

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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Tomo II C -Normativa

SEPTIEMBRE 2025



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	4
Artículo 1. Naturaleza jurídica y objeto del documento	4
Artículo 2. Ámbito territorial	4
Artículo 3. Alcance y vigencia	5
Artículo 4. Contenido del presente documento de modificación menor	5
TITULO II. NORMAS DE APLICACIÓN POR ÁMBITOS	6
CAPÍTULO I. ÁMBITO 1 – ASENTAMIENTO RURAL LOS ÓIGANOS	6
Artículo 5. Objetivo de la modificación	6
Artículo 6. Parámetros urbanísticos del Sector de Suelo Urbanizable SUSO -CA3 La Tejinera	6
Artículo 7. Parámetros urbanísticos del Sector de Suelo Urbanizable SUSNO-CA13 La Tejinera	8
Artículo 8. Parámetros de la Actuación Urbanística en Asentamiento Rural AU-CA2 Los Óiganos 2	9
Artículo 9. Medidas ambientales	10
CAPÍTULO II. ÁMBITO 2 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M4 LA JURADA. CALLE CHAJACO.	12
Artículo 10. Objetivo de la modificación	12
Artículo 11. Medidas en relación a los cauces hidráulicos	12
Artículo 12. Medidas ambientales	12
CAPÍTULO III. ÁMBITO 3 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M6 CALLE VENCE.	13
Artículo 13. Objetivo de la modificación	13
Artículo 14. Condiciones de diseño del viario	13
Artículo 15. Condiciones para el inicio de las obras de urbanización	14
Artículo 16. Desarrollo y ejecución	14
Artículo 17. Medidas ambientales	14
CAPÍTULO IV. ÁMBITO 4 – CALLE EL BALO	16
Artículo 18. Objetivo de la modificación	16
Artículo 19. Determinaciones urbanísticas de la manzana Ciudad Jardín en Hilera CJC*-2	16
Artículo 20. Medidas en relación a los cauces hidráulicos	17
Artículo 21. Medidas ambientales	17
CAPÍTULO V. ÁMBITO 5 – USOS RELIGIOSOS	20
Artículo 22. Objetivo de la modificación	20
Artículo 23. Modificación de la calificación de las parcelas	20
CAPÍTULO VI. ÁMBITO 6 – CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE DE CANDELARIA	22
Artículo 24. Objetivo de la modificación	22
Artículo 25. Ficha del Sistema General_ parámetros urbanísticos, de gestión y medidas correctoras.	22
Artículo 26. Medidas en relación a los cauces hidráulicos	23
Artículo 27. Medidas ambientales	23
CAPÍTULO VII. ÁMBITO 7 – CALLE LA PITERITA.	25
Artículo 28. Objetivo de la modificación	25
Artículo 29. Condiciones de diseño del viario	25
Artículo 30. Condiciones para el inicio de las obras de urbanización	25

NORMATIVA

2



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Artículo 31. Condiciones para el proyecto de urbanización	26
Artículo 32. Medidas en relación a los cauces hidráulicos	27
Artículo 33. Medidas ambientales	27
CAPÍTULO VIII. AMBITO 8 – PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES.	29
Artículo 34. Objetivo de la modificación	29
Artículo 35. Determinaciones que se ven modificadas	29
Artículo 36. Condiciones en materia de costas	29
Artículo 37. Medidas ambientales	29
CAPÍTULO IX. CAPÍTULO VIII. AMBITO 9 – TOLDOS RETRÁCTILES.	31
Artículo 38. Objetivo de la modificación	31
Artículo 39. Determinaciones que se ven modificadas	31
CAPÍTULO X. MEDIDAS AMBIENTALES GENERALES.	34
Artículo 40. Medidas aplicables sobre la Calidad del Aire	34
Artículo 41. Medidas aplicables sobre la Geología y geomorfología	35
Artículo 42. Medidas aplicables sobre la Hidrología superficial y subterránea	35
Artículo 43. Medidas aplicables sobre la Vegetación y Flora	36
Artículo 44. Medidas aplicables sobre la Fauna	37
Artículo 45. Medidas aplicables sobre el Paisaje	37
Artículo 46. Medidas aplicables sobre el Patrimonio Cultural	38
Artículo 47. Medidas aplicables sobre el Cambio Climático	38



TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza jurídica y objeto del documento

1. El presente documento se tramita con el objetivo de modificar la ordenación del Plan General de Ordenación de Candelaria (AB 2006), todo ello conforme al artículo 164 y siguientes de la Ley 4/2017 de 1 de septiembre del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y concordante con la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
2. Las determinaciones contenidas en el presente documento serán aplicables únicamente a los ámbitos de esta Modificación Menor, manteniéndose en el resto del municipio la vigencia del Plan General de Ordenación de Candelaria, adaptación básica al DL 1/2000, a las Directrices y al Plan Insular de Ordenación de Tenerife, Acuerdo de la COTMAC de aprobación definitiva a reserva de la subsanación de una serie de observaciones y supeditando su publicación al cumplimiento de dicha obligación: 20/07/2006 (BOC 2007/092, de 08 de mayo).

Artículo 2. Ámbito territorial

1. El presente documento consta de nueve modificaciones, que se localizan en diferentes áreas del término municipal.
2. De las nueve modificaciones, ocho de los ámbitos vienen delimitados en el plano PA-MM Ámbitos de la Modificación Menor.
3. La modificación número nueve afecta a la normativa pormenorizada, siendo el ámbito de aplicación el conjunto del término municipal.
4. Las nueve modificaciones recogidas en el presente documento son las siguientes:
 - a) Ámbito 1 – Asentamiento Rural Los Óiganos
 - b) Ámbito 2 – Asentamiento Rural AR-M4 – La Jurada. Calle Chajaco
 - c) Ámbito 3 – Asentamiento Rural AR-M6 – Calle Vence
 - d) Ámbito 4 – Calle El Balo
 - e) Ámbito 5 – Usos Religiosos
 - f) Ámbito 6 – Campo de Fútbol de Igueste de Candelaria
 - g) Ámbito 7 – Calle La Piterita
 - h) Ámbito 8 – Plan Especial Calle Obispo Pérez Cáceres
 - i) Ámbito 9 – Toldos Retráctiles



Artículo 3. Alcance y vigencia

La ordenación contenida en el presente documento es inmediatamente ejecutiva una vez haya entrado en vigor y su vigencia será indefinida, según se establece en el artículo 162 de la Ley 4/2017 de Suelo de Canarias y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO, se ajustará a las previsiones de éste; hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o en el momento en que se un nuevo Plan General de Ordenación se apruebe definitivamente y entre en vigor asumiendo las mismas.

Artículo 4. Contenido del presente documento de modificación menor

El contenido del documento de modificación menor se estructura de la siguiente forma:

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 I.E – Anexo I – Análisis de Integración Paisajística

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 – Resumen Ejecutivo

Tomo III – Informe de Sostenibilidad Económica

Tomo IV – Documento Ambiental

 Tomo IV.A – Documento Ambiental Estratégico



TITULO II. NORMAS DE APLICACIÓN POR ÁMBITOS

CAPÍTULO I. ÁMBITO 1 – ASENTAMIENTO RURAL LOS ÓIGANOS

Artículo 5. Objetivo de la modificación

1. El objetivo de la modificación es el ajuste de la delimitación de los sectores de suelo urbanizable SUSO -CA3 La Tejinera y SUSNO-CA13 La Tejinera, en su borde noreste con el asentamiento rural Los Óiganos.
2. El ajuste en los sectores conlleva un ajuste en la delimitación de la Actuación Urbanística en Asentamiento Rural AU-CA2 Los Óiganos 2
3. En los siguientes artículos se recogen los parámetros urbanísticos que se ven modificados a causa del ajuste de la delimitación de los ámbitos.
4. Se mantienen vigentes los parámetros urbanísticos de las tipologías edificatorias calificadas en este ámbito desde el PGO.
5. Se mantienen vigentes el resto de condiciones de desarrollo, condiciones específicas y medidas correctoras del PGO.

Artículo 6. Parámetros urbanísticos del Sector de Suelo Urbanizable SUSO -CA3 La Tejinera

SUSO-CA3 La Tejinera

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



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

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

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

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	224
9	2.642
Total	2.866



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Artículo 7. Parámetros urbanísticos del Sector de Suelo Urbanizable SUSNO-CA13 La Tejinera

SUSNO-CA13 La Tejinera

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

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

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



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

Artículo 8. Parámetros de la Actuación Urbanística en Asentamiento Rural AU-CA2 Los Óiganos 2 AU-CA2 Los Óiganos 2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Tipología	Edificación en Asentamiento Rural AR1
Uso	Residencial
Superficie Sector	4.120 m2s.
Zona Verde	997 m2s
Viario	749 m2s
Total Cesiones	1.746 m2s

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



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Zona Verde	
Nº	Superficie (m ² s)
1	206
2	791
Total	997

CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

Artículo 9. Medidas ambientales

1. Geología y geomorfología: Se evitará la ejecución de movimientos de tierra innecesarios, respetando la orografía del terreno, no generando nunca excedentes.
2. Hidrología superficial y subterránea: Se protegerán los bordes y el cauce del barranco
3. Vegetación y flora
 - a) Se protegerán y potenciarán, en la medida de lo posible, las comunidades vegetales originales.
 - b) Se plantará arbolado de porte en aceras.
 - c) En la medida de lo posible se protegerá el hábitat natural de interés comunitario existente en el ámbito A1, código 5330. Matorrales termomediterráneos y pre-estepicos, correspondiente con un retamar blanco. En caso de que no sea posible su protección se intentará trasplantar sus ejemplares a una zona próxima que cuente con vegetación de sustitución.
 - d) Los ejemplares de bejeque arbóreo (*Aeonium arboreum*), magarza (*Argyranthemum frutescens*), cardón (*Euphorbia canariensis*), palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y retama blanca (*Retama rhodorhizoides*), especies protegidas, que se vean directamente afectados serán trasplantados a espacios libres o zonas próximas a su localización, contando con biólogo especialista en flora canaria.

NORMATIVA

10



4. **Fauna:** Tras haber localizado en este ámbito la presencia de la Chuchanga corrugada (*Hemycicla plicaria*) se procederá a un nuevo inventario previo a los Proyectos de Urbanización y Edificación. En caso de determinarse su potencial afección, se procederá a la solicitud 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 remitido a la citada administración.

5. **Paisaje**

- a) En el caso de que sean necesaria la ejecución de muros, que éstos sean revestidos con piedra natural.
- b) Integración paisajística de los diferentes edificios que se ejecuten.
- c) Dotación de vegetación en los espacios libres ajardinados, de preverlos los proyectos de edificación, principalmente autóctona.

6. **Patrimonio Cultural**

- d) Con el objeto de proteger los cauces de barranco, se procederá a delimitar con cinta de obra el margen de la ladera más próxima al ámbito, con el objeto de impedir el vertido y acopio de escombros.
- e) Durante las obras, por parte de técnico arqueológico, se a la delimitación y vallado provisional de los bienes localizados en las inmediaciones del ámbito con objeto de que no se vean afectados por trazados de pistas, acopio de materiales o escombros y tráfico de maquinaria. Esta medida se aplicará, concretamente, sobre:
 - i. **Atarjea** que parte de un embalse con UTM X: 364.877, Y: 3.138.578, a una altitud de 165 msnm, teniendo un recorrido que circunda la ladera inferior de la montaña, con la toponimia más cercana a la misma de Hoya de los Candelarieros.
 - ii. **Muros de piedra** en la zona antiguamente explotada a nivel agrícola. En caso de que las piedras de estos muros puedan ser reutilizada en la propia obra, se dará prioridad a esta medida correctora.
 - iii. **Cueva natural** que se abre bajo un afloramiento basáltico, ubicada en la vertiente E de la Ladera de Araya, en su tramo medio, a una altitud de 173 m.s.n.m. y que se sitúa en esta Área 1, con unas coordenadas; X: 365.000 Y: 3.138.620, posiblemente un error en la lectura del GPS, y no puede existir una cueva artificial en esa zona, se comprobó y se localizó su emplazamiento correcto más al NE, en un afloramiento.

7. **Riesgos Naturales:** Al presentar una ZRS Muy Alta en dinámica de vertientes, el proyecto de urbanización o edificación deberán analizar el potencial riesgo en estas zonas, adoptando medidas protectoras que solventen el riesgo de dinámica de vertientes.



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

Artículo 10. Objetivo de la modificación

1. El objetivo de la modificación es el ajuste de la delimitación del asentamiento rural AR-M4 La Jurada en el ámbito de la modificación.
2. Se mantiene el vigente régimen del Suelo Rústico de Asentamiento Rural del Plan General en el ámbito de la modificación.
3. Se mantienen vigentes los parámetros urbanísticos de la tipología edificatoria calificadas en este ámbito desde el Plan General; Edificación en Asentamiento Rural AR1.

Artículo 11. Medidas en relación a los cauces hidráulicos

1. Cualquier uso o actuación que se prevea en terrenos colindantes o próximos al cauce del Barranco Chajaco, deberá garantizar que no afectan a la función de drenaje territorial y que son compatibles con las avenidas de período de retorno de $T= 500$ años y con los usos admisibles para la zona de servidumbre según la normativa de aplicación.
2. Cualquier actuación o uso que pudiera afectar al cauce del Barranco Chajaco o a las franjas de terreno anexas sujetas a algún tipo de restricción legal, en su uso precisará autorización, concesión administrativa y/o informe de afección del CIATFE.

Artículo 12. Medidas ambientales

1. Geología y geomorfología: Se evitará la ejecución de movimientos de tierra innecesarios, respetando la orografía del terreno, no generando nunca excedentes.
2. Hidrología superficial y subterránea: Se protegerán los bordes y el cauce del barranco de Chajaco.
3. Patrimonio Cultural: Con el objeto de proteger los cauces de barranco, se procederá a delimitar con cinta de obra el margen de la ladera más próxima al ámbito, con el objeto de impedir el vertido y acopio de escombros.



CAPÍTULO III. AMBITO 3 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M6 CALLE VENCE.

Artículo 13. Objetivo de la modificación

1. El objetivo de la modificación es la rectificación del trazado del viario al objeto de adaptarlo a la estructura de la propiedad.
2. Se mantienen vigentes los parámetros urbanísticos de las tipologías edificatorias calificadas en este ámbito desde el PGO.
3. Se mantienen vigentes el resto de condiciones de desarrollo, condiciones específicas y medidas correctoras del PGO.

Artículo 14. Condiciones de diseño del viario

1. Se mantiene la sección viaria del PGO, que cuenta con 4,50 m. de sección.
2. El viario se diseñará con un único sentido de circulación donde coexistirán en plataforma única el tránsito rodado y el peatonal.
3. La urbanización de la red viaria y los itinerarios peatonales se harán de forma que resulten accesibles para las personas con limitaciones, movilidad o comunicación reducidas, ajustándose las disposiciones contenidas principalmente en la siguiente normativa:
 - a) Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
 - b) RD 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
 - c) RD 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
 - d) 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.
4. El viario previsto debe contar con una red de pluviales completa (imbornales, colectores, etc.), que haga frente a la cuenca de aportación que le corresponda, en la que se prevean las conexiones de las parcelas aledañas al colector principal del viario de forma que se garantice un correcto drenaje de la escorrentía superficial, y que no se transfieren caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito para el periodo de retorno de diseño de la red, reduciendo así la peligrosidad por fenómenos de avenida en episodios meteorológicos adversos de precipitación.
5. El proyecto y su ejecución deberán garantizar con su diseño que no se afectará a la función de drenaje territorial del Barranco de Vence a través de su encauzamiento, que



ha de justificar la compatibilidad con la avenida de período de retorno de $T= 500$ m. Y en todo caso debiendo ser acorde con la legislación en materia de aguas y cumplimiento de la normativa del Plan Hidrológico de Tenerife (PHT).

6. El proyecto de urbanización precisará de autorización e informe de afección del CIATFE.

Artículo 15. Condiciones para el inicio de las obras de urbanización

1. El inicio de la obra de urbanización está condicionado por la aprobación definitiva y entrada en vigor de la presente modificación de plan general.
2. Para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización del sistema viario local previsto en la modificación, se redactará el pertinente Proyecto de Urbanización, que deberá contener la documentación y determinaciones establecidas legalmente, así como las que se expresen en las presentes Normas, debiendo cumplir todas y cada una de las condiciones fijadas por este instrumento de planeamiento, así como en las determinaciones de la legislación básica y sectorial.

Artículo 16. Desarrollo y ejecución

1. El sistema de actuación previsto para la gestión y ejecución del viario es el de expropiación pública, por los procedimientos previstos legalmente.
2. La ejecución de las obras de urbanización del viario corresponderá a la administración.

Artículo 17. Medidas ambientales

1. Geología y geomorfología: Se evitará la ejecución de movimientos de tierra innecesarios, respetando la orografía del terreno, no generando nunca excedentes.
2. Hidrología superficial y subterránea: Se protegerán los bordes y el cauce del barranco.
3. Vegetación y flora:
 - a) Se protegerán y potenciarán, en la medida de lo posible, las comunidades vegetales originales.
 - b) Los ejemplares de magarza (*Argyranthemum frutescens*), especie protegida, que se vean directamente afectados serán trasplantados a espacios libres o zonas próximas a su localización, contando con biólogo especialista en flora canaria.
4. Fauna: A pesar de no haber localizado en este ámbito la presencia de la Chuchanga corrugada (*Hemycicla plicaria*) se procederá a un nuevo inventario previo al Proyecto de Urbanización. En caso de determinarse su potencial afección, se procederá a la solicitud 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 remitido a la citada administración.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

5. Paisaje:

- a) En el caso de que sean necesaria la ejecución de muros, que éstos sean revestidos con piedra natural.
- b) En caso de ser necesarias instalaciones, estas irán soterradas.

6. Patrimonio Cultural: Con el objeto de proteger los cauces de barranco, se procederá a delimitar con cinta de obra el margen de la ladera más próxima al ámbito, con el objeto de impedir el vertido y acopio de escombros.

NORMATIVA

15



CAPÍTULO IV. ÁMBITO 4 – CALLE EL BALO

Artículo 18. Objetivo de la modificación

1. El objetivo de la modificación es solventar el vacío regulatorio de la manzana con etiqueta CJC*-2 del Plan General de Ordenación en vigor.
2. Se mantiene la categorización de suelo para la manzana.

Artículo 19. Determinaciones urbanísticas de la manzana Ciudad Jardín en Hilera CJC*-2

1. Condiciones para la parcela:
 - a) Parcela mínima 120m².
 - b) Frente mínimo de parcela de 6 m. en Semiadosada y Adosada.
 - c) 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.
 - d) La parcela tendrá carácter unifamiliar y plurifamiliar.
2. Condiciones para la edificación:

Ciudad Jardín en Hilera	CJC*-2 (calle El Balo)
PARCELA MÍNIMA (m ²)	120 m ²
AGRUPACIONES POSIBLES:	ADOSADA – SEMIDADOSADA
COLONIAS:	NO SE PERMITEN
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	2 PL
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,00 m ² c/m ² s
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



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- a) La edificación podrá ser Semiadosada o Adosada, posibilitándose la Aislada o Pareada.
- b) Se permite parear y adosar parcelas distintas cumpliendo las condiciones de agrupaciones máximas.
- c) Se permite el tipo de agrupación Semiadosada.
- d) No se permite la vivienda Plurifamiliar.
- e) Se permiten garajes comunes.
- f) 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.
- g) Todas las agrupaciones exigen proyecto conjunto.
- h) El frente mínimo de vivienda será de 4,5m construidos.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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.

Artículo 20. Medidas en relación a los cauces hidráulicos

1. Cualquier uso o actuación que se prevea en terrenos colindantes o próximos al cauce del Barranco Los Guirres, deberá garantizar que no afectan a la función de drenaje territorial y que son compatibles con las avenidas de período de retorno de $T= 500$ años y con los usos admisibles para la zona de servidumbre según la normativa de aplicación.
2. Cualquier actuación o uso que pudiera afectar al cauce del Barranco Los Guirres o a las franjas de terreno anexas sujetas a algún tipo de restricción legal, en su uso precisará autorización, concesión administrativa y/o informe de afección del CIATFE.

Artículo 21. Medidas ambientales

1. Geología y geomorfología: Se minimizarán las afecciones por movimientos de tierra, recuperando, en su caso, la tierra vegetal.
2. Hidrología superficial y subterránea: Se evitarán los taludes, rematando con murados preferiblemente de piedra, respetando al máximo los cauces públicos.
3. Vegetación y flora:

NORMATIVA

17



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

a) Se protegerán y potenciarán, en la medida de lo posible, las comunidades vegetales originales.

b) Los ejemplares de magarza (*Argyranthemum frutescens*), especie protegida, que se vean directamente afectados serán trasplantados a espacios libres o zonas próximas a su localización, contando con biólogo especialista en flora canaria.

4. **Fauna:** A pesar de no haber localizado en este ámbito la presencia de la Chuchanga corrugada (*Hemycicla plicaria*) se procederá a un nuevo inventario previo al Proyecto de Urbanización. En caso de determinarse su potencial afección, se procederá a la solicitud 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 remitido a la citada administración.

5. Paisaje:

a) Se integrarán y protegerán los elementos naturales (Barranco Los Guirres y laderas) en el diseño urbano, manteniendo sus características y dándole funcionalidad.

b) Evitar los taludes, rematando con murados preferiblemente de piedra, respetando al máximo los cauces públicos.

c) Adecuar las edificaciones al entorno, evitando excesivos desmontes o rellenos, rematándolas al exterior.

d) Propiciar el vertido de cualquier tipo de obra en los lugares al efecto (Puntos Limpios PIRS).

e) ecuar las distintas tipologías edificatorias al ambiente urbano donde se encajan, evitando las distorsiones urbanísticas por cuestiones de adaptación a la topografía.

f) Proceder al enterramiento de todas las redes infraestructurales.

6. Patrimonio Cultural

a) Con el objeto de proteger los cauces de barranco, se procederá a delimitar con cinta de obra el margen de la ladera más próxima al ámbito, con el objeto de impedir el vertido y acopio de escombros.

b) Durante las obras, por parte de técnico arqueológico, se a la delimitación y vallado provisional de los bienes localizados en las inmediaciones del ámbito con objeto de que no se vean afectados por trazados de pistas, acopio de materiales o escombros y tráfico de maquinaria. Esta medida se aplicará, concretamente, sobre:

i. Cueva natural Barranco la Areja I, con coordenadas UTM X: 363.863, Y: 3.137.489 situada en el tramo inferior del barranco, a la que se lleva por una antigua vereda.

NORMATIVA

18



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- ii. Cueva natural, localizada caminando en dirección Este. Se encuentra en la actualidad cerrada con una puerta y es, por lo que nos comentan como almacén de una persona que es propietaria de la misma. Con unas UTM aproximada, X: 363.836, Y: 3.127.469
7. Riesgos Naturales: Al presentar una ZRS Muy Alta en dinámica de vertientes, el proyecto de urbanización o edificación deberán analizar el potencial riesgo en estas zonas, adoptando medidas protectoras que solventen el riesgo de dinámica de vertientes.

NORMATIVA

19



CAPÍTULO V. ÁMBITO 5 – USOS RELIGIOSOS

Artículo 22. Objetivo de la modificación

1. El objetivo de la modificación es resolver el error de calificación de las parcelas con titularidad privada y uso religioso calificándolas como Equipamientos Religiosos E(RE).
2. No se lleva a cabo modificación de los parámetros urbanísticos de las parcelas.
3. No se lleva a cabo modificación de la categorización de suelo de las parcelas.
4. Se llevan a cabo los ajustes necesarios para adaptar la delimitación de las parcelas a la cartografía más actual utilizada.
5. Se mantiene el carácter de equipamiento local para todas las parcelas salvo para la Basílica Nuestra Señora de la Candelaria.

Artículo 23. Modificación de la calificación de las parcelas

1. La modificación consiste en cambiar la calificación de uso dotacional a equipamiento, reconociendo la titularidad privada, de las siguientes parcelas:
 - a) Avenida de Los Menceyes s/n. Referencia Catastral: 5982955CS6358S0001DR.
 - b) Iglesia Santa Ana, calle Santa Ana núm. 17. Referencia Catastral: 5768401CS6356N0001OI.
 - c) Pozo La Virgen, calle La Piscina núm. 1 (B). Referencia Catastral: 5977112CS6357N0001FW.
 - d) Iglesia de Santiago, calle San Antonio núm. 67 El Malpaís. Referencia Catastral: 2568805CS6326N0001GL.
 - e) Iglesia San Andrés, calle El Barranquillo núm. 1. Referencia Catastral: 2875608CS6327N0001UD.
 - f) Iglesia de Araya, calle Araya núm. 145. Referencia Catastral: 3382901CS6338S0001YL.
 - g) Ermita San Blas, calle La Plaza núm. 19, Barranco Hondo. Referencia Catastral: 6822713CS6462S0001YE;
 - h) Iglesia de San José, paseo San Blas núm. 1, Referencia Catastral: 5767121CS6356N0001EI
 - i) Cripta Santa Elia, calle Ajoreña núm. 64^a. Referencia Catastral: 5501514CS6450S0001SA.
 - j) Iglesia de la Santísima Trinidad, plaza Trinidad núm. 5. Referencia Catastral: 5303401CS6450S0001DA.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

- k) Basílica Nuestra Señora de Candelaria. plaza Patrona de Canarias núm. 2. Referencia Catastral: 5767115CS6356N0001XI.
2. La parcela donde se localiza la Basílica Nuestra Señora de Candelaria. plaza Patrona de Canarias núm. 2. Referencia Catastral: 5767115CS6356N0001XI calificada como Sistema General Dotacional Insular, pasa a tener la consideración de Equipamiento Estructurante de carácter Insular.

NORMATIVA

21



CAPÍTULO VI. ÁMBITO 6 – CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE DE CANDELARIA

Artículo 24. Objetivo de la modificación

1. El objetivo es cambiar el destino de la parcela dotacional deportivo objeto de modificación.
2. No se lleva a cabo modificación en la categorización de suelo del plan general en vigor.
3. Se mantiene el carácter estructurante de la dotación municipal.

Artículo 25. Ficha del Sistema General_ parámetros urbanísticos, de gestión y medidas correctoras.

DOTACIÓN ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO

Zona Recreativa y de Ocio de Igreste e Infraestructura Hidráulica

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



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 como 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 Igualmente topográficamente apta para localizar la dotación de ocio y recreo para el uso y disfrute de la población.	
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

Artículo 26. Medidas en relación a los cauces hidráulicos

4. Cualquier uso o actuación que se prevea en terrenos colindantes o próximos al cauce del Barranco de Chacorche, deberá garantizar que no afectan a la función de drenaje territorial y que son compatibles con las avenidas de período de retorno de $T= 500$ años y con los usos admisibles para la zona de servidumbre según la normativa de aplicación.
5. Cualquier actuación o uso que pudiera afectar al cauce del Barranco de Chacorche o a las franjas de terreno anexas sujetas a algún tipo de restricción legal, en su uso precisará autorización, concesión administrativa y/o informe de afección del CIATFE.

Artículo 27. Medidas ambientales

1. Geología y geomorfología: Se evitará la ejecución de movimientos de tierra innecesarios, respetando la orografía del terreno, no generando nunca excedentes.

NORMATIVA

23



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

2. Hidrología superficial y subterránea: Se protegerán los bordes y el cauce del barranco

3. Vegetación y flora:

a) Se protegerán y potenciarán, en la medida de lo posible, las comunidades vegetales originales.

b) Se plantará arbolado de porte en el borde de la parcela.

c) Los ejemplares de magarza (*Argyranthemum frutescens*), especie protegida, que se vean directamente afectados serán trasplantados a espacios libres o zonas próximas a su localización, contando con biólogo especialista en flora canaria.

4. Fauna: A pesar de no haber localizado en este ámbito la presencia de la Chuchanga corrugada (*Hemycicla plicaria*) se procederá a un nuevo inventario previo al Proyecto de Urbanización. En caso de determinarse su potencial afección, se procederá a la solicitud 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 remitido a la citada administración.

5. Paisaje:

a) Las edificaciones necesarias para el desarrollo del uso deberán integrarse con las características paisajísticas del lugar.

b) Se prestará especial cuidado en la fase de puesta en obra de no deteriorar el entorno próximo dado el interés paisajístico de la zona.

c) Todas las redes infraestructurales se enterrarán a lo largo del camino.

6. Patrimonio Cultural: Con el objeto de proteger los cauces de barranco, se procederá a delimitar con cinta de obra el margen de la ladera más próxima al ámbito, con el objeto de impedir el vertido y acopio de escombros.

7. Riesgos Naturales: Al presentar una ZRS Muy Alta en dinámica de vertientes, el proyecto de urbanización o edificación deberán analizar el potencial riesgo en estas zonas, adoptando medidas protectoras que solventen el riesgo de dinámica de vertientes.

NORMATIVA

24



CAPÍTULO VII. AMBITO 7 – CALLE LA PITERITA.

Artículo 28. Objetivo de la modificación

1. El objetivo de la modificación es el ajuste del trazado y sección de la calle La Piterita al objeto de reducir afecciones no justificadas a propiedad privada.
2. Se mantiene la categorización urbanística de los suelos del ámbito, salvo por los ajustes necesarios.
3. Se mantienen vigentes los parámetros urbanísticos de las tipologías edificatorias calificadas en este ámbito desde el PGO.
4. Se mantienen vigentes el resto de condiciones de desarrollo, condiciones específicas y medidas del PGO.

Artículo 29. Condiciones de diseño del viario

1. Se reduce la sección viaria de 11,00 m. a una sección media de 9,00 m, definido por el trazado de las nuevas alineaciones.
2. El viario se diseñará con un único sentido de circulación, aceras a ambos lados, y banda de aparcamientos a un lado siempre que sea posible.
3. Se incorporará arbolado de porte, en al menos en uno de los lados del viario, pudiendo ir intercalado en la banda de aparcamientos.
4. La urbanización de la red viaria y los itinerarios peatonales se harán de forma que resulten accesibles para las personas con limitaciones, movilidad o comunicación reducidas, ajustándose las disposiciones contenidas principalmente en la siguiente normativa:
 - a) Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
 - b) RD 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
 - c) RD 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
 - d) 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.

Artículo 30. Condiciones para el inicio de las obras de urbanización

1. El inicio de la obra de urbanización está condicionado por la aprobación definitiva y entrada en vigor de la presente modificación de plan general.



2. Para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización del sistema viario local previsto en la modificación, se redactará el pertinente Proyecto de Urbanización, que deberá contener la documentación y determinaciones establecidas legalmente, así como las que se expresen en las presentes Normas, debiendo cumplir todas y cada una de las condiciones fijadas por este instrumento de planeamiento, así como en las determinaciones de la legislación básica y sectorial.
3. No podrán otorgarse licencias para la construcción hasta tanto no se dispongan de las infraestructuras previstas o se garantice su ejecución, calidad, cumplimiento de plazos y obligaciones de mantenimiento, mediante avales o contratos de aseguramiento.

Artículo 31. Condiciones para el proyecto de urbanización

1. El proyecto de urbanización incluirá el desarrollo y definición de todas y cada una de las redes de infraestructuras. Se definirán con la precisión necesaria para que puedan ser dirigidas por técnico distinto del autor del proyecto.
2. Las obras de urbanización, incluidas las redes de saneamiento, suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones, se ajustarán a las normas técnicas de obligado cumplimiento y, en su caso, también a la Ordenanza Municipal de Urbanización
3. En el Proyecto de Urbanización se deberán aportar los cálculos justificativos de todas las redes, que deberán estar desarrolladas con el nivel de detalle que corresponde
4. El viario previsto debe contar con una red de pluviales completa (imbornales, colectores, etc.), que haga frente a la cuenca de aportación que le corresponda, en la que se prevean las conexiones de las parcelas aledañas al colector principal del viario de forma que se garantice un correcto drenaje de la escorrentía superficial, y que no se transfieren caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito para el periodo de retorno de diseño de la red, reduciendo así la peligrosidad por fenómenos de avenida en episodios meteorológicos adversos de precipitación.
5. En el diseño del viario deben preverse redes independientes de suministro para el abasto urbano y para el riego de forma que se posibilite el empleo de aguas depuradas regeneradas para el riego evitando nuevas obras, y logrando una mayor eficiencia en el uso del recurso hídrico en función de las calidades requeridas en cada caso.
6. En el diseño del viario debe preverse red independiente de aguas residuales que garantice que las edificaciones de sus márgenes puedan tener acceso a la red de saneamiento separativa. Para ello, deben preverse tanto el colector de aguas residuales principal como las conexiones de las edificaciones a éste, de forma que se garantice un modelo de saneamiento que preserve de contaminación el dominio público hidráulico en coherencia con el Sistema Territorial de Infraestructuras de Saneamiento de su ámbito contenido la Planificación Hidrológica Insular.



Artículo 32. Medidas en relación a los cauces hidráulicos

1. Cualquier uso o actuación que se prevea en terrenos colindantes o próximos al cauce del Barranco del Madroño, deberá garantizar que no afectan a la función de drenaje territorial y que son compatibles con las avenidas de período de retorno de T= 500 años y con los usos admisibles para la zona de servidumbre según la normativa de aplicación.
2. Cualquier actuación o uso que pudiera afectar al cauce del Barranco del Madroño o a las franjas de terreno anexas sujetas a algún tipo de restricción legal, en su uso precisará autorización, concesión administrativa y/o informe de afección del CIATFE.

Artículo 33. Medidas ambientales

1. Geología y geomorfología: Se evitará la ejecución de movimientos de tierra innecesarios, respetando la orografía del terreno, no generando nunca excedentes.
2. Hidrología superficial y subterránea: Se protegerán los bordes y el cauce del barranco del Madroño.
3. Vegetación y flora:
 - a) Se protegerán y potenciarán, en la medida de lo posible, las comunidades vegetales originales.
 - b) Se plantará arbolado de porte en alcorques de las aceras, de ser posible.
 - c) Los ejemplares de magarza (*Argyranthemum frutescens*), palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y retama blanca (*Retama rhodorhizoides*), especies protegidas, que se vean directamente afectados serán trasplantados a espacios libres o zonas próximas a su localización, contando con biólogo especialista en flora canaria.
4. Fauna: Tras haber localizado en este ámbito la presencia de la Chuchanga corrugada (*Hemycicla plicaria*) se procederá a un nuevo inventario previo a los Proyectos de Urbanización y Edificación. En caso de determinarse su potencial afección, se procederá a la solicitud 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 remitido a la citada administración.
5. Paisaje:
 - a) Las edificaciones necesarias para el desarrollo del uso deberán integrarse con las características paisajísticas del lugar.
 - b) Se prestará especial cuidado en la fase de puesta en obra de no deteriorar el entorno próximo dado el interés paisajístico de la zona.
 - c) Todas las redes infraestructurales se enterrarán a lo largo del camino.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

6. **Patrimonio Cultural:** Con el objeto de proteger los cauces de barranco, se procederá a delimitar con cinta de obra el margen de la ladera más próxima al ámbito, con el objeto de impedir el vertido y acopio de escombros.
7. **Riesgos Naturales:** Al presentar una ZRS Muy Alta en dinámica de vertientes, el proyecto de urbanización o edificación deberán analizar el potencial riesgo en estas zonas, adoptando medidas protectoras que solventen el riesgo de dinámica de vertientes.

NORMATIVA

28



CAPÍTULO VIII. AMBITO 8 – PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES.

Artículo 34. Objetivo de la modificación

1. El objetivo de la modificación es suprimir la remisión de la ordenación del ámbito de la modificación a planeamiento de desarrollo.

Artículo 35. Determinaciones que se ven modificadas

1. Se suprime el Plan Especial del ámbito de la modificación recogido en el PGO.
2. Se mantienen vigentes la ordenación pormenorizada y los parámetros urbanísticos de las tipologías edificatorias calificadas en este ámbito desde el PGO.

Artículo 36. Condiciones en materia de costas

1. El ámbito de la modificación está afectado por la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo – Terrestre.
2. La concesión de licencias en el ámbito vendrá condicionada lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
3. 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 que deberán respetar las disposiciones de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.

Artículo 37. Medidas ambientales

1. Geología y geomorfología: Se minimizarán las afecciones de los movimientos de tierra, recuperando la tierra vegetal.
2. Hidrología superficial y subterránea: Se evitarán los taludes, rematando con murados preferiblemente de piedra, respetando al máximo los cauces públicos.
3. Vegetación y flora:
 - a) Se protegerán y potenciarán, en la medida de lo posible, las comunidades vegetales originales.
 - b) Se plantará arbolado de porte en alcorques de las aceras, de ser posible.
4. Fauna: A pesar de no haber localizado en este ámbito la presencia de la Chuchanga corrugada (*Hemycicla plicaria*) se procederá a un nuevo inventario previo al Proyecto de Urbanización. En caso de determinarse su potencial afección, se procederá a la solicitud 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 remitido a la citada administración.
5. Paisaje:



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

a) Las edificaciones necesarias para el desarrollo del uso deberán integrarse con las características paisajísticas del lugar.

b) Se prestará especial cuidado en la fase de puesta en obra de no deteriorar el entorno próximo dado el interés paisajístico de la zona.

c) Todas las redes infraestructurales se enterrarán a lo largo del camino.

6. **Patrimonio Cultural:** Se recomienda que los inmuebles con interés patrimonial existentes en el ámbito A8. Plan Especial Calle Obispo Pérez Cáceres, sean analizados de cara a su inclusión en el Catálogo municipal cuando se aborde la revisión del Catálogo Municipal, de acuerdo con la disposición transitoria sexta de la Ley 11/2019 de Patrimonio Cultural de Canarias.

7. **Riesgos Naturales:**

a) Dada la presencia de dos registros de riesgo asociados a la concentración de arena y sólidos en la desembocadura de un pequeño cauce, se procederá a su limpieza y mantenimiento. El Proyecto de Urbanización deberá mejorar el deficiente drenaje urbano existente en la zona.

b) El proyecto que se redacte en este ámbito, u otro en el medio marino con incidencia sobre el ámbito deberán tener en cuenta el riesgo potencial significativo de inundación ES124_ARPSI_0005_Candelaria. Los proyectos deberán analizar y definir acciones que se considere que redundan en una mejor gestión de los riesgos asociados a las inundaciones de origen marino en este ámbito.

NORMATIVA

30



CAPÍTULO IX. CAPÍTULO VIII. AMBITO 9 – TOLDOS RETRÁCTILES.

Artículo 38. Objetivo de la modificación

1. El objetivo de la modificación es la supresión de las disposiciones relativas a la regulación de los toldos retráctiles de la normativa del Plan General.

Artículo 39. Determinaciones que se ven modificadas

1. Se modifican los siguientes artículos de la normativa de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación de Candelaria:
 - a) Artículo 5.4.25 Condiciones Estéticas Generales en Edificación Cerrada,
 - b) Artículo 5.4.26. Condiciones Estéticas en los Ámbitos de Calle de La Arena y El Risco de Candelaria
 - c) Artículo 5.6.19. Condiciones Estéticas en Edificación Abierta
2. Con la supresión de la regulación de las determinaciones relativas a los toldos retráctiles, el articulado modificado quedaría de la siguiente forma:

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.

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.



CAPÍTULO X. MEDIDAS AMBIENTALES GENERALES.

Artículo 40. Medidas aplicables sobre la Calidad del Aire

1. Sobre las emisiones de partículas de polvo:
 - a) Se designará una zona de acopio de materiales de los movimientos de tierra, que serán tapados con lona en periodos de fuertes vientos.
 - b) Durante los movimientos de tierra se administrarán riegos periódicos para reducir las emisiones de partículas de polvo.
 - c) Los camiones que transporten restos de materiales no reutilizables dispondrán de lona para evitar que se produzcan emisiones de partículas de polvo durante su transporte.
 - d) El tránsito de vehículos dentro de la obra y transporte de material será reducido, como máximo 20 km/h.
2. Sobre las emisiones de gases:
 - a) Se comprobará que la maquinaria empleada en la explotación se encuentre en perfecto estado de mantenimiento y que ha satisfecho los oportunos controles técnicos reglamentarios exigidos. Se constatará documentalmente que la maquinaria dispone de los certificados al día de la Inspección Técnica de Vehículos (ITV), en caso de que así lo requieran por sus características. Se constatará documentalmente que la maquinaria (no sometida a ITV) presenta actualizados los Planes de Mantenimiento recomendados por el fabricante o proveedor y, según los casos, que cumplen los requisitos legales en cuanto a sus emisiones y el control de las mismas. Toda la maquinaria a emplear deberá disponer de marcado CE, declaración de conformidad o adecuación al RD 1215/97. Realización de controles externos a través de un organismo de control autorizado (OCA).
 - b) Inclusión de placas de agua caliente sanitaria (ACS) y/o placas solares en los dotacionales
3. Sobre la calidad acústica:
 - a) Control de la velocidad de los vehículos de obra y transporte de materiales
 - b) Control de certificados y marcado CE de la maquinaria de obra.
 - c) Las obras se llevarán a cabo exclusivamente en periodo diurno, con el objeto de no afectar a los residentes en periodo nocturno.
4. Sobre los ámbitos donde se propone Zonificación Acústica, se deberán cumplir los objetivos de calidad acústica del área acústica definida en cada uno de los ámbitos objeto de Modificación.



Artículo 41. Medidas aplicables sobre la Geología y geomorfología

1. En Suelo Rústico se evitarán movimientos de tierras innecesarios, respetando la orografía del terreno, no generando nunca excedentes.
2. En Suelo Urbano se minimizarán las afecciones de los movimientos de tierra, recuperando la tierra vegetal.
3. La actuación se limitará a las estrictas necesidades para su correcto uso, pudiendo incluirse vallado o cinta de obra con el objeto de no ocupar más de lo necesario.
4. Se definirá una zona para el acopio temporal de materiales.
5. Las piedras naturales de los muros de piedra de bancales serán convenientemente acopiadas para su reutilización en actuaciones de la propia obra.
6. En caso de que se produzca algún vertido de aceite o grasa de la maquinaria de obra, se pondrá en serán tratados con sepiolita u otros materiales absorbentes y almacenados para su recogida y gestión por Gestor Autorizado.
7. Los materiales extraídos de los movimientos de tierra, siempre que sea posible, serán reutilizados en la propia obra.
8. Los excedentes de material no reutilizable en la propia obra serán transportados a vertedero autorizado.
9. En caso de ser necesarios préstamos de material, estos serán extraídos de canteras autorizadas, debiendo contarse, con carácter preceptivo, con la Autorización de la administración competente.

Artículo 42. Medidas aplicables sobre la Hidrología superficial y subterránea

1. En Suelo Rústico, protección de los bordes y cauces de barrancos.
2. En Suelo Urbanizable, proteger los bordes de los barrancos o los cantiles costeros evitando cualquier desperfecto o invasión de los mismos, rematando el perímetro de la urbanización con muros de piedra basáltica.
3. En Suelo Urbano, evitar los taludes, rematando con murados preferiblemente de piedra, respetando al máximo los cauces públicos.
4. En los ámbitos A3, A4 y A7:
 - a) Las actuaciones sobre este ámbito se limitarán a las estrictamente necesarias, prestando especial cuidado con no afectar a las laderas y cauces de los barrancos de Tapia, Los Guirres, Araca y sin nombre.
 - b) En caso de que se produzca algún vertido de aceite o grasa de la maquinaria de obra sobre el cauce del barranco, serán tratados con sepiolita u otros materiales absorbentes y almacenados para su recogida y gestión por Gestor Autorizado, para



evitar que pueda percolar y afectar a la masa de agua subterránea, especialmente sobre áreas del cauce fuera del ámbito de intervención que puedan verse afectadas.

c) Cualquier vertido sólido, tipo plásticos, madera, etc., que se produzcan sobre los cauces será convenientemente recogido y tratado según el Plan de Gestión de Residuos que incluya el Proyecto de Urbanización y/o Edificación.

5. Para los ámbitos A2 Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR-M4 la Jurada-Calle Chajaco, A3 Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR-M6 Calle Vence, A4 Calle El Balo, A6 Campo de Futbol en Igreste de Candelaria, A7 Calle La Piterita, A8 Plan Especial Calle Obispo Pérez Cáceres y A10 AUA-C4 El Cementerio, se advierte lo siguiente: los usos y actuaciones que se prevean en terrenos colindantes o próximos a los cauces, debe garantizarse que no afectan 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. Los proyectos de urbanización o edificación, en su caso, que se desarrollen sobre estos ámbitos, deberán analizar la avenida de periodo de retorno $T=500$ años, analizando los usos admisibles para la zona de servidumbre de los cauces públicos según la normativa de aplicación.
6. En el ámbito 8 (Plan Especial Calle Obispo Pérez Cáceres) dada la presencia de dos registros de riesgo asociados a la concentración de arena y sólidos en la desembocadura de un pequeño cauce, se procederá a su limpieza y mantenimiento. El Proyecto de Urbanización deberá mejorar el deficiente drenaje urbano existente en la zona.

Artículo 43. Medidas aplicables sobre la Vegetación y Flora

1. En Suelo Rústico, protección y potenciación de las comunidades vegetales originales.
2. En Suelo Urbanizable, en caso de que existan, dentro del ámbito delimitado, suelos con interés natural, se integrarán en el diseño del Plan Parcial como espacios libres.
3. En Suelo Urbano, integrar las áreas de interés ambiental como espacios libres urbanos, manteniendo y potenciando las comunidades vegetales existentes y fomentar la creación de zonas verdes, la peatonalización y el arbolado en el viario urbano.
4. No se utilizarán especies exóticas en el ajardinamiento para evitar la introducción accidental de esas especies en el territorio natural. Esto permitirá además alterar lo menos posible el hábitat ya existente, lo que favorecerá el asentamiento nuevamente de la fauna que se haya podido desplazar durante la realización de las obras y alterará lo menos posible el paisaje natural que ya existe en la actualidad.
5. Serán eliminados de forma correcta aquellos ejemplares de especies exóticas invasoras como *Agave sisalana*, *Arundo donax*, *Atriplex semibaccata*, *Austrocylindropuntia cylindrica*, *Cynodon dactylon*, *Nicotiana glauca*, *Opuntia maxima*, *Pennisetum setaceum* (*Cenchrus setaceus*) y *Ricinus communis* ya presentes en la zona. Para ello se



informará a los operarios de cómo proceder para su correcta eliminación, formación que llevará a cabo personal especializado (biólogos especialistas en flora canaria).

6. Se procederá a la revegetación de los espacios verdes con especies propias de los ecosistemas presentes en el ámbito de estudio teniendo en cuenta las densidades actuales, siendo esta medida favorable para la fauna, el paisaje y compatible con el ahorro de agua en su posterior mantenimiento. Para ello, antes de proceder al desbroce o movimientos de tierra se contará con un especialista en botánica que comprobará el inventario de especies e individuos afectados directamente por la obra y que sean susceptibles de ser trasplantados y reutilizados en las plantaciones posteriores. En la medida en que sea posible, los ejemplares recuperados se trasplantarán directamente en zonas de obras ejecutadas o bien se trasladarán al vivero para su mantenimiento.
7. Se proponen especies protegidas y de interés ornamental como las que se enumeran a continuación:
 - Incienso (*Artemisia thuscula*)
 - Tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*)
 - Retama blanca (*Retama rhodorhizoides*)
 - Leña buena (*Neochamaelea pulverulenta*)
 - Magarza (*Argyranthemum frutescens*)
 - Mato risco (*Lavandula canariensis*)
 - Tabaiba amarga (*Euphorbia lamarckii*)
 - Verode (*Kleinia neriifolia*)

Artículo 44. Medidas aplicables sobre la Fauna

1. La actuación se llevará a cabo estrictamente sobre el ámbito previsto.
2. A pesar de no haberse detectado áreas de nidificación, se recomienda que las obras que mayor ruido generan se ejecuten fuera de los períodos de nidificación y cría, que van de marzo a junio.
3. Se llevará a cabo un control de gatos silvestres, dado que su elevado número está provocando una disminución considerable en el número de reptiles, así como en el tamaño de los mismos.

Artículo 45. Medidas aplicables sobre el Paisaje

1. En Suelo Rústico, eliminación y enterramiento de los tendidos aéreos infraestructurales.
2. En Suelo Urbanizable:
 - a) Se evitarán los taludes, rematando con murados preferiblemente de piedra, respetando al máximo los cauces públicos.



- b) Tanto el viario como las tipologías edificatorias deberán adaptarse a la topografía del terreno, prohibiéndose expresamente dejar taludes al descubierto, que se rematarán en cualquier caso con muros, que en caso de quedar vistos deberán ejecutarse preferiblemente en piedra basáltica.
- c) La totalidad de las redes infraestructurales se ejecutarán subterráneas.

3. En Suelo Urbano:

- a) Integrar y proteger los elementos naturales (barrancos, cantiles, laderas, etc.) en el diseño urbano, manteniendo sus características y dándole funcionalidad.
- b) Evitar los taludes, rematando con murados preferiblemente de piedra, respetando al máximo los cauces públicos.
- c) Adecuar las edificaciones al entorno, evitando excesivos desmontes o rellenos, rematándolas al exterior.
- d) Propiciar el vertido de cualquier tipo de obra en los lugares al efecto (Puntos Limpios PIRS).
- e) Adecuar las distintas tipologías edificatorias al ambiente urbano donde se encajan, evitando las distorsiones urbanísticas por cuestiones de adaptación a la topografía.
- f) Proceder al enterramiento de todas las redes infraestructurales.

4. En el caso de que sean necesaria la ejecución de muros, que éstos sean revestidos con piedra natural.

5. Integración paisajística de los diferentes edificios que se ejecuten.

6. Dotación de vegetación en los espacios libres ajardinados, de preverlos los proyectos de edificación, principalmente autóctona.

Artículo 46. Medidas aplicables sobre el Patrimonio Cultural

En caso de que se produzca el hallazgo de algún elemento que pueda tener valor patrimonial durante las obras, se paralizará inmediatamente la obra, comunicando el hallazgo al Servicio de Patrimonio del Cabildo Insular de Tenerife, en virtud de lo dispuesto en el art. 94 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

Artículo 47. Medidas aplicables sobre el Cambio Climático

1. Se recomienda la utilización en la urbanización y edificación de materiales de alto albedo (colores claros), reduciendo la necesidad de refrigeración y contribuyendo a reducir el efecto isla de calor.
2. Como recomendación para los Proyectos de urbanización y Edificación, se propone la Inclusión de placas de agua caliente sanitaria (ACS) y/o placas solares en los equipamientos y, a ser posible, sobre los edificios residenciales.



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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

3. Se potenciarán las plantaciones de especies vegetales en los espacios libres, con el objeto de que actúen como sumideros de carbono.
4. Las nuevas edificaciones que se construyen tenderán a introducir criterios bioclimáticos en el diseño, proyección y construcción; con soluciones constructivas de alta eficiencia energética y se instalarán puntos de recarga de vehículos eléctricos suficientes para la dotación de aparcamientos.

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 21:47:25
+01'00'

José David Izquierdo Hernández, arquitecto.

NORMATIVA

39



