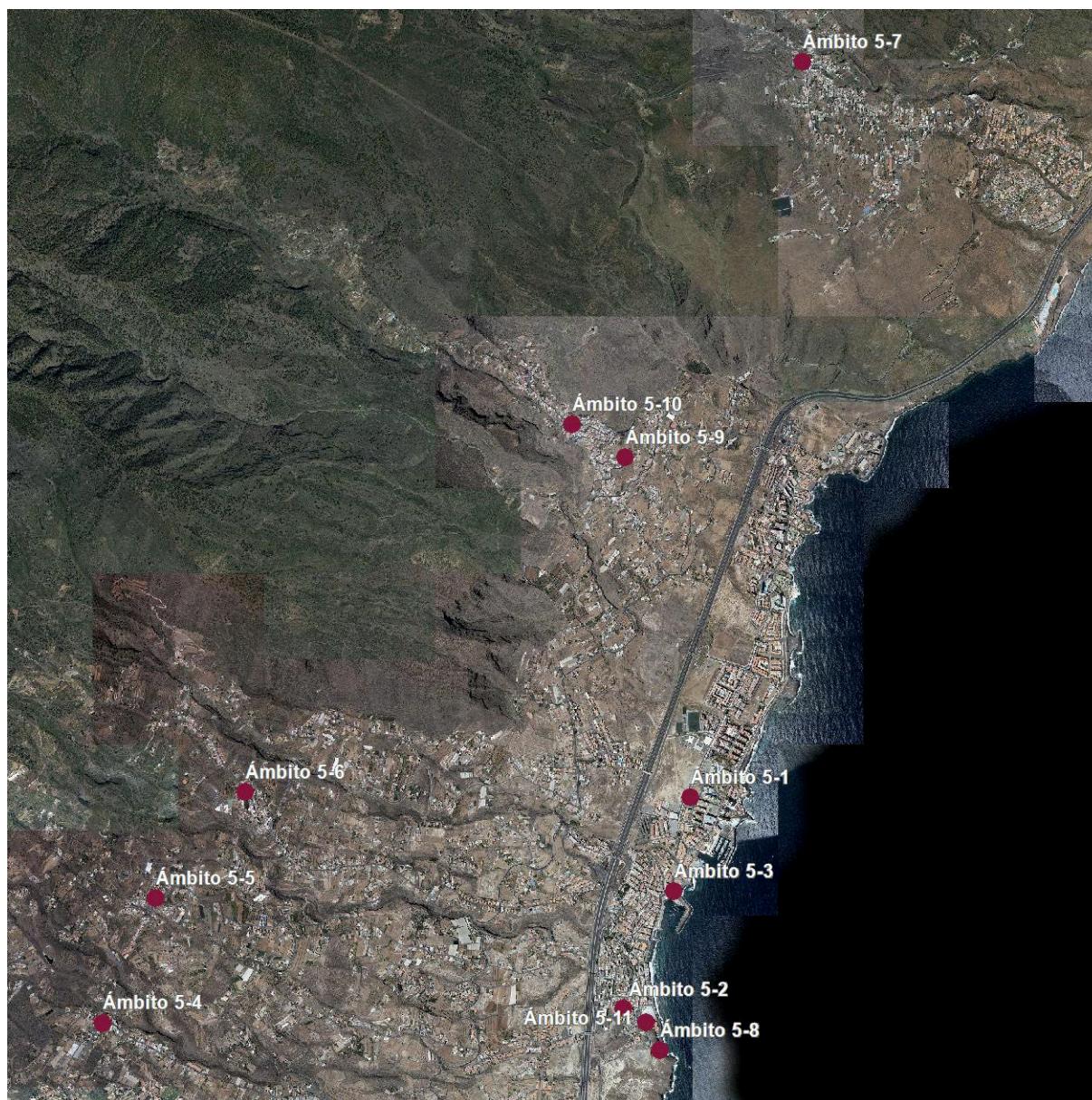


Imagen 30. Localización de los subámbitos de la modificación sobre ortofoto



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### 5.5.2. Problemática Detectada

Se detecta en el Plan General de Candelaria que las parcelas con uso religioso que además son propiedad del obispado se han calificado con uso dotacional público.

La modificación pretende solventar este error del planeamiento en vigor.

### 5.5.3. Criterios y Objetivos de la Ordenación

El objetivo de la ordenación es solventar este error reconociendo la titularidad privada de dichas parcelas.

### 5.5.4. Descripción de la modificación

El Plan General de Candelaria recoge en el *Capítulo 6 – Usos Dotacionales y Comunitarios, del Título SEXTO – Condiciones de los Usos*, de la Normativa de Ordenación Pormenorizada, la distinción entre dotación y equipamiento de la siguiente forma:

*“Art. 6.6.2. Definición del Uso de Dotaciones y Equipamientos Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria. **Las Dotaciones tienen titularidad y uso público y Los Equipamientos titularidad privada y uso público.”***

Por otra parte, pormenoriza el uso tanto para dotaciones como para equipamientos recogiendo los siguientes usos pormenorizados de dotaciones y equipamientos:

- Docente o Escolar (E)
- Sanitario (S)
- Social Asistencial (AS)
- Geriátrico (GE)
- Deportivo (DE)
- Cultural (CU)
- Administración Pública (AD)
- Penitenciaría (PE)
- Defensa y Seguridad (DS):
- Medioambiental (MA):



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- Cementerio (CE):
- Tanatorio (TA):
- **Religioso (RE):**
- Mercado (ME):
- Recreativo (RC)
- Investigación (I)
- Equipamiento Litoral (ELi)

Por tanto, al objeto de solventar el error del plan general, la modificación consiste principalmente en identificar aquellas parcelas privadas, y en este caso propiedad del obispado, calificadas con el uso Dotacional Religioso en el plan general, para modificar su calificación a Equipamiento Religioso.

Por tanto, estas parcelas con el uso de Dotacional Religioso etiquetado como D(RE), o en algún caso simplemente como Dotacional D, en los planos de ordenación pormenorizada, pasan a Equipamiento Religioso con etiqueta E(RE).

El resto de parámetros del plan general para cada una de las zonas que se verán modificados.

A continuación, se identifican aquellas parcelas que están en estas condiciones y que se corrigen con esta modificación:



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

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- Subámbito 5.1: Avenida de Los Menceyes s/n. Referencia Catastral: 5982955CS6358S0001DR.



- Subámbito 5.2: Iglesia Santa Ana, calle Santa Ana núm. 17. Referencia Catastral: 5768401CS6356N0001OI.



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- Subámbito 5.3: Pozo La Virgen, calle La Piscina núm. 1 (B). Referencia Catastral: 5977112CS6357N0001FW. (Ámbito 5.3)



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

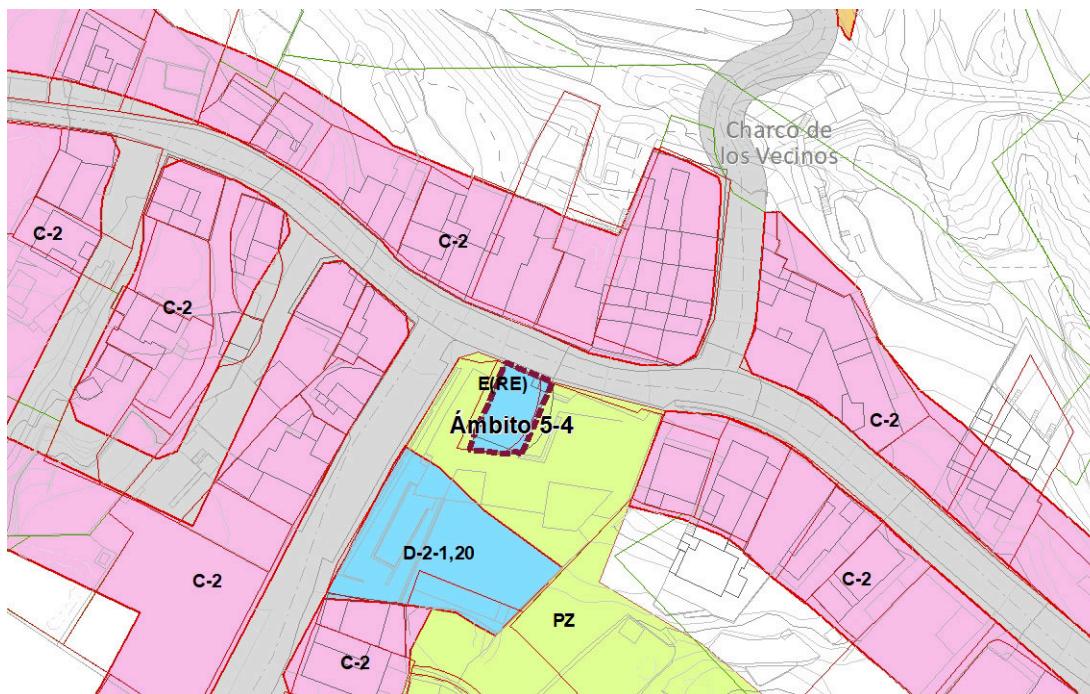
Cód. Validación: 61X6DF24YP221RX439R6XF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 126



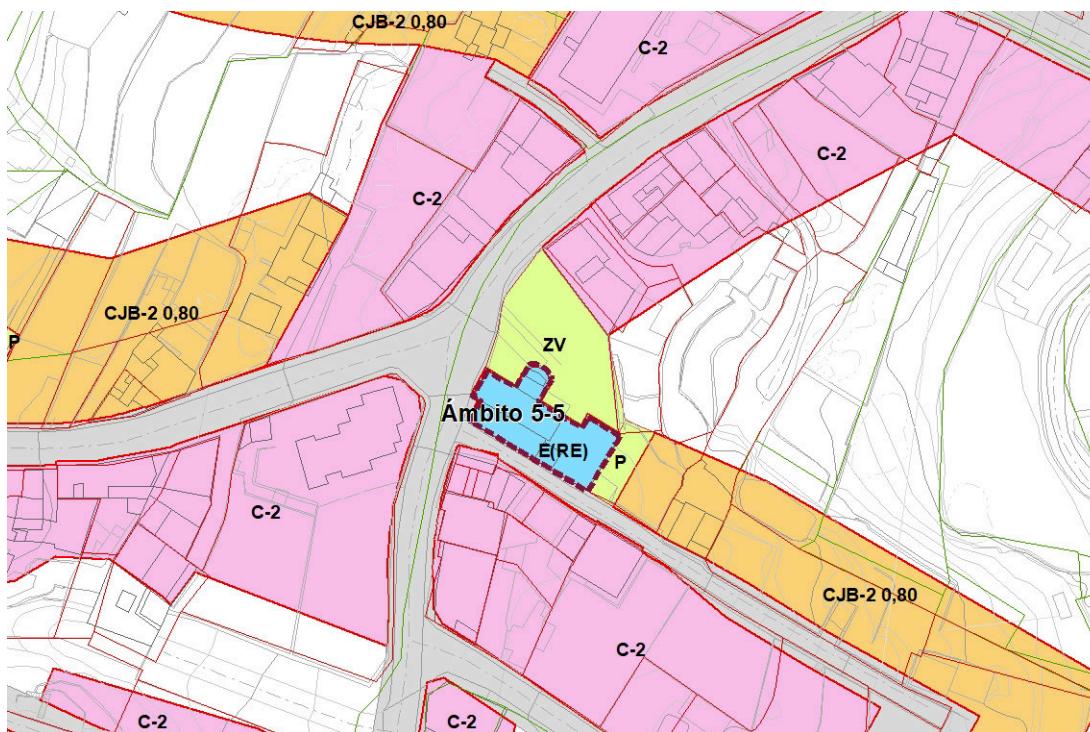
## MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA EN DISTINTOS ÁMBITOS DEL MUNICIPIO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- Subámbito 5.4: Iglesia de Santiago, calle San Antonio núm. 67 El Malpaís. Referencia Catastral: 2568805CS6326N0001GL. (Ámbito 5.4)



- Subámbito: Iglesia San Andrés, calle El Barranquillo núm. 1. Referencia Catastral: 2875608CS6327N0001UD. (Ámbito 5.5)



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

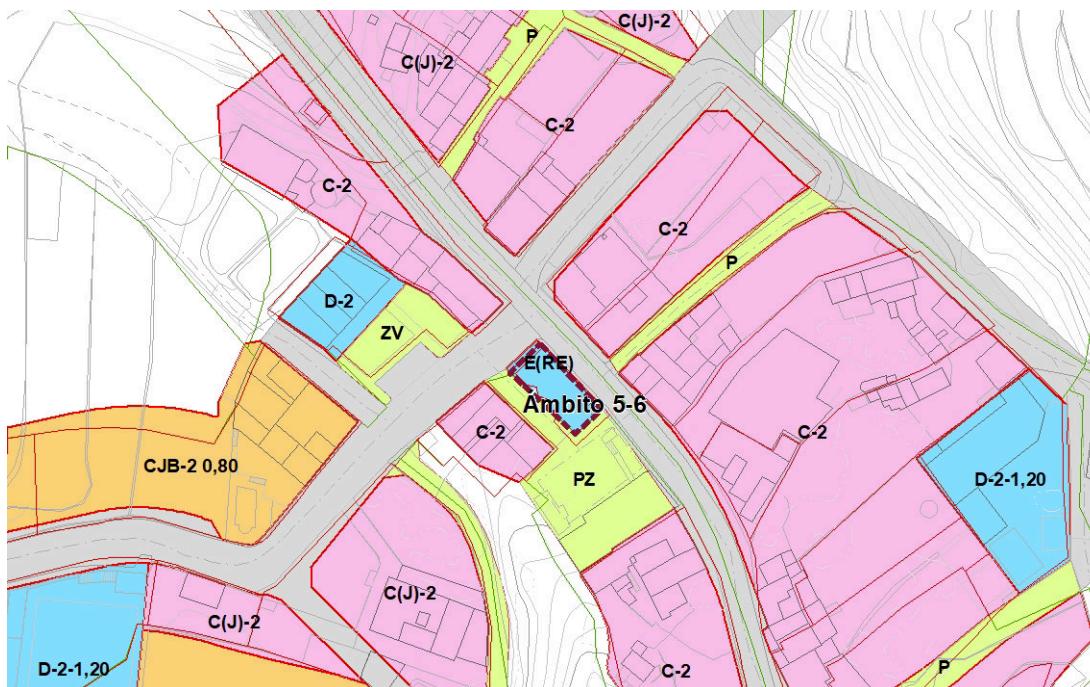
Cód. Validación: ELX6DF24YP221RX439R6XF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 126



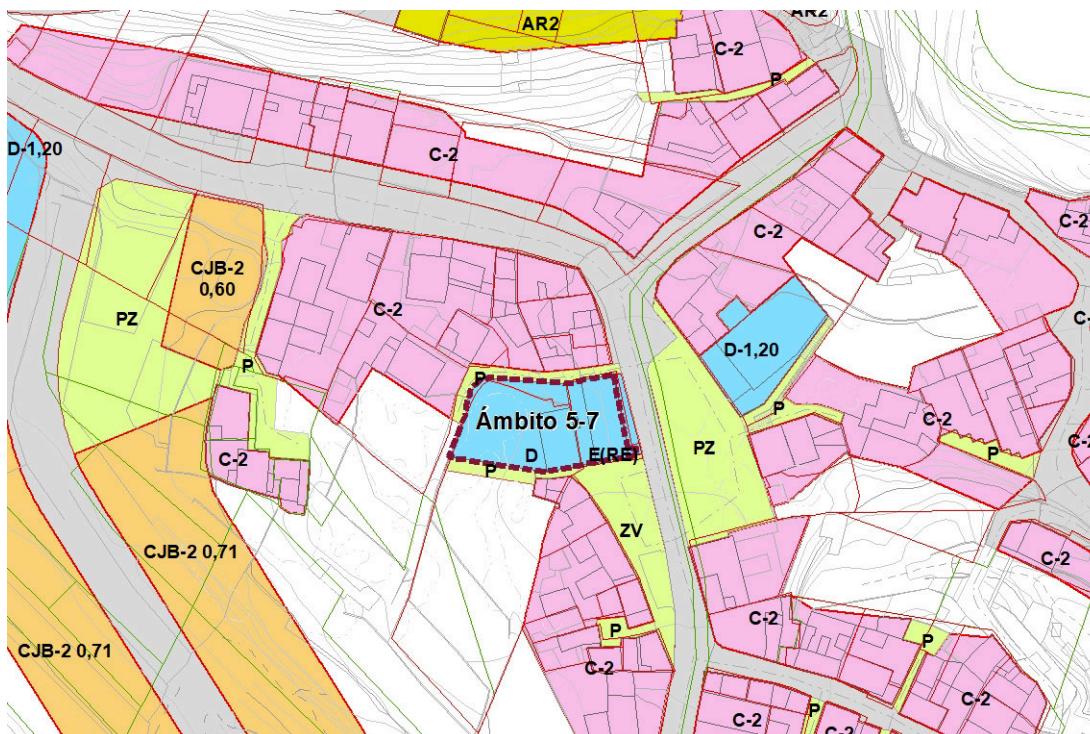
# MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA EN DISTINTOS ÁMBITOS DEL MUNICIPIO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- Subámbito 5.6: Iglesia de Araya, calle Araya núm. 145. Referencia Catastral: 3382901CS6338S0001YL. (Ámbito 5.6)



- Subámbito 5.7: Ermita San Blas, calle La Plaza núm. 19, Barranco Hondo. Referencia Catastral: 6822713CS6462S0001YE;



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: E1X6DF24YP221RX439R6XF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 126



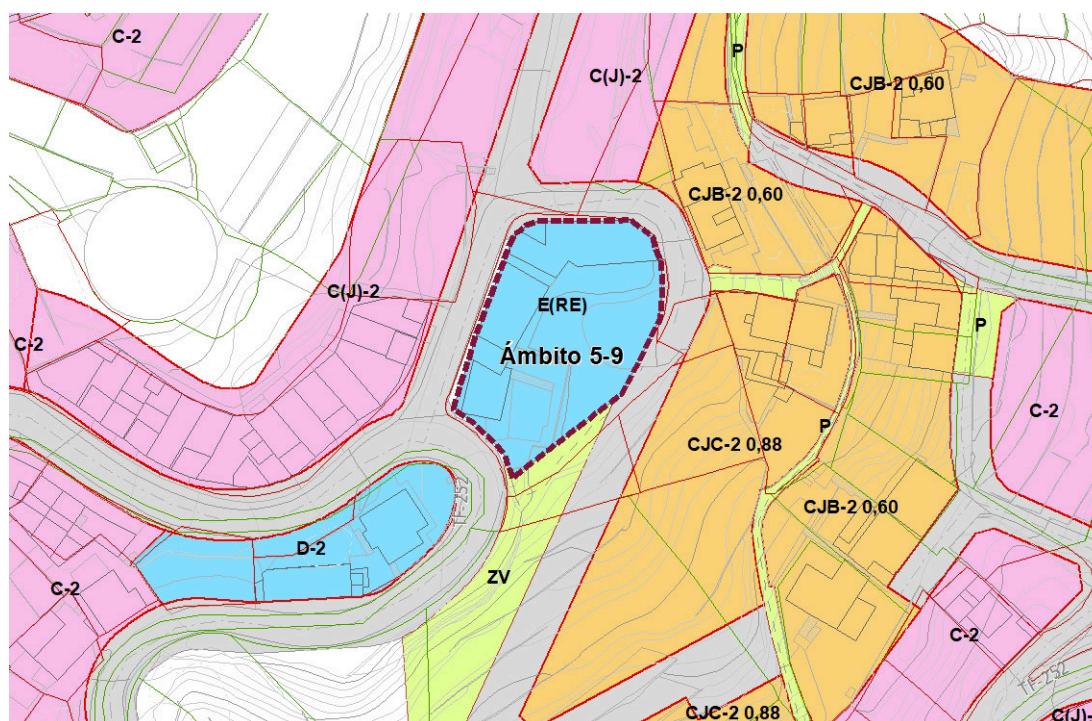
# MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA EN DISTINTOS ÁMBITOS DEL MUNICIPIO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- Subámbito 5.8: Iglesia de San José, paseo San Blas núm. 1, Referencia Catastral: 5767121CS6356N0001EI



- Subámbito 5.9: Cripta Santa Elia, calle Ajoreña núm. 64<sup>a</sup>. Referencia Catastral: 5501514CS6450S0001SA.



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

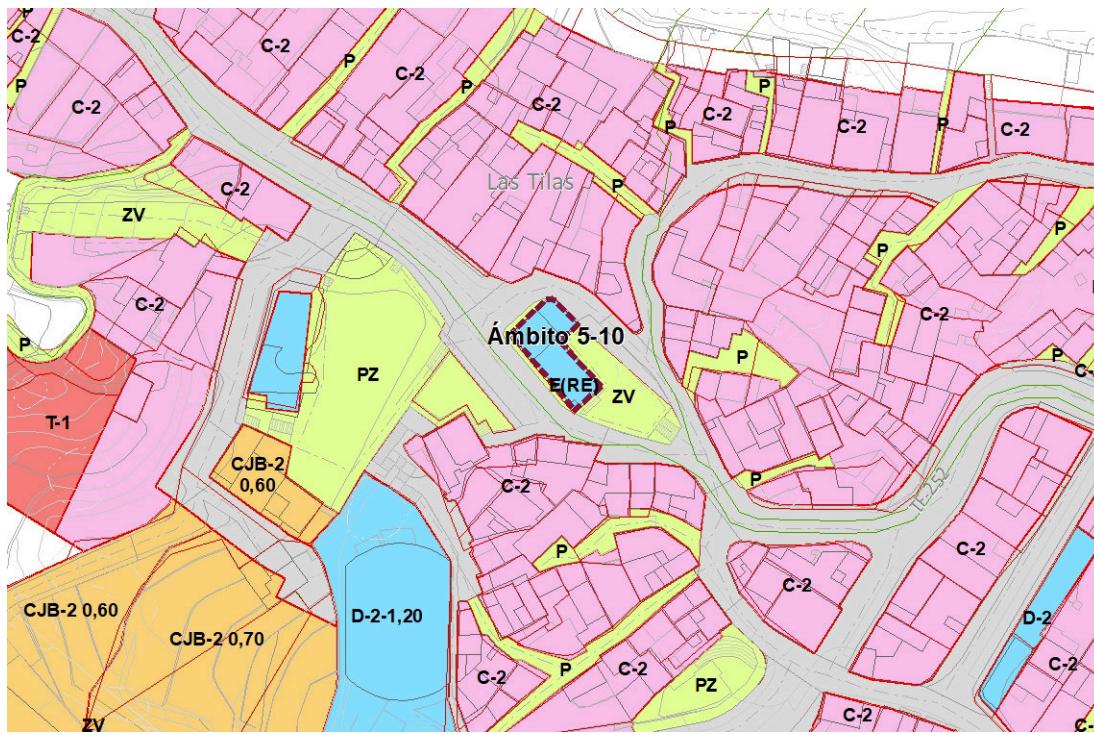
Cód. Validación: 61X6DF24YP221RX439R6XF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 126



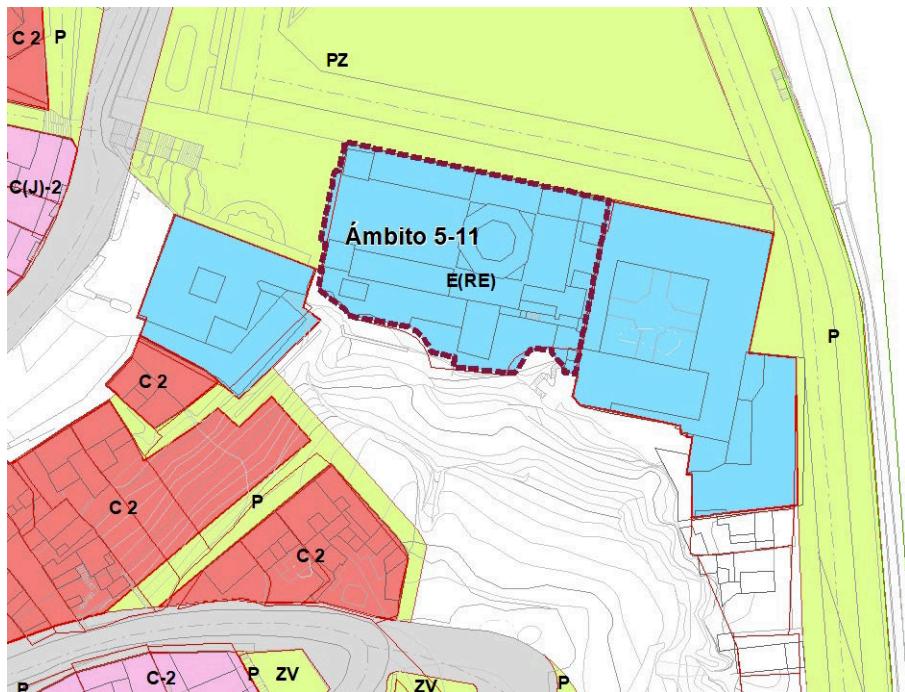
# MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA EN DISTINTOS ÁMBITOS DEL MUNICIPIO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- Subámbito 5.10: Iglesia de la Santísima Trinidad, plaza Trinidad núm. 5. Referencia Catastral: 5303401CS6450S0001DA.



- Subámbito 5.11: Basílica Nuestra Señora de Candelaria. plaza Patrona de Canarias núm. 2. Referencia Catastral: 5767115CS6356N0001XI.



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### 5.5.5. Propiedades afectadas por la modificación

Si listan a continuación las parcelas catastrales afectadas por la modificación en el ámbito 5:

LISTADO DE PARCELAS CATASTRALES ÁMBITO 5		
ID	Referencia Catastral	Superficies Catastrales
1	5977112CS6357N	46,36 m <sup>2</sup>
2	5768401CS6356N	475,32 m <sup>2</sup>
3	5767121CS6356N	208,29 m <sup>2</sup>
4	5767121CS6356N	1.865,63 m <sup>2</sup>
5	3382901CS6338S	151,95 m <sup>2</sup>
6	5303401CS6450S	183,76 m <sup>2</sup>
7	5982955CS6358S	1.450,27 m <sup>2</sup>
8	6822713CS6462S	185,07 m <sup>2</sup>
9	2875608CS6327N	608,61 m <sup>2</sup>
10	2568805CS6326N	187,14 m <sup>2</sup>
11	6822714CS6462S	1.387,32 m <sup>2</sup>
12	5767101CS6356N	49.396,86 m <sup>2</sup>
13	5501514CS6450S	1.667,44 m <sup>2</sup>

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



## 5.6. AMBITO 6 – CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE DE CANDELARIA

### 5.6.1. Ámbito de la modificación

El ámbito de esta modificación coincide con los terrenos calificados en el Plan General en vigor como Dotacional Estructurante en Suelo Rústico para uso deportivo de campo de fútbol, localizado en el camino Cruz Colorada, en la zona de Igueste de Candelaria. El ámbito así delimitado cuenta con una superficie de 13.759,25 m<sup>2</sup>s.



Imagen 31. Delimitación del ámbito sobre ortofoto



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

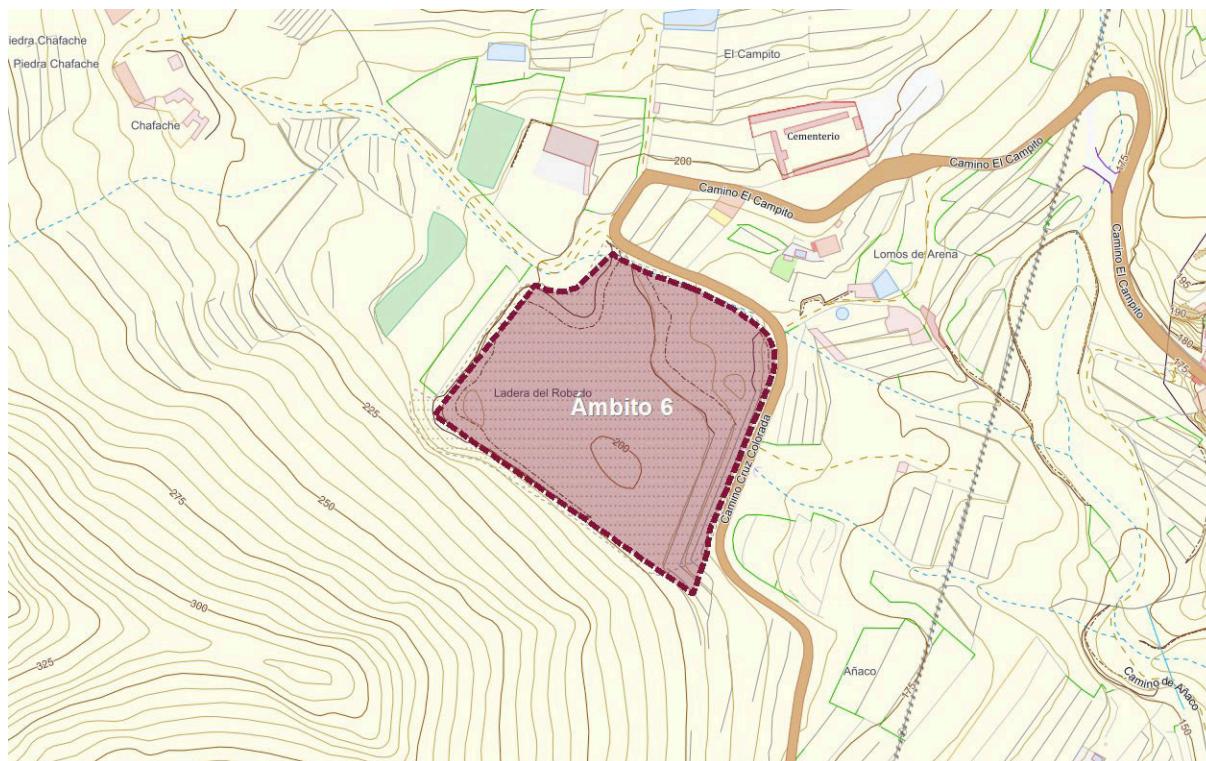


Imagen 32. Delimitación del ámbito sobre plano topográfico



Imagen 33. Fotografías de los terrenos en camino Cruz Colorada

## 5.6.2. Problemática Detectada

La necesidad de modificación de la ordenación de este ámbito nace de que ha dejado de ser de interés municipal la implantación en la parcela de un uso dotacional deportivo.

La ordenación recogida para la parcela en el Plan General en vigor, limita el uso de la misma a dotacional deportivo, y más concretamente para la ejecución de un campo de fútbol. Es por esto que se hace necesario modificar el destino de la misma con la presente modificación de plan.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Es intención municipal destinar la parcela a uso de ocio y esparcimiento.

### 5.6.3. Criterios y Objetivos de la Ordenación

Por tanto, el objetivo de la modificación, es precisar un nuevo uso teniendo en cuenta las necesidades municipales actuales cumpliendo además con los siguientes criterios:

- La modificación se ceñirá a modificar el uso pormenorizado en la parcela, conservando el carácter de Dotacional Estructurante en Suelo Rústico, y manteniendo así la categoría de suelo en la que se integran estos usos en el Plan General de Ordenación de Candelaria en vigor.
- El uso a plantear ha de estar incluido entre los usos que pueden implantarse en suelo rústico, según lo recogido en el artículo 62 de la Ley 4/2017 de usos, actividades y construcciones de interés público y social.

*“1. Excepcionalmente, en el suelo rústico, no categorizado de protección ambiental ni de protección agraria, podrán autorizarse usos industriales, energéticos, turísticos, dotacionales, de equipamiento y servicios, así como cualquier otro que no sea ordinario ni complementario de uso ordinario, siempre que se integren en actuaciones de interés público o social, contribuyan a la ordenación y el desarrollo rural o que deban situarse necesariamente en suelo rústico y que, además, ese uso e implantación no estuvieran expresamente prohibidos por el planeamiento.”*
- Se revisarán las determinaciones y condiciones recogidas en la ficha de la Dotación Estructurante en Suelo Rústico integrada en la Memoria de Ordenación del Plan General de Candelaria, a los efectos de que sean coherentes con el nuevo uso pormenorizado.
- Se modificará la etiqueta recogida para la pieza en los planos de ordenación pormenorizada.

### 5.6.4. Descripción de la modificación

El Plan General de Candelaria establece la pormenorización del uso dotacional en el Capítulo 6. Usos Dotacionales o Comunitarios del Título Sexto. Condiciones de los Usos, con la siguiente estructura y definición de cada uso:

#### Art. 6.6.1. Definición de Uso Dotacional o Comunitario

1. Son usos dotacionales los que prestan a la población servicios de carácter básico, o considerados como necesidades básicas por los ciudadanos, de tal forma que dicha prestación se produce normalmente de forma más o menos directa.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

2. Los usos dotacionales pueden llevarse a cabo en edificaciones de carácter comunitario o en espacios libres públicos, dependiendo de la prestación del servicio de que se trate, necesite de instalaciones o edificaciones, o esté vinculado principalmente a espacios no edificados.

3. Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas, salvo que se determine expresamente el carácter privado de su titularidad y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la administración pública o indirectamente mediante gestión privada de los mismos.

## **Art. 6.6.2. Definición del Uso de Dotaciones y Equipamientos**

Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria. Las Dotaciones tienen titularidad y uso público y Los Equipamientos titularidad privada y uso público.

## **Art. 6.6.3. Categorías específicas de las Dotaciones y Equipamientos.**

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, se distinguen las siguientes categorías específicas o de tercer nivel de los usos dotacionales:

### **Docente o Escolar (E):**

Dotaciones o Equipamientos destinados permanentemente a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza en cualquiera de los niveles reglados o en centros homologados o autorizados que imparten determinadas materias, con independencia de la titularidad pública o privada. Se entenderán comprendidas en este uso las instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas, vinculados a los centros donde se ubiquen.

### **Sanitario (S):**

Dotaciones o Equipamientos destinados a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorios o con hospitalización, excluyéndose los que se presten en consultas profesionales privadas.

### **Social Asistencial (AS):**

Dotaciones o Equipamientos destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de la tercera edad, guarderías, casas de acogida, etc.), así como la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.).



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## **Geriátrico (GE):**

*Dotaciones o Equipamientos destinados a la prestación de servicios específicos dirigidos a la atención sanitaria y social de la Tercera Edad.*

## **Deportivo (DE):**

*Dotaciones o Equipamientos o instalaciones destinados a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ello. No se consideran de uso dotacional sino de uso recreativo las instalaciones deportivas de titularidad privada.*

## **Cultural (CU):**

*Dotaciones o Equipamientos destinados de forma permanente a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.).*

## **Administración Pública (AD):**

*Dotaciones destinadas a desarrollar las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstos y los servicios públicos dependientes de cualquiera de los organismos y niveles de las Administraciones Públicas.*

## **Penitenciaria (PE):**

*Dotaciones destinadas a cárceles.*

## **Defensa y Seguridad (DS):**

*Dotaciones destinadas a los servicios de protección civil y de salvaguarda de las personas y los bienes (policía, bomberos, cuarteles e instalaciones de Defensa, etc.).*

## **Medioambiental (MA):**

*Dotaciones o Equipamientos destinados al medioambiente.*

## **Cementerio (CE):**

*Dotaciones o Equipamientos destinados a servicios funerarios y enterramientos. La ubicación de los mismos habrá de estar expresamente prevista en el planeamiento.*

## **Tanatorio (TA):**

*Dotaciones y Equipamientos destinados a servicios funerarios. Pueden tener carácter público o privado.*



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## **Religioso (RE):**

*Centros destinados permanentemente a la celebración de los diferentes cultos y servicios religiosos, siempre que el acceso a los mismos sea libre y gratuito. Estos equipamientos son siempre de titularidad privada.*

## **Mercado (ME):**

*Equipamientos destinados a la venta de productos alimenticios mayoritariamente locales. Estos equipamientos son siempre de titularidad pública o de Cooperativas Agrícolas.*

## **Recreativo (RC)**

*Comprende actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio, que se llevan a cabo en Espacios Adaptados (zoológicos, jardín botánico, centros ecuestres, instalaciones para prácticas deportivas al aire libre, campos para el aprendizaje y entrenamiento de golf, tiro al plato, tiro con arco, club de tenis, etc.); en Espacios Edificados (estadios y grandes pabellones deportivos, salón de espectáculos, casinos, salas de juego, etc.). En Complejos Recreativos (parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, centros hípicos, complejos deportivos, clubes náuticos en clubes deportivos de gran dimensión, etc.).*

## **Investigación (I)**

*Dotaciones o Equipamientos que comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquellas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.*

## **Equipamiento Litoral (ELi)**

*Equipamientos destinados a dar servicios a actividades de ocio en el litoral.*

El uso de la parcela que se pretende, estará por tanto integrado en el uso Dotacional Recreativo (RC) en Espacios Adaptados, para la ejecución de instalaciones para la práctica deportiva al aire libre, recreo, zonas de estancia al aire libre tales como merenderos, etcétera.

En este sentido, se modifica la ficha de la Dotación Estructurante en Suelo Rústico recogida en la Memoria de Ordenación, quedando como sigue:



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

**DOTACIÓN ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO**

**Zona Recreativa y de Ocio de Igreste e Infraestructura Hidráulica**

<b>DATOS GENERALES</b>	
<b>Localización</b>	Vía de enlace entre Igreste y calle Cruz Colorada
<b>Estructura de la Propiedad</b>	19 parcelas catastrales (parte propiedad municipal)
<b>Estado Actual (Recursos Naturales)</b>	Suelo abancalado abandonado
<b>Delimitación PIOT</b>	Protección Ambiental 1. Laderas
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	
<b>Clasificación de Suelo</b>	Suelo Rústico de Protección Territorial
<b>Calificación</b>	Dotación Pública Recreativa- Infraestructura Hidráulica
<b>Tipología</b>	Edificación Abierta
<b>Uso Característico</b>	Zona Recreativa y de Ocio
<b>Usos Complementarios</b>	Aparcamiento, usos complementarios y depósito.
<b>Superficie</b>	16.695 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad Neta</b>	0,500 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>Edificabilidad Total</b>	8.347 m <sup>2</sup> c
<b>Retranqueos</b>	4 m a vía y 4 m. a linderos
<b>Altura Máxima</b>	1 planta
<b>Aparcamientos</b>	Ocupación máxima del 20% de la parcela para aparcamientos
<b>Cerramiento</b>	Según proyecto específico

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**

Cód. Validación: El X6DF24YP221Ry439R6xF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 126



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

DIAGNÓSTICO Y EVALUACIÓN AMBIENTAL	
El suelo sobre el que se actúa está roturado y abancalado, si bien su entorno tiene gran interés paisajístico. El impacto está en relación tanto a la adaptación arquitectónica coo a la implantación como al cuidado en la fase de obra.	
JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN	
La actuación se justifica dado que es la única zona más próxima a Igueste topográficamente apta para localizar la dotación de ocio y recreo para el uso y disfrute de la población.	
Se localiza en suelo degradado con bajo valor agrológico	
CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS	
Las edificaciones necesarias para el desarrollo del uso deberán integrarse con las características paisajísticas del lugar.	
Se prestará especial cuidado en la fase de puesta en obra de no deteriorar el entorno próximo dado el interés paisajístico de la zona.	
Se plantará arbolado de porte en el borde de la parcela.	
Todas las redes infraestructurales se enterrarán a lo largo del camino.	
El aparcamiento se resolverá en el interior de la parcela con la inclusión de arbolado en el ámbito del mismo.	
Se cumplimentará la Ley del Cielo de Canarias	
OBTENCIÓN DEL SUELO	
La parte que no es de titularidad municipal se obtendrá por compra o expropiación.	
COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN	
Urbanización completa del viario frente a la parcela y acometidas infraestructurales.	
PLAZOS	
Proyecto de Instalaciones y Edificaciones	0-8 años
Ejecución del Proyecto de Instalaciones y Edificación	0-10 años

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

81



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### 5.6.5. Propiedades afectadas por la modificación

Si listan a continuación las parcelas catastrales afectadas por la modificación en el ámbito 6:

LISTADO DE PARCELAS CATASTRALES ÁMBITO 6		
ID	Referencia Catastral	Superficies Catastrales
1	38011A01300163	2.513,43 m <sup>2</sup>
2	38011A01300170	1.095,00 m <sup>2</sup>
3	38011A01300171	1.297,26 m <sup>2</sup>
4	38011A01300172	923,32 m <sup>2</sup>
5	38011A01300173	876,34 m <sup>2</sup>
6	38011A01300175	1.663,3 m <sup>2</sup>
7	38011A01300179	3.934,82 m <sup>2</sup>
8	38011A01300180	862,80 m <sup>2</sup>
9	38011A01300181	729,59 m <sup>2</sup>
10	38011A01300182	1.392,47 m <sup>2</sup>
11	38011A01300185	588,82 m <sup>2</sup>
12	38011A01300186	1.575,82 m <sup>2</sup>
13	38011A01300187	352,33 m <sup>2</sup>
14	38011A01300188	393,85 m <sup>2</sup>
15	38011A01300191	4.863,95 m <sup>2</sup>

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



## 5.7. AMBITO 7 – CALLE LA PITERITA

### 5.7.1. Ámbito de la modificación

El ámbito de esta modificación se ubica en el núcleo de Igueste de Candelaria y recoge los terrenos de la calle La Piterita, los afectados por la prolongación de dicho viario y las parcelas edificables con frente al mismo.

Dicho ámbito así delimitado cuenta con una superficie de 30.315,93 m<sup>2</sup>s.



Imagen 34. Delimitación del ámbito sobre ortofoto



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

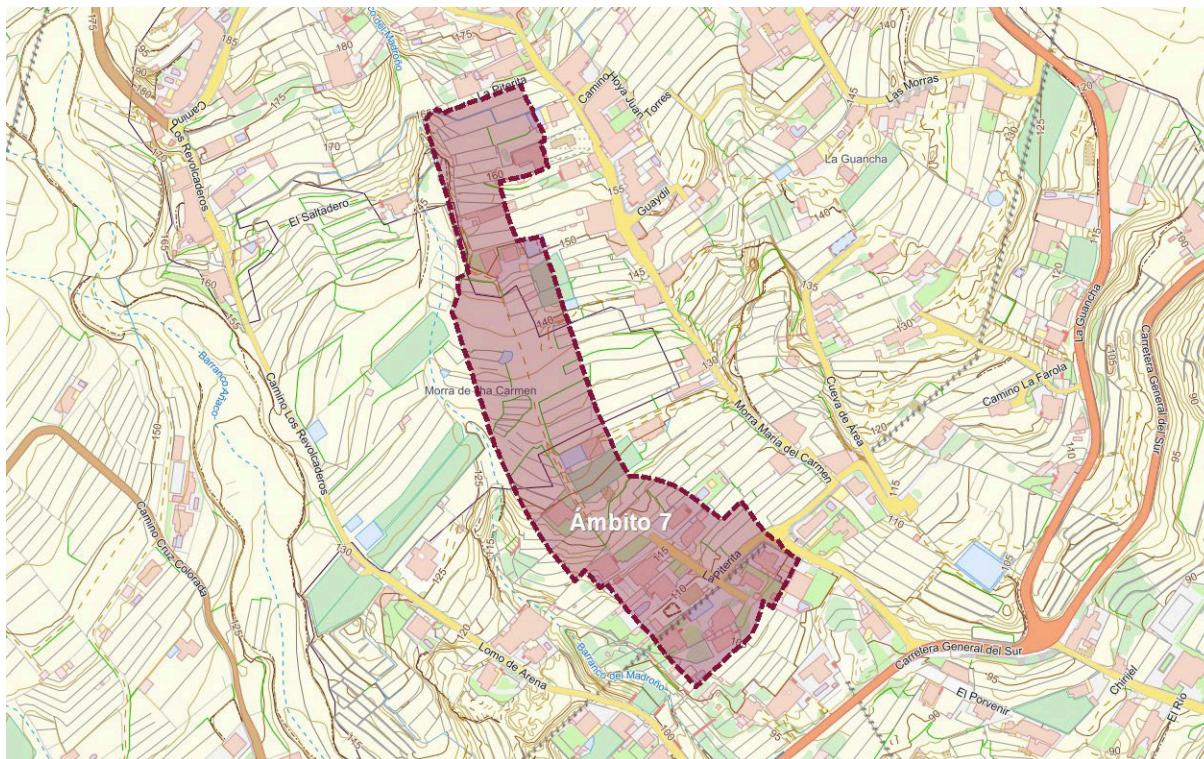


Imagen 35. Delimitación del ámbito sobre plano topográfico



Imagen 36. Fotografías de los tramos ejecutados de la calle La Piterita

## 5.7.2. Problemática Detectada

La calle La Piterita tiene parcialmente ejecutados dos tramos que confluyen en la calle Morra María del Carmen. El tramo central, que daría continuidad al viario dotándolo de entrada y salida y, por tanto de funcionalidad, se encuentra actualmente sin ejecutar.

El Plan General plantea para este viario una sección de 11 m. en la mayor parte de su trazado, sin embargo, en el tramo más al norte, donde confluye con la calle Morra María del Carmen, la sección pasa a tener 9m.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Cabe por tanto cuestionarse si la sección del PGO, que ocasiona mayores afecciones sobre parcelas privadas y por tanto mayor coste de ejecución, es la adecuada para un viario de estas características, que tiene una funcionalidad y tráfico limitados dentro de la trama viaria de la zona.

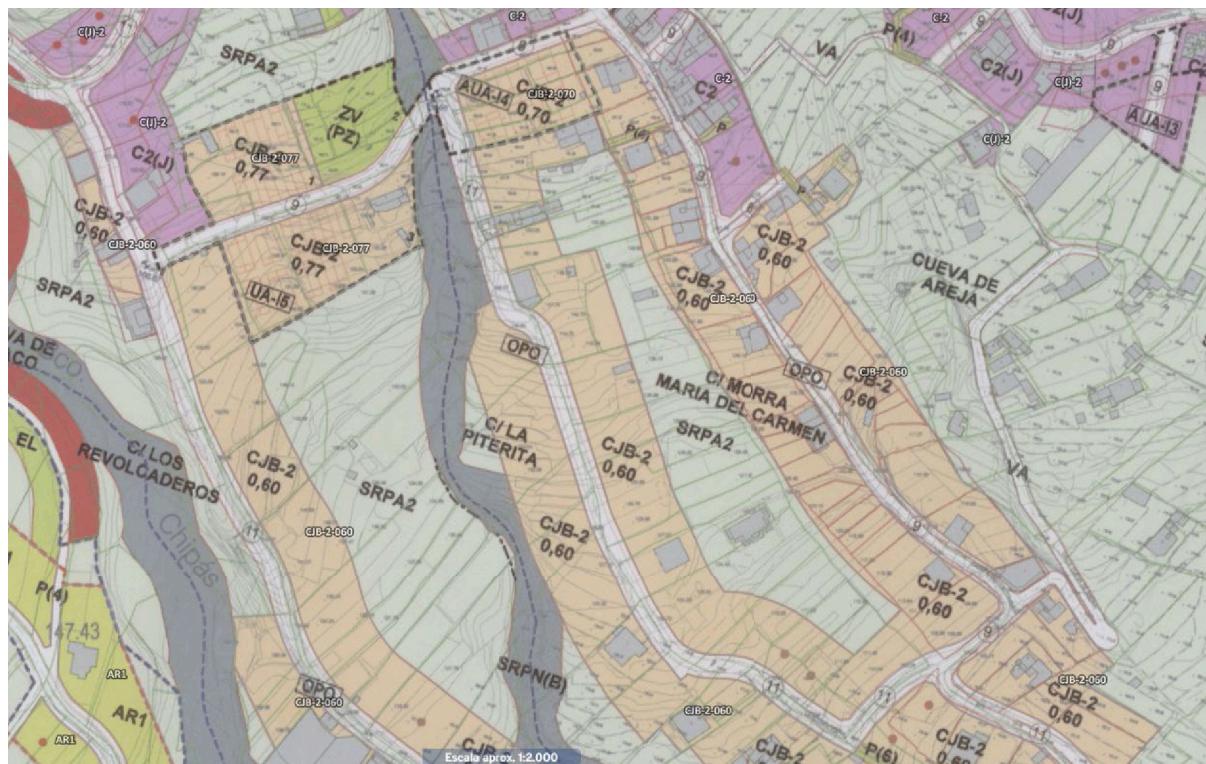


Imagen 37. Plano de ordenación pormenorizada del PGO de Candelaria

## 5.7.3. Criterios y Objetivos de la Ordenación

El objetivo de esta modificación es, por tanto, hacer un planteamiento de trazado y sección de la prolongación de la calle La Piterita, que sin mermar su futura funcionalidad conlleve una reducción de afecciones innecesarias a propiedades privadas, parcelas y/o edificaciones.

Los criterios para el planteamiento de la ordenación han sido:

- Plantear el trazado de viario de cierre de la calle La Piterita, generando un anillo de circulación, que se plantea en un único sentido de circulación del tránsito rodado.
- Ajustar la sección del viario para un viario de un único sentido de circulación del tráfico rodado.
- Reajustar el trazado del viario a los efectos de que se adapte tanto a la estructura de la propiedad como a la topografía.



- Plantear un diseño de los elementos viarios orientativo para el proyecto de urbanización que cumplan con las condiciones de accesibilidad establecidas en la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.*
- Que el diseño viario permita y propicie la plantación de vegetación de porte que genere sombra.

#### **5.7.4. Descripción de la modificación**

Se plantea un viario con un único sentido de circulación con una sección media de 9 m. de ancho.

En el primer tramo del viario al sur, en una longitud de unos 125 m., donde existe edificación en ambos lados del viario, éste se adapta al trazado actual evitando en la medida de lo posible, afecciones a las parcelas y edificaciones.

Seguidamente el trazado hace un giro sinuoso, inevitable para enlazar con el trazado del camino existente, camino que se amplía para lograr la sección deseada. En este tramo no edificado de unos 180 m. de longitud, se reparte la afección por ampliación de la sección a ambos lados del camino. Al final, se desvía ligeramente hacia el oeste para evitar afección a edificación existente.

El último tramo del viario que traza el plan general al borde del Barranco del Madroño, se adapta a la topografía para evitar excesivos movimientos de tierra y muros de contención del mismo, trasladándolo ligeramente hacia el este.

Se propone como indicativo un diseño viario que cumple con las condiciones de accesibilidad establecidas en la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados*, siendo en este caso un viario tipo con un único sentido de circulación con carril de 2,90 m., banda de aparcamientos a uno de los lados de 2,00 m., donde se integrará de manera alternada el arbolado y el mobiliario urbano, y dos aceras que cumplan con el paso libre continuo de 1,80 m, proponiéndose una acera de 1,80 m. y otra de 2,30 m. en la que localizar el alumbrado urbano.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

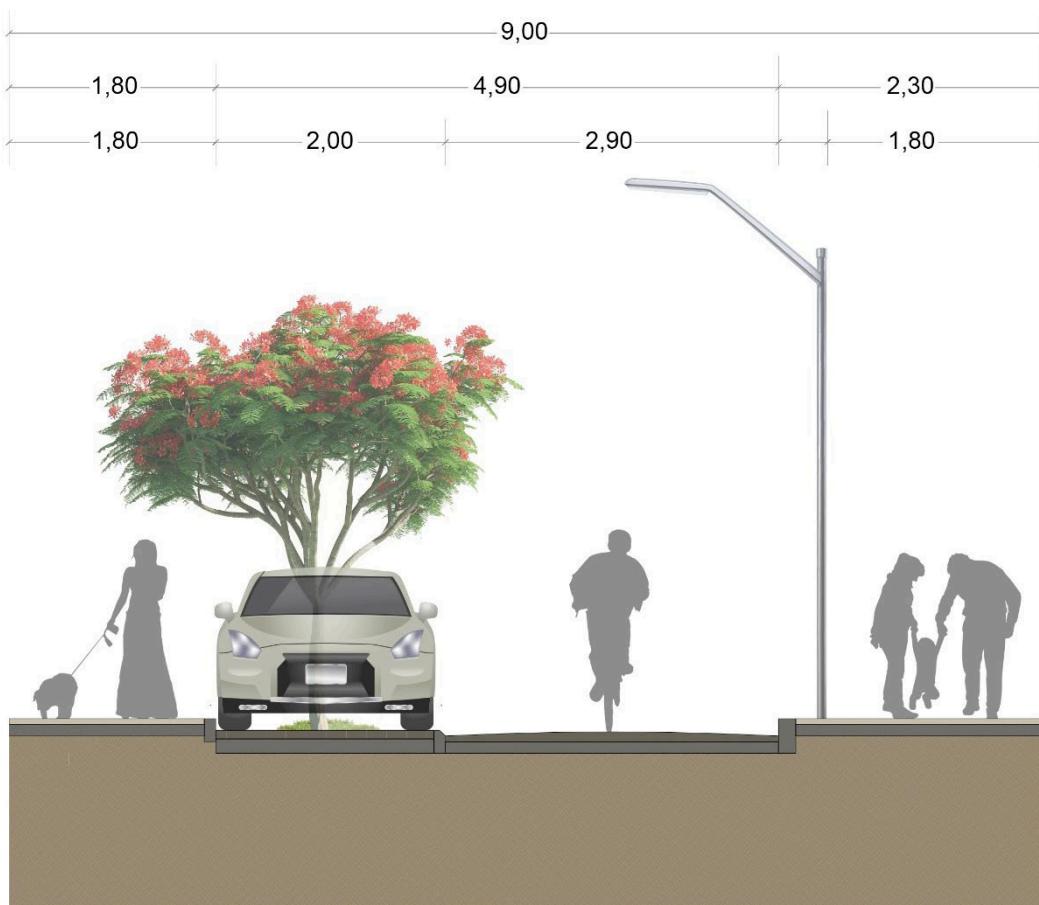


Imagen 38. Esquema de la sección viaria tipo propuesta



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

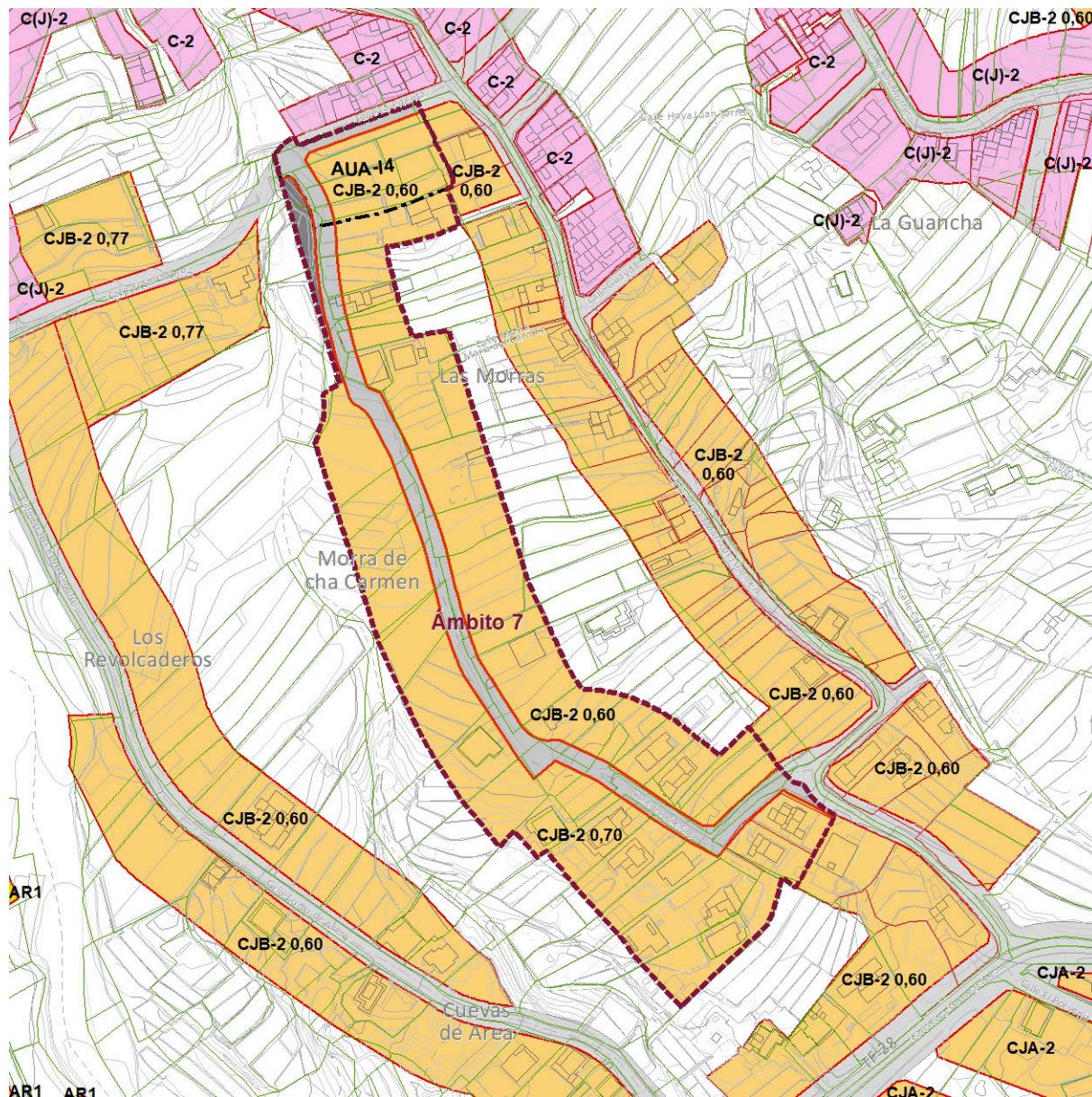


Imagen 39. Plano de Ordenación Pormenorizada de la Modificación Menor del Ámbito 7 en el PGO de Candelaria

## 5.7.5. Propiedades afectadas por la modificación

Si listan a continuación las parcelas catastrales afectadas por la modificación en el ámbito 7:

LISTADO DE PARCELAS CATASTRALES ÁMBITO 7		
ID	Referencia Catastral	Superficies Catastrales
1	5895105CS6359N	506,21 m <sup>2</sup>
2	5698203CS6359N	580,18 m <sup>2</sup>

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Código Validación: 61X6DF24YP221Ry439R6xF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 126



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

**LISTADO DE PARCELAS CATASTRALES ÁMBITO 7**

ID	Referencia Catastral	Superficies Catastrales
3	5698201CS6359N	178,93 m <sup>2</sup>
4	5895101CS6359N	576,26 m <sup>2</sup>
5	5698208CS6359N	816,16 m <sup>2</sup>
6	5698202CS6359N	482,51 m <sup>2</sup>
7	38011A01100226	757,80 m <sup>2</sup>
8	000604100CS63H	172,74 m <sup>2</sup>
9	000102100CS63H	291,86 m <sup>2</sup>
10	000600100CS63H	129,03 m <sup>2</sup>
11	000600500CS63H	236,67 m <sup>2</sup>
12	38011A01100205	1.123,39 m <sup>2</sup>
13	38011A01100207	128,00 m <sup>2</sup>
14	38011A01100209	738,89 m <sup>2</sup>
15	38011A01100218	413,77 m <sup>2</sup>
16	38011A01100225	1.592,87 m <sup>2</sup>
17	002203500CS64B	999,70 m <sup>2</sup>
18	38011A01100236	659,48 m <sup>2</sup>
19	38011A01100237	203,33 m <sup>2</sup>
20	38011A01100238	694,93 m <sup>2</sup>
21	38011A01100243	287,67 m <sup>2</sup>
22	38011A01100244	6.420,31 m <sup>2</sup>
23	38011A01100458	468,31 m <sup>2</sup>
24	38011A01100459	480,94 m <sup>2</sup>
25	38011A01100460	475,68 m <sup>2</sup>
26	000604900CS63H	755,97 m <sup>2</sup>
27	38011A01100002	388,87 m <sup>2</sup>
28	38011A01100004	411,97 m <sup>2</sup>
29	38011A01100005	181,55 m <sup>2</sup>
30	38011A01100006	436,00 m <sup>2</sup>
31	38011A01100007	1.043,12 m <sup>2</sup>
32	38011A01100008	1.015,73 m <sup>2</sup>
33	38011A01100010	290,84 m <sup>2</sup>
34	38011A01100011	442,83 m <sup>2</sup>

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

**LISTADO DE PARCELAS CATASTRALES ÁMBITO 7**

ID	Referencia Catastral	Superficies Catastrales
35	38011A01100013	277,13 m <sup>2</sup>
36	38011A01100015	2.079,22 m <sup>2</sup>
37	38011A01100023	1.387,85 m <sup>2</sup>
38	38011A01100024	1.382,61 m <sup>2</sup>
39	38011A01100025	64,89 m <sup>2</sup>
40	38011A01100026	859,25 m <sup>2</sup>
41	38011A01100028	520,87 m <sup>2</sup>
42	38011A01100029	531,62 m <sup>2</sup>
43	38011A01100046	1.483,79 m <sup>2</sup>
44	38011A01100047	472,33 m <sup>2</sup>
45	38011A01100059	774,75 m <sup>2</sup>
46	38011A01100066	2.741,01 m <sup>2</sup>
47	38011A01100246	2.542,41 m <sup>2</sup>
48	38011A01100001	637,20 m <sup>2</sup>
49	38011A01100050	1.513,81 m <sup>2</sup>
50	38011A01100468	366,12 m <sup>2</sup>
51	38011A01100052	1.616,38 m <sup>2</sup>
52	38011A01100048	786,80 m <sup>2</sup>
53	38011A01100034	5.362,45 m <sup>2</sup>
54	38011A01100016	1.053,37 m <sup>2</sup>
55	38011A01100463	264,47 m <sup>2</sup>
56	38011A01100057	712,87 m <sup>2</sup>
57	38011A01100055	833,75 m <sup>2</sup>
58	38011A01100053	2.218,42 m <sup>2</sup>
59	38011A01100020	349,51 m <sup>2</sup>
60	38011A01100019	575,74 m <sup>2</sup>
61	38011A01100249	418,78 m <sup>2</sup>
62	38011A01100248	1.360,20 m <sup>2</sup>
63	38011A01100039	1.416,44 m <sup>2</sup>
64	38011A01100041	1.772,51 m <sup>2</sup>
65	38011A01100043	1.148,07 m <sup>2</sup>

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**

Cód. Validación: El X6DF24YP221Ry439R6xF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 126



## 5.8. AMBITO 8 – PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES

### 5.8.1. Ámbito de la modificación

El ámbito de esta modificación recoge las edificaciones en el frente costero de la calle Obispo Pérez Cáceres, con una superficie de 5.377,48 m<sup>2</sup>s.



Imagen 40. Delimitación del ámbito sobre ortofoto

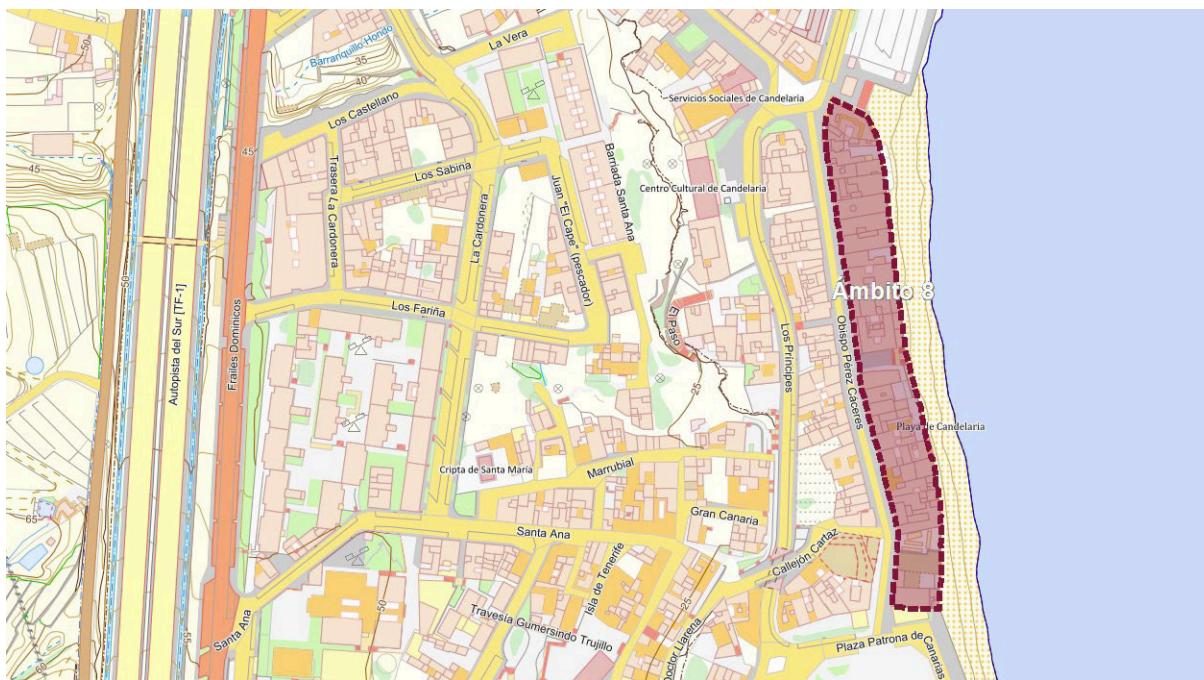


Imagen 41. Delimitación del ámbito sobre plano topográfico





Imagen 42. Fotografías del frente edificado incluido en el ámbito

### 5.8.2. Problemática Detectada

El ámbito que se delimita a los efectos de esta modificación, coincide con un ámbito que tiene remitida su ordenación a instrumento de desarrollo desde el Plan General de Ordenación de Candelaria, a través del correspondiente Plan Especial, denominado Calle de la Arena.

Los objetivos recogidos para el Plan Especial son:

- Rescatar la servidumbre de tránsito ocupada por las dos manzanas de la calle de la Arena y mejorar la fachada al mar.
- Posibilitar el acondicionamiento de la Playa de Candelaria con dique de apoyo superior y escollera sumergida.

La problemática en este tramo del frente litoral, radica en que el alto grado de consolidación de este frente dificulta el desarrollo y ejecución de un planteamiento de ordenación de estas características que implica notables afecciones a las edificaciones existentes, por otra parte, bloquea las posibles concesiones de licencias de obras tanto nueva como de reforma en las edificaciones de la manzana.

Además, dado que en el artículo 146 de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias se dispone que “*los ayuntamientos podrán aprobar planes especiales, en desarrollo del plan general o de forma autónoma*”, cabe plantearse si tiene sentido, en este caso, mantener la obligatoriedad de redactar un Plan Especial o que se pueda redactar de manera autónoma cuando la administración lo considere oportuno.





Imagen 43. Dominio Público Marítimo Terrestres y Servidumbre de protección aprobadas

Por otra parte, la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas 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.”*

#### **5.8.3. Criterios y Objetivos de la Ordenación**

Así las cosas, parece más que razonable considerar suprimir la remisión de la ordenación de la manzana a Plan Especial, manteniendo la ordenación pormenorizada recogida en el Plan General que consiste en:



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- Parcelas residenciales en tipología C2 - Edificación Cerrada 2 plantas.
- Liberación de la servidumbre de tránsito del Dominio Público Marítimo Terrestre, con la propuesta de un paseo peatonal en el frente costero.

## 5.8.4. Descripción de la modificación

Por todo esto, la modificación consiste en suprimir el correspondiente Plan Especial del ámbito de la modificación, manteniendo la ordenación pormenorizada recogida en el Plan General.

Eliminada la remisión a Plan Especial de Ordenación, la concesión de licencias en la manzana en cuestión vendrá condicionada a la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que será remitido a la Demarcación de Costas al objeto de que emitan el correspondiente informe de que se garantiza la efectividad de la servidumbre sin perjudicar el dominio público marítimo terrestre.

La adaptación de las alineaciones y ordenación de los volúmenes en el frente afecto por la servidumbre deberá justificarse en base a las determinaciones de la Disposición transitoria tercera de Ley de Costas:

- a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.
- b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
- c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.
- d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.
- e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.
- f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### 5.8.5. Propiedades afectadas por la modificación

Si listan a continuación las parcelas catastrales afectadas por la modificación en el ámbito 8:

LISTADO DE PARCELAS CATASTRALES ÁMBITO 8		
ID	Referencia Catastral	Superficies Catastrales
1	5969802CS6356N	160,73 m <sup>2</sup>
2	5969801CS6356N	191,09 m <sup>2</sup>
3	5969804CS6356N	196,54 m <sup>2</sup>
4*	5969807CS6356N	192,40 m <sup>2</sup>
5	5969806CS6356N	133,63 m <sup>2</sup>
6	5969805CS6356N	381,39 m <sup>2</sup>
7	5969812CS6356N	165,12 m <sup>2</sup>
8	5969811CS6356N	132,37 m <sup>2</sup>
9	5969810CS6356N	193,79 m <sup>2</sup>
10	5969809CS6356N	187,80 m <sup>2</sup>
11	5969808CS6356N	203,14 m <sup>2</sup>
12	5969803CS6356N	190,79 m <sup>2</sup>
13	5970008CS6357S	254,52 m <sup>2</sup>
14	5970007CS6357S	233,27 m <sup>2</sup>
15	5970006CS6357S	181,98 m <sup>2</sup>
16	5970005CS6357S	200,24 m <sup>2</sup>
17	5970003CS6357S	328,86 m <sup>2</sup>
18	5970001CS6357S	372,96 m <sup>2</sup>
19	5970004CS6357S	173,37 m <sup>2</sup>
20	5970002CS6357S	201,44 m <sup>2</sup>
21	5969813CS6356N	191,85 m <sup>2</sup>
22	5970009CS6357S	177,13 m <sup>2</sup>
23	5970013CS6357S	246,62 m <sup>2</sup>
24	5970012CS6357S	65,00 m <sup>2</sup>
25	5970011CS6357S	51,18 m <sup>2</sup>
26	5970014CS6357S	46,85 m <sup>2</sup>
27	5970010CS6357S	166,04 m <sup>2</sup>

\* Edificación patrimonio de la comunidad EDIFICACIONES D. G. JUVENTUD CLUB JUVENIL OBISPO PEREZ CACERES 14 Candelaria 5969807CS6356N

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: El XDF24YP221RY439R6XF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 126



## **5.9. AMBITO 9 – TOLDOS RETRÁCTILES**

### **5.9.1. Ámbito de la modificación**

Esta modificación presenta como ámbito objeto de alteración el conjunto del término municipal.

### **5.9.2. Problemática Detectada**

La problemática radica en que el Plan General de Ordenación de Candelaria recoge ciertas disposiciones relativas a la regulación de los toldos retráctiles que habrían de estar recogidas en las Ordenanzas Municipales de Ocupación del Dominio Público del Ayuntamiento de Candelaria, con publicación en el BOP de Santa Cruz de Tenerife nº129 del 27 de octubre de 2021, dado que según lo dispuesto en la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación.

Por otra parte, es de interés municipal unificar en la regulación de los toldos criterios estéticos de forma y posición de cubriciones o toldos en el espacio público en las ordenanzas municipales.

### **5.9.3. Criterios y Objetivos de la Ordenación**

El criterio de la ordenación que se plantea es detectar aquellos artículos de la Normativa Pormenorizada donde el Plan General de Candelaria establezca disposiciones relativas a la regulación de los toldos retráctiles y eliminarlas de la norma.

### **5.9.4. Descripción de la modificación**

La modificación consiste en eliminar las siguientes determinaciones de la Norma Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Candelaria en vigor.

Se ven alterados en este caso los siguientes artículos:

- Artículo 5.4.25 Condiciones Estéticas Generales en Edificación Cerrada
- Artículo 5.4.26. Condiciones Estéticas en los Ámbitos de Calle de La Arena y El Risco de Candelaria.
- Artículo 5.6.19. Condiciones Estéticas en Edificación Abierta



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Con la supresión de regulación de las determinaciones relativas a los toldos retráctiles, el articulado afectado quedaría como sigue:

### Artículo 5.4.25 Condiciones Estéticas Generales en Edificación Cerrada.

1. Los muros o bancales en el fondo de parcela situados -ladera abajo- y que linden con cualquiera de las categorías suelo rústico, deberán acabarse en toda su altura con piedra basáltica.
2. No se permite en áticos o terrazas, para obra nueva o existente, cerrar o cubrir con ningún tipo de cerramiento o pérgola.
3. En fachadas exteriores, solo se permitirán los anuncios, señales, carteles, elementos, construcciones auxiliares o similares, en las condiciones siguientes:
  - a) No se permiten situarlos fuera del ámbito de la planta baja de edificio.
  - b) No podrán sobresalir más de 0,30m del plano de fachada en planta baja.
  - c) Deberán situarse en el interior de los huecos previstos en fachada o en una única franja de 0,40m de altura máxima que podrá recorrer toda la fachada en planta baja.
  - d) En edificaciones con jardín delantero, se permite situar los anuncios o carteles incorporados en el diseño del cerramiento, sin invadir en ningún caso el dominio público.
4. El ayuntamiento podrá desarrollar una ordenanza específica por zonas.
5. Los toldos, pérgolas o similares, vinculados al uso terciario, vendrán restringidos en su disposición, dimensiones, color y materiales a lo que se disponga por parte del Ayuntamiento.

### Art. 5.4.26. Condiciones Estéticas en los Ámbitos de Calle de La Arena y El Risco de Candelaria.

1. Los acabados de paramentos de fachadas exteriores deberán ser lisos en la totalidad de la fachada, preferentemente de cal o de cemento con acabado pintado. Solo se permitirán con los colores tradicionales del sitio: blanco, amarillo, gofio, almagre o azul añil, etc., debiéndose elegir tonos que no sean excesivamente chillones o llamativos.

Se permiten asimismo los paramentos de piedra natural basáltica de mampostería o de corte, en el ámbito de la fachada.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Se prohíben expresamente en fachada otros materiales o acabados que desvirtúen el carácter de la zona; así como los alicatados, los acabados granulosos, los balaustres y los acabados tipo “almendrado” de piedra.

2. Se permiten los zócalos con acabados tipo tirolesa.
3. En la zona de El Risco de Candelaria (Casco Tradicional), las cubiertas deberán ser inclinadas al menos en el 75% de su superficie, y no se permite ninguna construcción en cubierta salvo los elementos técnicos de la edificación integrados en cubierta.

En la calle de la Arena, la cubierta podrá ser plana y solo se permitirán cuerpos volados diáfanos.

4. Las carpinterías, barandillas, balconadas, aleros, contraventanas y demás elementos de composición arquitectónica de las nuevas edificaciones, deberán acabarse con soluciones de diseño, color, sección y materiales acordes con el entorno singular de la Basílica.
5. Las carpinterías deberán ser de madera en fachadas exteriores, si bien se posibilitan las soluciones de carpintería con perfil mixto (aluminio y madera exterior).

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio con imitación de madera, aluminio lacado o pvc.

6. La caja de escalera se retranqueará un mínimo de 3m de las fachadas en el caso de la Calle de La Arena.
7. La señalética, escaparates, anuncios, cajeros automáticos, máquinas expendedoras etc., deberán estar alojados únicamente en los huecos de planta baja sin que sobresalgan del plano de fachada. El Ayuntamiento podrá desarrollar una ordenanza específica para su regulación.
8. Los toldos o similares, las luminarias o las papeleras sobre las fachadas, vendrán restringidos en su disposición en fachada, dimensiones, color y materiales, a lo que se disponga por parte del Ayuntamiento, a efectos de unificar el carácter de este entorno singular de la Basílica.



**Art. 5.6.19. Condiciones Estéticas en Edificación Abierta**

1. Los muros o pedraplenes que linden con cualquiera de las categorías de suelo rústico, se realizarán en toda su altura con piedra basáltica.
2. Se prohíbe adornar los muros de cerramientos con “empedrados de piedra” o similar.
3. No se permitirán los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre fachadas exteriores. Deberán adaptarse al respecto, a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de esta Normativa.
4. Se prohíbe situar cartelería o anuncios fuera de las zonas contempladas para ello en el proyecto del cerramiento. No se permite volar con estos elementos o similares sobre el dominio público.
5. No se permite en áticos, para obra nueva o no, cerrar con ningún tipo de cerramiento o pérgola las terrazas.
6. Los toldos, pérgolas o similares, vinculados al uso terciario, vendrán restringidos en su disposición, dimensiones, color y materiales a lo que se disponga por parte del Ayuntamiento.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## ANEXO I – DOCUMENTACIÓN ANEXA

### AI.1 LICENCIA DE OBRA MAYOR CALLE CHAJACO



D. AURELIO MERINO CALVO, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA (PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE),

CERTIFICO: Que el Primer Teniente de Alcalde, D. Domingo Tomás Ramos Díaz, ha dictado, en el día de la fecha, la siguiente resolución

"DECRETO N.º 4586/2004 -En Candelaria, 17. DIC 2004

Visto el expediente núm. 2004/2248 tramitado en virtud de instancia fecha de entrada en este ayuntamiento 7/10/2004 y nº de registro de entrada 16540 presentada por D. FRANCISCO JAVIER OSMAN HERMIDA Y M. ÁGUEDA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ provisto de DNI nº 08.856.313-W Y 43.801.741-N, respectivamente, solicitando LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA MAYOR para la construcción de una vivienda unifamiliar en la prolongación a la C/ La Jurada, Araya, en este Municipio de Candelaria, según proyecto visado por el COAC, con el número 62434 el 9/02/2004, bajo la dirección técnica de los arquitectos D. Tomás Rodríguez Pérez (nº. De colegiado 1517).

Resultando favorable el informe emitido en la Oficina Técnica de fecha 19/11/2004, en el que se señala lo siguiente, que es trascipción de su original;

Nº EXPEDIENTE: 2004002248	FECHA DE ENTRADA: 7 octubre 2004
Nº DE REGISTRO: 16540	
PROMOTOR: D. Francisco Javier Osman Hermida y M. Águeda Rodríguez Rodríguez.	
SITUACIÓN: Prolong. C/La Jurada, Araya.	
REFERENCIA CATASTRAL: Parcela 157 del polígono 19.	
PROMOCIÓN PÚBLICA: No.	Nº VISADO: Colegio Arquitectos de Canarias, 9 febrero 2004, nº.062434.

#### DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

TIPO: Licencia para construir una vivienda unifamiliar.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

**DESCRIPCIÓN:** Según memoria del proyecto.

RÉGIMEN URBANÍSTICO				
<b>INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:</b> NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES				
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO:</b> Rustico.				
<b>CALIFICACIÓN/CATEGORIZACIÓN:</b> Zona 5 SR, Suelo Rustico de Edificacion a Borde de Caminos en Asentamientos Rurales.				
Este informe se redacta teniendo en cuenta la licencia de segregacion concedida por éste Ayuntamiento mediante DECRETO Nº. 2500/2002 (expediente 2002/565).				

PARAMETROS		PROYECTO	NORMA	.CUMPLE ó NO CUMPLE
PARCELA MÍNIMA	m <sup>2</sup>	507,60	500,00	CUMPLE.
ALTURA MÁXIMA	m		No se regula.	-----
RETRANQUEOS: Linderos Vía	m	3,00 o mas.	3,00	CUMPLE.
Nº DE PLANTAS		Dos.	Dos.	CUMPLE.
SUPERFICIE CONST.	m <sup>2</sup>		No se regula.	-----
OCCUPACION MAXIMA	m <sup>2</sup>	Menor 25%.	25%	CUMPLE.
EDIFICABILIDAD MAXIMA	m <sup>2</sup>	Menor 0,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	CUMPLE.
CONDICIONES DE LA FINCA O PARCELA				
Condición de SOLAR    SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>				
No es de aplicacion en Suelo Rustico.				

OBSERVACIONES	
Se observa en el mencionado proyecto, lo siguiente: Fondos edificables.- No se justifica que la parcela no invada los límites del barranco existente, entendiendo por tales, las superficies de pendiente superior al 50%. Condiciones Estéticas.- No se justifica el cumplimiento de la totalidad del contenido de los artículos 103 y 105 de la Ordenanza (Jardines y Adaptación topográfica y movimiento de tierras).	

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



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

## ESTADO DE LA DOCUMENTACIÓN:

## INFORMES:

### INFORME DEL AYUNTAMIENTO:

En lo referente a :

- 1) Condiciones de habitabilidad: Sí
- 2) Medidas Contra Incendios: Si
- 3) Barreras Arquitectónicas: Sí
- 4) Acceso a los Servicios de Telecomunicación: Sí
- 5) Seguridad e Higiene: Sí
- 6) Presupuesto de la Obra: Sí €
- 7) Afecciones: (especifique si tiene o no alguna afección)
  - Costas /Dominio Público marítimo – Terrestre No
  - Cauce/s de Barranco No
  - Carreteras (Servidumbre de Protección) No
  - Autorización vertido aguas residuales –C.I.A. No

### INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES: No.

PRESUPUESTO : 119.500,00 euros.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: El X6DF24YP221Ry439R6xF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 126



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## CONCLUSIONES

Se informa favorablemente la solicitud de referencia, condicionando la obtención de la misma a las siguientes CONDICIONES GENERALES Y ESPECIALES.

Fianza a depositar para garantizar la reposición de elementos urbanos	Fianza a depositar si la parcela no tiene la condición de solar ( art.73.5 TXRLOTCA).

## CONDICIONES GENERALES

- Condiciones Generales: Las relativas a las condiciones generales de las licencias de obra del acuerdo de la Comisión Permanente de fecha 10-09-79 y comprendidas en los números: 1, 2, 3, 4, 9, 10 y 12.
- Eficacia temporal y caducidad de la licencia: Caducara la licencia si a los SEIS MESES de la fecha de su notificación no se hubieran iniciado las obras, o cuando comenzadas dentro del plazo aludido no se terminasen a los DOS AÑOS de haberse notificado.

## CONDICIONES ESPECIALES

- Que la parcela no invada los límites del barranco existente, entendiendo por tales, las superficies de pendiente superior al 50%.
- Que los jardines y la adaptación topográfica y movimientos de tierras se ajusten a la totalidad del contenido de los artículos 103 y 105 de la Ordenanza.
- Que se ejecute la totalidad de los servicios que demande la edificación, en la forma que se determine reglamentariamente.
- Que las aguas residuales se viertan a fosa séptica y pozo absorbente reglamentarios.
- Obligado cumplimiento en lo que corresponda aplicar, referente a medidas contra incendios, barreras arquitectónicas, y acceso a los servicios de telecomunicaciones.

A los antecedentes descritos son de aplicación los siguientes,

## II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS:



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



**I.** Considerando que, de conformidad con lo señalado por el art. 166.1 apartados b), c), d), e) y g) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, están sujetas a previa licencia urbanística, entre otras y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase existentes; las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes; las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, las edificaciones y las instalaciones de toda clase; las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, y, la demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

**II.** Considerando que, en virtud de lo dispuesto por los artículos 175.1 y 215 del mencionado Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en toda construcción, edificación o urbanización será preceptiva la colocación de cartel, con las dimensiones y características que se determinen reglamentariamente, visible desde la vía pública e indicativo del número y la fecha de la licencia u orden de ejecución o, tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto, y que su incumplimiento se sancionará con multa de 60.10 a 3.005,06 euros, sin perjuicio de la imposición de las multas coercitivas que proceden para compelir al cumplimiento del deber de publicidad referido.

**III.** Considerando que, el procedimiento instruido para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe contemplar los informes técnico y jurídico de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable, según dispone el Art. 166.5 del ya mencionado texto legal.

**IV.** Considerando que el Art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales señala que las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

**V.** Considerando que conforme al Decreto de la Alcaldía de 17 de Junio de 2003 y número 2290/2003, corresponde a Domingo Tomás Ramos Díaz, miembro de la Comisión de Gobierno, Primer Teniente de Alcalde la competencia de concesión de licencias urbanísticas.

**VI.** Considerando que la parcela se sitúa en la zona 5-SR, según las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Candelaria, tratándose de suelo rústico a borde de camino en asentamiento rural, no es precisa la solicitud de Calificación Territorial de la misma Norma.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Esta Primera Tenencia de Alcaldía, en uso de sus atribuciones delegadas por Decreto 2290/2003 de Alcaldía , de 17 de Junio de 2003 , acuerda

**PRIMERO.- Conceder, de forma condicionada, a D. FRANCISCO JAVIER OSMAN HERMIDA Y M<sup>a</sup>.ÁGUEDA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros LICENCIA DE OBRA MAYOR para para la construcción de una vivienda unifamiliar en la prolongación a la C/ La Jurada, Araya , en este Municipio de Candelaria, según proyecto visado por el COAC, con el número 62434 el/9/02/2004, bajo la dirección técnica de los arquitectos D. Tomás Rodríguez Pérez (nº. De colegiado 1517) .**

**SEGUNDO.- La licencia urbanística de obra mayor queda sujeta al cumplimiento por el peticionario de las condiciones siguientes:**

- Que la parcela no invada los límites del barranco existente, entendiendo por tales, las superficies de pendiente superior al 50%.
- Que los jardines y la adaptación topográfica y movimientos de tierras se ajusten a la totalidad del contenido de los artículos 103 y 105 de la Ordenanza.
- Que se ejecute la totalidad de los servicios que demande la edificación, en la forma que se determine reglamentariamente.
- Que las aguas residuales se viertan a fosa séptica y pozo absorbente reglamentarios.
- Obligado cumplimiento en lo que corresponda aplicar, referente a medidas contra incendios, barreras arquitectónicas, y acceso a los servicios de telecomunicaciones.

El Propietario debe asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones objeto de esta licencia urbanística en la forma que se determine por el planeamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el Texto refundido de las leyes de Ordenación del territorio y de espacios naturales, para el reconocimiento del aprovechamiento edificatorio de la parcela.

**Tercero.-** Aprobar la Tasa Municipal por Licencia Urbanística del Informe de la Intervención Municipal que obra en el expediente y que asciende a la cantidad de **358,50** euros.

**Cuarto.-** Aprobar el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras del Informe de la Intervención Municipal, que obra en el expediente y que asciende a la cantidad de **4.541** euros

**Quinto.-** Aprobar la liquidación del canon del suelo rústico formulada por la Intervención Municipal y obrante en el expediente en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 62.3 del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que el Gobierno de Canarias aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales, el cual dispone que la fijación y percepción del importe de dicho canon se limitará a la cuantía mínima del 5% y máxima del 10% a aplicar sobre el presupuesto total de las obras a ejecutar. Habiendo sido acordado por el Pleno Municipal de esta Corporación el día 22 de octubre de 2003, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 18 de

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



diciembre de 2003, la aplicación del porcentaje mínimo exigido (5%), la cuantía por liquidación del canon del suelo rústico asciende a **5.975 euros**.

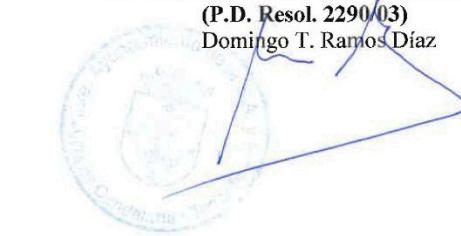
**SEXTO-** Notificación por Secretaría al interesado para su conocimiento y efectos, así como los recursos que contra esta resolución procedan.

Lo manda y firma el Primer Teniente de Alcalde, D. Domingo Tomás Ramos Díaz, ante mí el Secretario General, de que doy fe."

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Primer Teniente Alcalde D. Domingo Tomás Ramos Díaz, en Candelaria a **17 DIC 2004**

Vº.Bº.

**EL PRIMER TENIENTE ALCALDE**  
(P.D. Resol. 2290/03)  
Domingo T. Ramos Díaz.



08856313 W

AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

Recibido en la Oficina de Urbanismo

el día 7 de enero de 2005

Por el concejal Francisco Javier Osmán Hermida

Nº expediente: 2004002248

Año: 2004

**ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA  
VILLA DE CANDELARIA  
TENERIFE**

## LICENCIA DE OBRA MAYOR

Según Decreto de la Tenencia de Alcaldía nº 4536/04, de fecha 17/12/2004, se acordó conceder Licencia Municipal a D. FRANCISCO JAVIER OSMÁN HERMIDA Y Mª ÁGUEDA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, para realizar obras consistentes en **construcción de vivienda unifamiliar**, en C/ La Jurada, Araya, de este Término Municipal, con la obligación de ajustarse a las condiciones establecidas en la notificación.

En la Villa de Candelaria, a 17 de diciembre de 2004.-

**CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO,**  
(P.D. Resol. 2290/03)

Domingo T. Ramos Díaz.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## AI.2 LICENCIA DE OBRA MAYOR CALLE VENCE



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA  
VILLA DE CANDELARIA  
TENERIFE

Nº expediente: 2006/307  
Año: 2006

## LICENCIA OBRA MAYOR

Según Decreto de la Tenencia de Alcaldía nº1519/2006, de fecha 05/06/06, se acordó conceder Licencia Municipal a D. JOSE MANUEL GONZALEZ CASANOVA DOMINGUEZ, para realizar obras consistentes en UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA DE DOS PLANTAS Y GARAJE EN SOTANO, situada en C/ VENCE S/N – CAMINO LA CRUCITA, de este Término Municipal, con la obligación de ajustarse a las condiciones establecidas en la notificación.

En la Villa de Candelaria, a 19 de junio de 2006

CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO,  
(P.D. Resol. 2290/03)

Domingo T. Ramos Díaz.



## **ANEXO II – RESUMEN EJECUTIVO**

### **AII.1 INTRODUCCIÓN**

Este apartado constituye el resumen ejecutivo y no técnico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Candelaria, en distinto ámbitos del municipio, al objeto de cumplir con lo establecido en el artículo 23 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre y en el artículo 25 del DL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la información pública de la aprobación inicial de los documentos de planeamiento y que dice de manera literal:

Reglamento de Planeamiento de Canarias, Decreto 181/2018, de 26 de diciembre:

*“Artículo 23 Información pública, consulta e informes preceptivos de la aprobación inicial*

*1. El documento aprobado inicialmente se someterá a los trámites de información pública, consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas y de las personas interesadas que hayan sido previamente consultadas y solicitud de los informes sectoriales preceptivos, en los términos previstos en el artículo 21 del presente Reglamento.”*

*“Artículo 21 Información pública, consulta e informes preceptivos del Avance*

*1. El documento de avance del plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, se someterá a información pública por el plazo previsto para cada instrumento de ordenación, computado a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, y, en su defecto, por el plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles. El periodo de información pública se anunciará en los periódicos y en la sede electrónica del órgano promotor de la forma establecida para cada instrumento de ordenación. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico y, además, un resumen ejecutivo de conformidad con la legislación estatal de suelo.”*

Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana DL 7/2015 de 30 de octubre

*“Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*

*3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”

El objetivo del presente documento es incluir un resumen de los objetivos y determinaciones establecidas en la modificación de manera que sea comprensible para la ciudadanía y facilitar su participación en la tramitación del procedimiento.

### AII.2 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación consta de nueve ámbitos discontinuos que se localizan en diferentes áreas del término municipal, los cuales se listan y localizan a continuación.

- Ámbito 1 – Asentamiento rural Los Óiganos
- Ámbito 2 – Asentamiento rural AR M4 La Jurada. Calle Chajaco.
- Ámbito 3 – Asentamiento rural AR.M6 Calle Vence
- Ámbito 4 – Calle El Balo
- Ámbito 5 – Usos Religiosos
- Ámbito 6 – Campo de fútbol de Igreste de Candelaria
- Ámbito 7 – Calle La Piterita
- Ámbito 8 – Plan Especial Calle Obispo Pérez Cáceres
- Ámbito 9 – Toldos Retráctiles

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

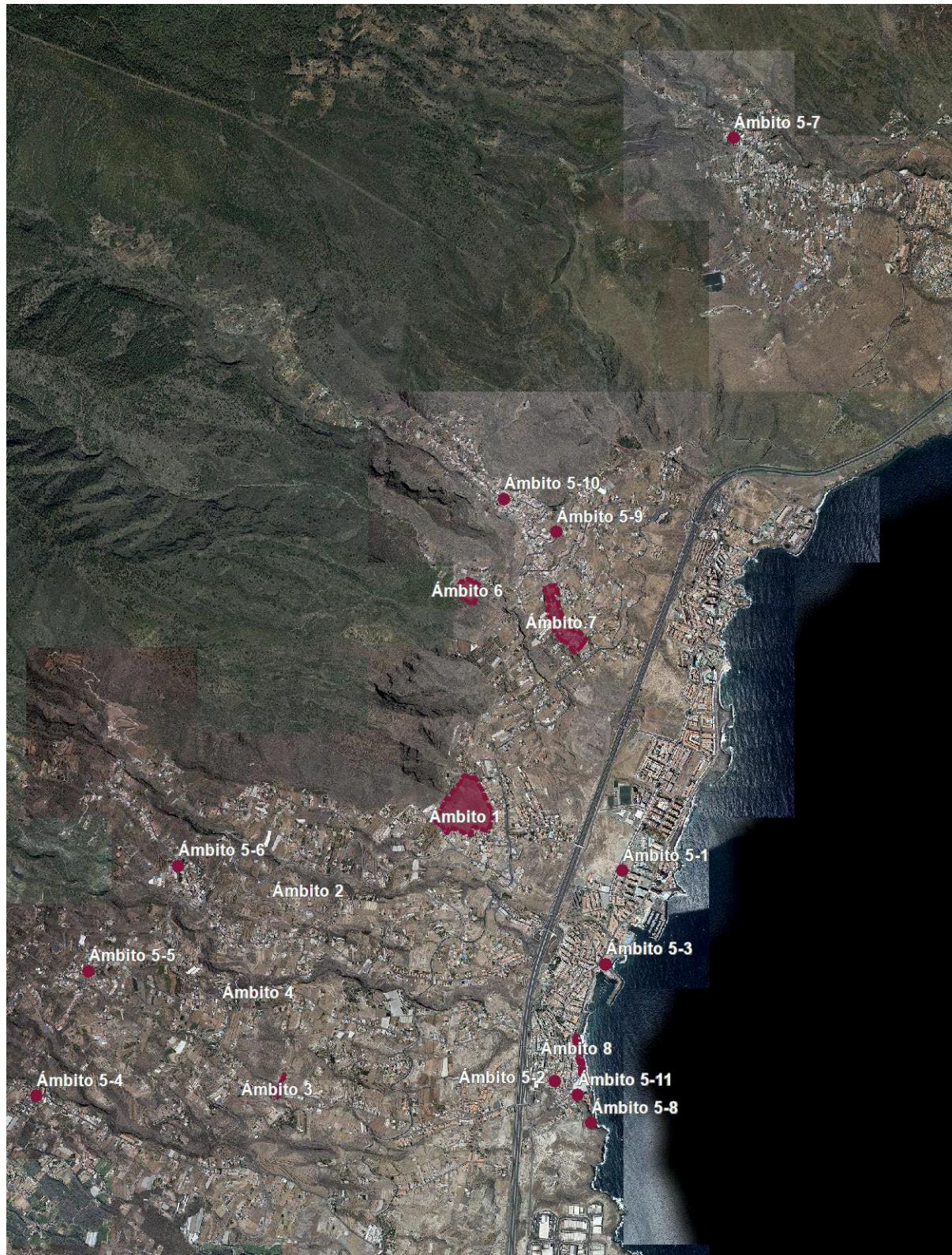


Imagen 44. Ámbitos de las modificaciones menores

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: El XDF24YP221Ry439R6xF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 110 de 126



### AII.3 DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

#### - ÁMBITO 1 – ASENTAMIENTO RURAL LOS ÓIGANOS

El objetivo de la modificación en este ámbito es la redelimitación de los sectores de suelo urbanizable de manera que las parcelas en asentamiento cuenten con frente a viario fuera de los sectores. Es decir, sacar de los sectores el viario existente y dando la facultad a las parcelas en asentamiento rural para su edificación.

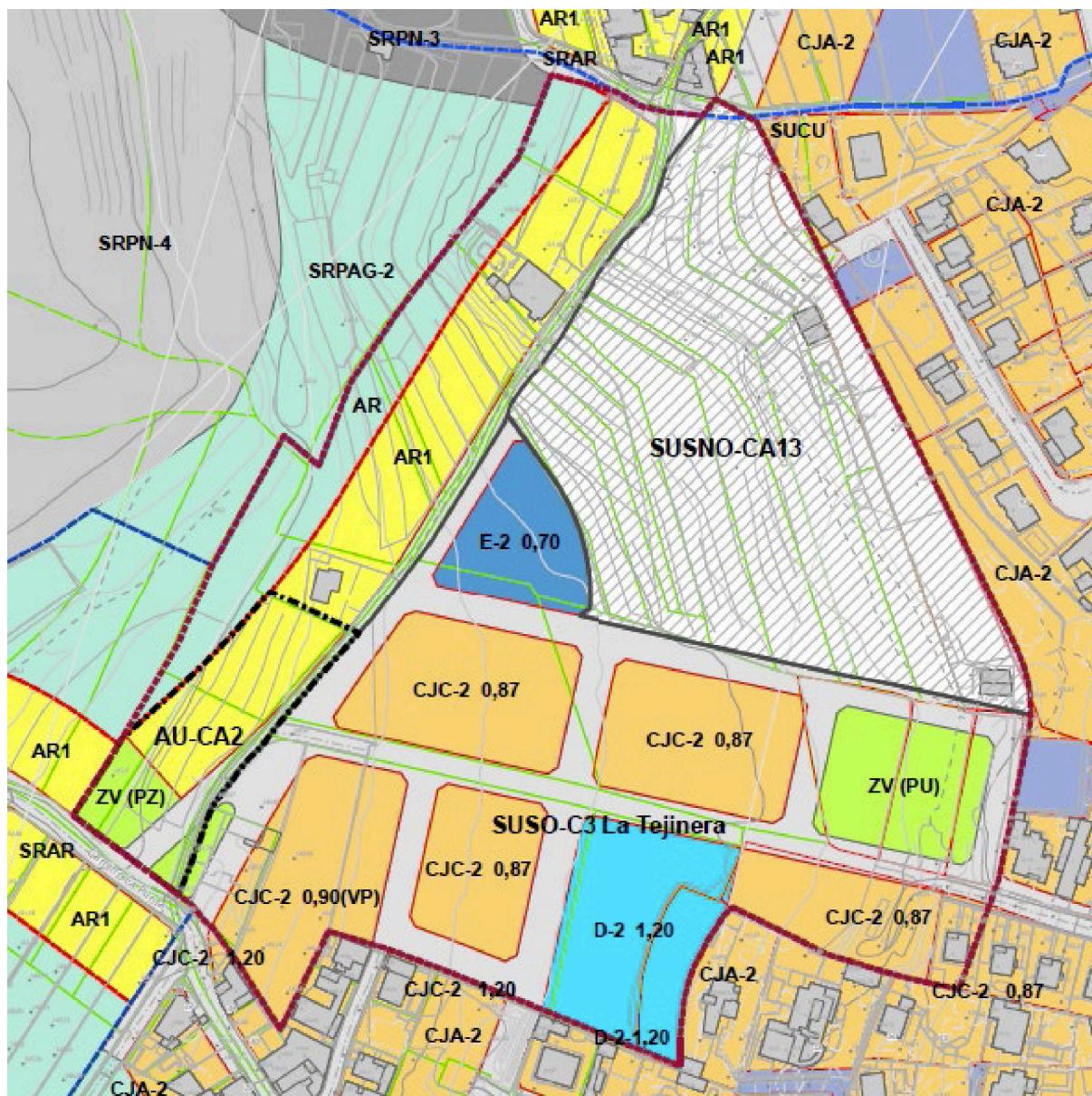


Imagen 45. Ordenación detallada MM Ámbito 1



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Con este criterio, se ajusta la categorización de suelo urbanizable y rústico de asentamiento rural de forma que el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUSNO C3 La Tejinera se ajuste en su borde noroeste, al límite con el camino existente, hasta su intersección con el camino La Punta. Así la clasificación de suelo y la delimitación del sector, se ajustan a la estructura de la propiedad, recogiendo íntegramente las parcelas catastrales en el sector.

De la misma forma, se ajusta el suelo urbanizable no ordenado SUSNO CA13 – La Tejinera al límite del camino existente, recogiendo en el sector de manera íntegra, las parcelas catastrales incluidas en el mismo.

El ajuste en la delimitación de los sectores, obliga en este caso a ajustar la Actuación Urbanística colindante, UA-CA2 delimitada en el Asentamiento Rural Los Óiganos. Su redelimitación implica que ésta se ve ampliada recogiendo la parcela catastral completa, en la parte calificada como viario y espacio libre.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### - ÁMBITO 2 – ASENTAMIENTO RURAL AR M4 LA JURADA. CALLE CHAJACO.

El objetivo de la modificación en este ámbito, es ajustar levemente la delimitación del asentamiento rural, al objeto de recoger dentro del mismo toda la vivienda, manteniendo las condiciones de la zona de edificación en la que se encuentra, en este caso en la tipología de Edificación en Asentamiento Rural AR1.

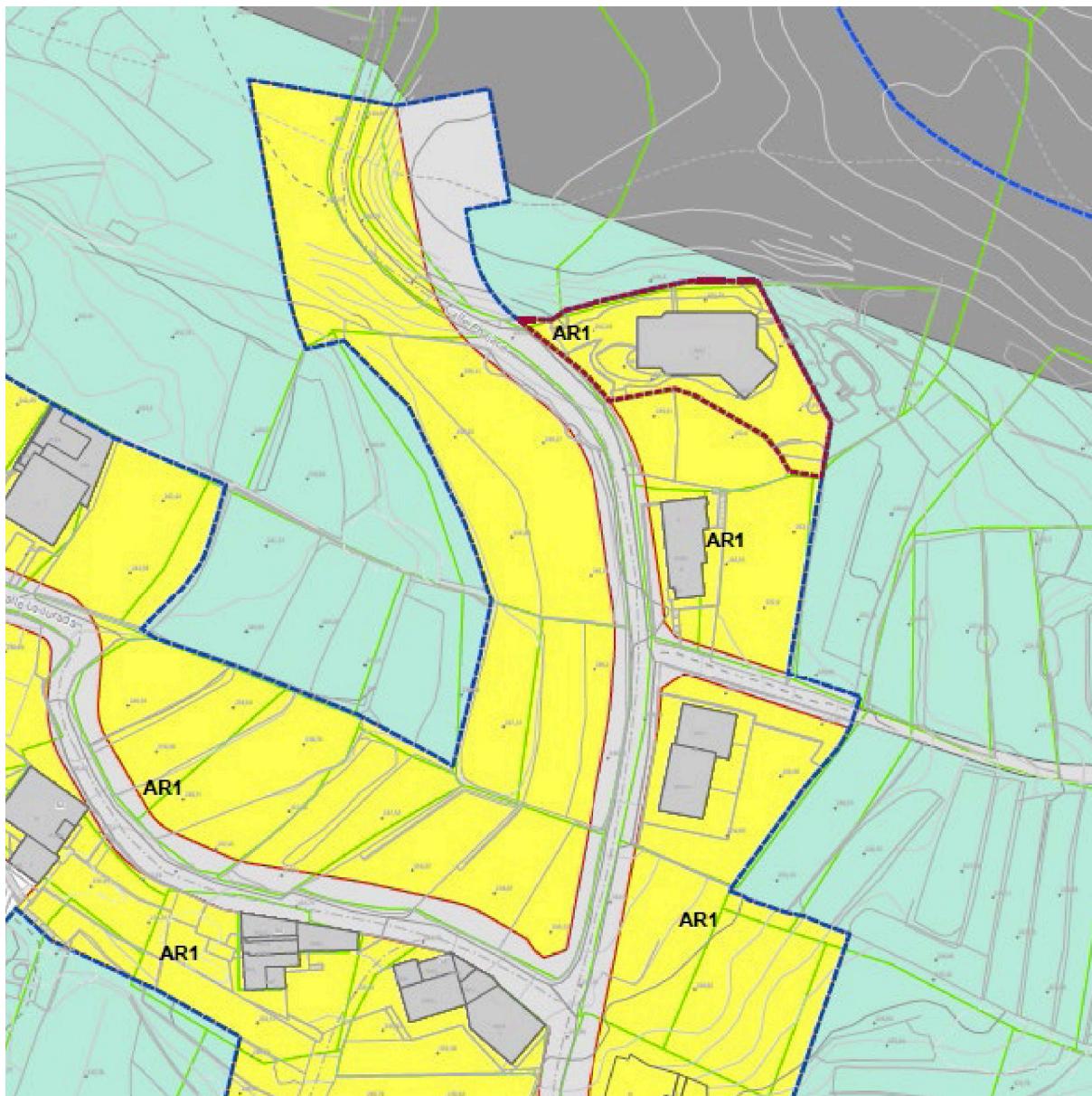


Imagen 46. Ordenación detallada MM Ámbito 2

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: El X6DF24YP221Ry439R6xF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 126



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### - ÁMBITO 3 – ASENTAMIENTO RURAL AR.M6 CALLE VENCE

El objetivo de la modificación en este ámbito, es rectificar el trazado del viario transversal a la calle Vence, planteado en el planeamiento vigente, de manera que se adapte a la estructura de la propiedad, evitando afecciones a las edificaciones existentes, manteniendo la finalidad y funcionalidad de dicha vía, como viario de conexión entre los dos asentamientos, Vence y El Balo.

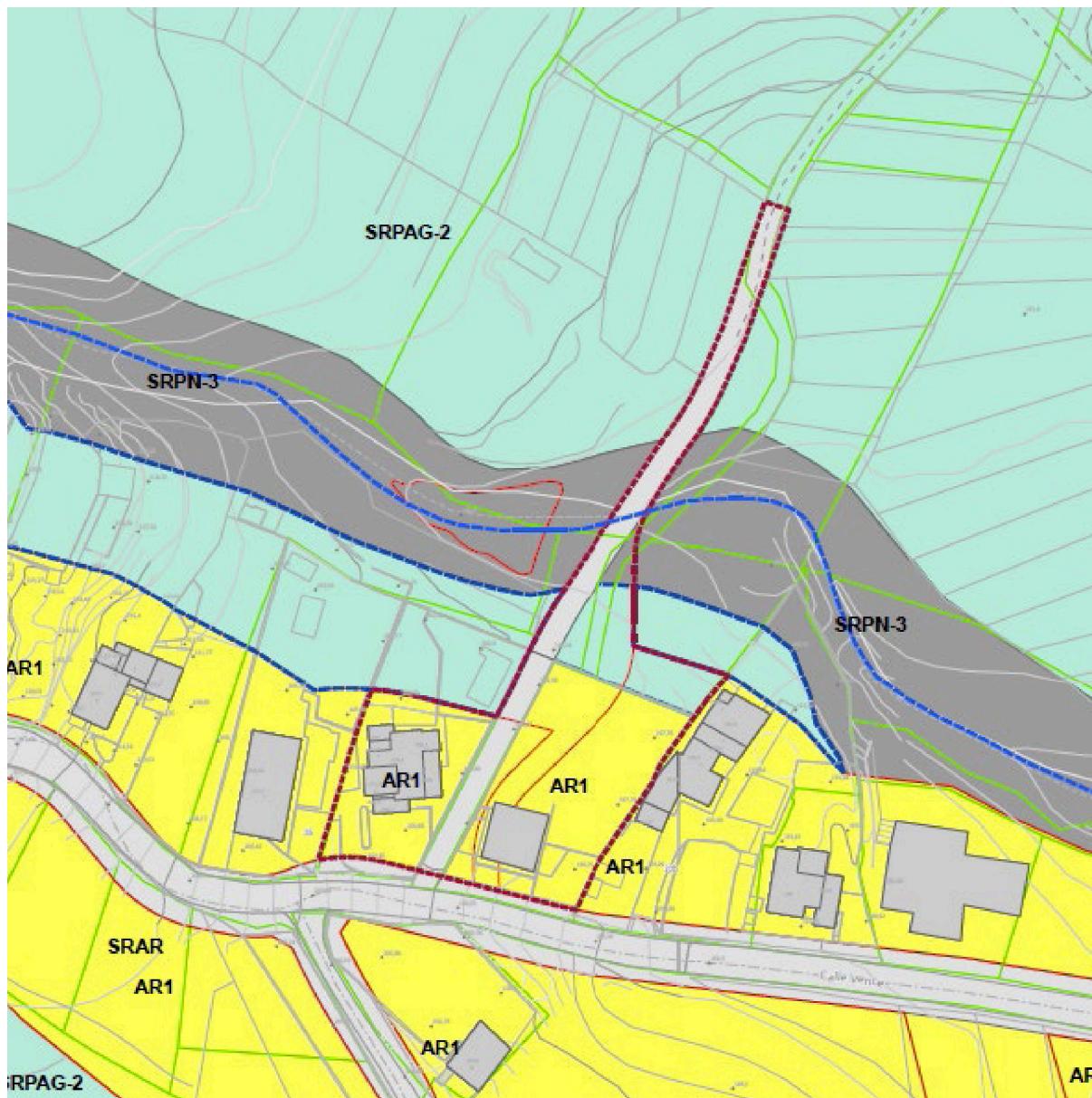


Imagen 47. Ordenación detallada MM Ámbito 3

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: E1X6DF24YP221Ry439R6xF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 114 de 126



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### - ÁMBITO 4 – CALLE EL BALO

El objetivo de la ordenación es solventar este vacío normativo, y otorgar las determinaciones urbanísticas a la manzana recogida en el Suelo Urbano Consolidado del área SUCU-M1 Subida Araya con tipología edificatoria Ciudad Jardín Extensiva CJC\*-2, sin alterar ni la delimitación de la manzana ni la categorización de suelo.

La modificación consiste fundamentalmente en suprimir las determinaciones de separaciones mínimas a linderos para esta parcela, dado su reducido fondo y dimensiones.

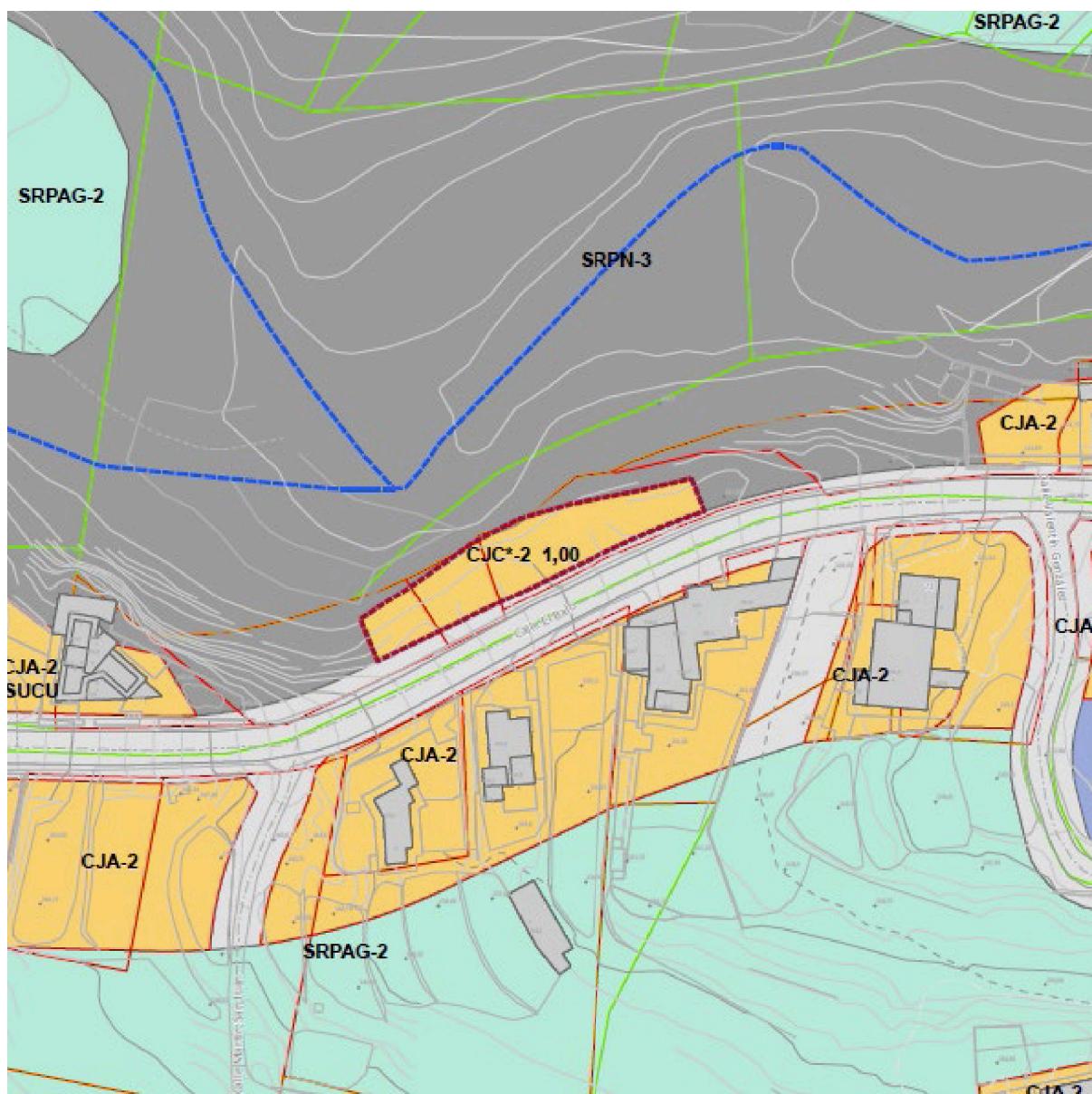


Imagen 48. Ordenación detallada MM Ámbito 4

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: E1XDF24YP221RX439R6XF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 126



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### - ÁMBITO 5 – USOS RELIGIOSOS

El Plan General de Candelaria califica las parcelas con uso religioso, que son de titularidad privada (obispado) con uso de dotacional público.

El objetivo de la ordenación es solventar este error reconociendo la titularidad privada de dichas parcelas, asignándole el uso de Equipamiento Religioso E (RE).

La modificación afecta a 11 parcelas con este uso.



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

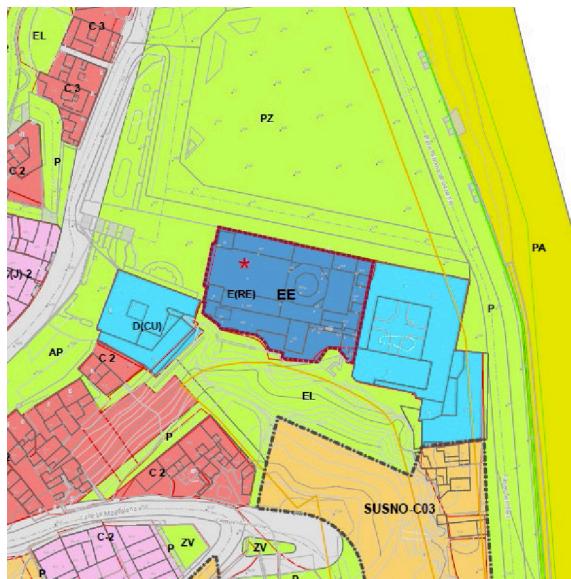


Imagen 49. Ordenación detallada MM Ámbito 5

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

118



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### - ÁMBITO 6 – CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE DE CANDELARIA

La necesidad de modificación de la ordenación de este ámbito nace de que ha dejado de ser de interés municipal la implantación en la parcela de un uso dotacional deportivo, siendo la intención municipal la de destinar la parcela a uso de ocio y esparcimiento.

La modificación se ciñe a modificar el uso pormenorizado en la parcela, conservando el carácter de Dotacional Estructurante en Suelo Rústico, y manteniendo así la categoría de suelo en la que se integran estos usos en el Plan General de Ordenación de Candelaria en vigor.

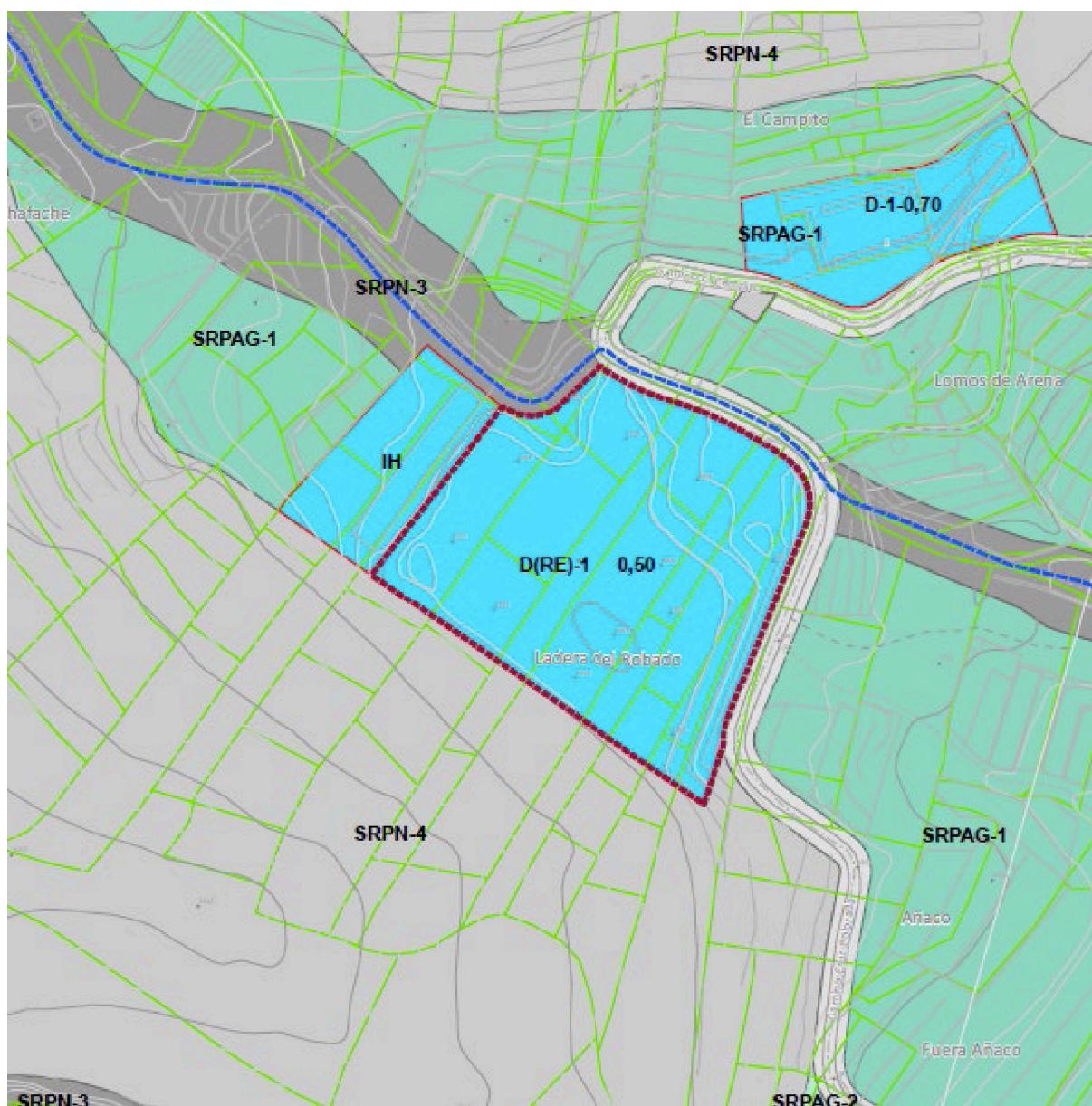


Imagen 50. Ordenación detallada MM Ámbito 6

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### - ÁMBITO 7 – CALLE LA PITERITA

El objetivo de esta modificación es plantear un trazado y sección viaria para la prolongación de la calle La Piterita, que sin mermar su futura funcionalidad conlleve una reducción de afecciones innecesarias a propiedades privadas, tanto parcelas como edificaciones.

Se plantea así un viario con un único sentido de circulación con una sección media de 9 m. de ancho, con un diseño indicativo de: carril de 2,90 m., banda de aparcamientos a uno de los lados de 2,00 m., donde se integrará de manera alternada el arbolado y el mobiliario urbano, y dos aceras una de 1,80 m. y otra de 2,30 m. en la que localizar el alumbrado urbano.

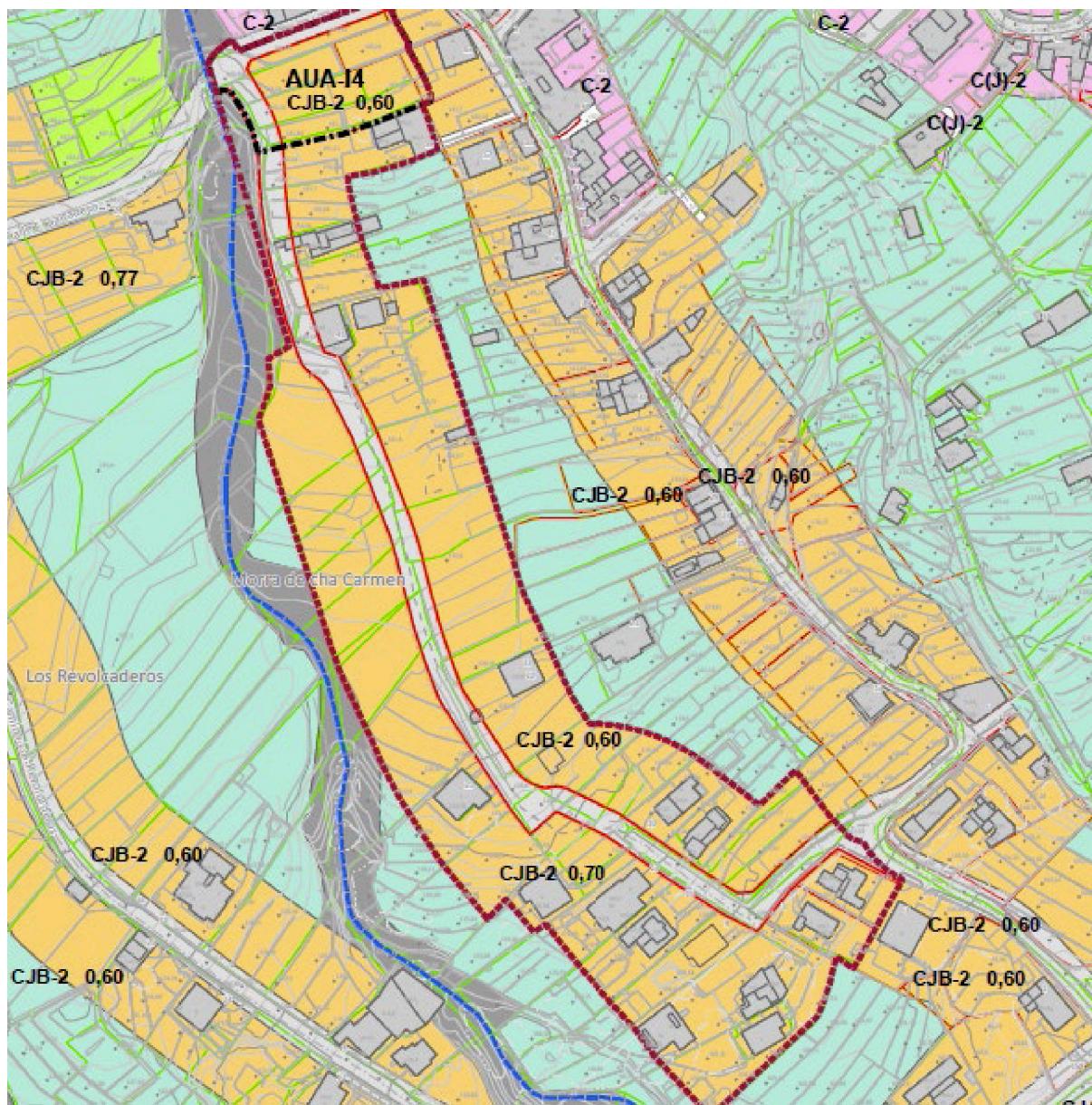


Imagen 51. Ordenación detallada MM Ámbito 7

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### - ÁMBITO 8 – PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES

La modificación en este ámbito consiste en suprimir el correspondiente Plan Especial, manteniendo la ordenación pormenorizada recogida en el Plan General.

Eliminada la remisión a Plan Especial de Ordenación, la concesión de licencias en la manzana vendrá condicionada a la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que será remitido a la Demarcación de Costas al objeto de que emitan el correspondiente informe de que se garantiza la efectividad de la servidumbre sin perjudicar el dominio público marítimo terrestre.

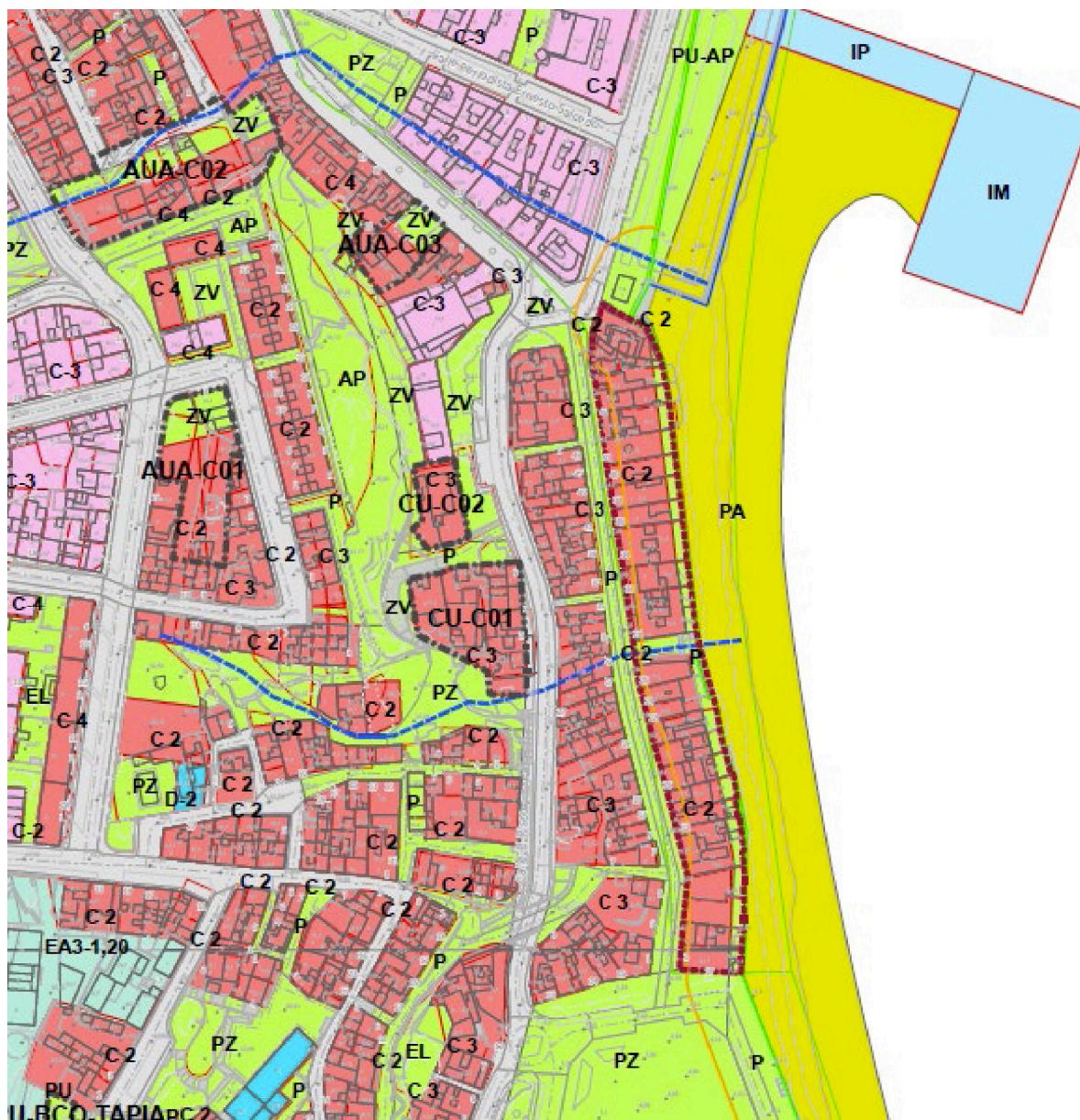


Imagen 52. Ordenación detallada MM Ámbito 8

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Cód. Validación: El X6DF24YP221Ry439R6xF7WF  
Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 121 de 126



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

### **- ÁMBITO 9 – TOLDOS RETRÁCTILES**

La problemática a solventar con esta modificación, radica en que el Plan General de Ordenación de Candelaria recoge ciertas disposiciones relativas a la regulación de los toldos retráctiles que habrían de estar recogidas en las Ordenanzas Municipales de Ocupación del Dominio Público del Ayuntamiento de Candelaria, con publicación en el BOP de Santa Cruz de Tenerife nº129 del 27 de octubre de 2021.

Además, es de interés municipal unificar en la regulación de los toldos criterios estéticos de forma y posición de cubriciones o toldos en el espacio público en las ordenanzas municipales.

La modificación, por tanto, consiste en detectar toda disposición recogida en la Normativa Pormenorizada donde el Plan General de Candelaria establezca disposiciones relativas a la regulación de los toldos retráctiles y eliminarlas de la norma.

Esta modificación, desde el punto de vista territorial, afecta al conjunto del término municipal.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1. Ámbitos de las modificaciones menores	8
Imagen 2. Delimitación del ámbito sobre ortofoto	30
Imagen 3. Delimitación del ámbito sobre plano topográfico	31
Imagen 4. Fotografías de los caminos prolongación Los Óiganos y Xiban	31
Imagen 5. Ordenación del PGO de Candelaria y ámbitos de gestión C3 La Tejinera y CA13 La Tejinera	32
Imagen 6. Delimitación del sector SUSO C3 La Tejinera y estructura de la propiedad (catastro)	33
Imagen 7. Plano de Ordenación pormenorizada del Sector en el PGO de Candelaria	36
Imagen 8. Delimitación del sector SUSNO CA13 - La Tejinera y estructura de la propiedad (catastro)	37
Imagen 9. Plano Orientativo de la Ordenación recogido en el Fichero de Sectores en el PGO de Candelaria	40
Imagen 10. Delimitación de la Actuación Urbanística Aislada en Asentamiento Rural AU-CA2 y estructura de la propiedad (catastro)	41
Imagen 11. Plano de Ordenación pormenorizada de la Actuación Urbanística Aislada en el PGO de Candelaria	43
Imagen 12. Plano de Ordenación Estructural_ Viarios, zonas verdes, dotaciones y equipamientos estructurantes del PGO de Candelaria	44
Imagen 13. Esquema de la sección viaria tipo propuesta	45
Imagen 14. Plano de Ordenación Pormenorizada de la Modificación Menor del Ámbito 1 en el PGO de Candelaria	46
Imagen 15. Delimitación del ámbito sobre ortofoto	49
Imagen 16. Delimitación del ámbito sobre plano topográfico	50
Imagen 17. Fotografías de la calle Chajaco	50
Imagen 18. Identificación de la edificación que motiva la modificación	51
Imagen 19. Justificación de la delimitación	52
Imagen 20. Delimitación del ámbito sobre ortofoto	53
Imagen 21. Delimitación del ámbito sobre plano topográfico	54
Imagen 22. Fotografías de la calle Vence	54
Imagen 23. Identificación de la afección del trazado del viario sobre planeamiento sistematizado	55
Imagen 24. Identificación del ámbito en los planos de categorización de suelo del PGO de Candelaria.	56
Imagen 25. Plano de Ordenación Pormenorizada de la Modificación Menor del Ámbito 3 en el PGO de Candelaria	57
Imagen 26. Plano de Categorización del Suelo de la Modificación Menor del Ámbito 3 en el PGO de Candelaria	58

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Imagen 27. Delimitación del ámbito sobre ortofoto	60
Imagen 28. Delimitación del ámbito sobre plano topográfico	60
Imagen 29. Fotografías de los terrenos en la calle El Balo	61
Imagen 30. Localización de los subámbitos de la modificación sobre ortofoto	64
Imagen 31. Delimitación del ámbito sobre ortofoto	74
Imagen 32. Delimitación del ámbito sobre plano topográfico	75
Imagen 33. Fotografías de los terrenos en camino Cruz Colorada	75
Imagen 34. Delimitación del ámbito sobre ortofoto	83
Imagen 35. Delimitación del ámbito sobre plano topográfico	84
Imagen 36. Fotografías de los tramos ejecutados de la calle La Piterita	84
Imagen 37. Plano de ordenación pormenorizada del PGO de Candelaria	85
Imagen 38. Esquema de la sección viaria tipo propuesta	87
Imagen 39. Plano de Ordenación Pormenorizada de la Modificación Menor del Ámbito 7 en el PGO de Candelaria	88
Imagen 40. Delimitación del ámbito sobre ortofoto	91
Imagen 41. Delimitación del ámbito sobre plano topográfico	91
Imagen 42. Fotografías del frente edificado incluido en el ámbito	92
Imagen 43. Dominio Público Marítimo Terrestres y Servidumbre de protección aprobadas	93
Imagen 44. Ámbitos de las modificaciones menores	110
Imagen 45. Ordenación detallada MM Ámbito 1	111
Imagen 46. Ordenación detallada MM Ámbito 2	113
Imagen 47. Ordenación detallada MM Ámbito 3	114
Imagen 48. Ordenación detallada MM Ámbito 4	115
Imagen 49. Ordenación detallada MM Ámbito 5	118
Imagen 50. Ordenación detallada MM Ámbito 6	119
Imagen 51. Ordenación detallada MM Ámbito 7	120
Imagen 52. Ordenación detallada MM Ámbito 8	121

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Ámbitos de la Modificación Menor .....	7
---	---

En Santa Cruz de Tenerife , septiembre de 2025.

IZQUIERDO  
HERNANDEZ JOSE  
DAVID - 43811574R

Firmado digitalmente por  
IZQUIERDO HERNANDEZ JOSE  
DAVID - 43811574R  
Fecha: 2025.10.06 21:46:44 +01'00'

José David Izquierdo Hernández, arquitecto.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

125



