

Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) La Jiménez

T.M. Candelaria

**Tomo II.1. Memoria justificativa
Documento para aprobación inicial
Noviembre 2025**



Equipo Técnico Gesplan S.A.



Agradecimientos

Debemos agradecer a la oficina técnica por su colaboración para con este equipo redactor, que expresa su gratitud por la ayuda recibida.

El equipo redactor de GESPLAN S.A.

Índice del Contenido

1. INTRODUCCIÓN	8
1.1. ANTECEDENTES	8
1.2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN.....	10
1.3. ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN ESPECIAL	12
1.3.1. NATURALEZA DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL.....	12
1.3.2. CONTENIDO DOCUMENTAL.....	13
1.3.2.1. Contenido mínimo establecido	13
1.3.2.2. Incorporación de un inventario de bienes patrimoniales culturales	14
1.3.2.3. Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos anexa	15
1.3.2.4. Contenido del presente plan especial	16
2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	17
2.1. PRINCIPIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.....	17
2.2. OBJETIVOS REMITIDOS POR EL PLAN GENERAL.....	17
2.3. OBJETIVOS DE OTROS PLANES CON INCIDENCIA EN EL ÁMBITO.....	18
2.4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN ESPECIAL	20
2.5. CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.....	24
2.5.1. CRITERIOS INVARIANTES	25
2.5.1.1. Criterios de conservación y protección	25
2.5.1.2. Mejorar los instrumentos de intervención y gobernanza	25
2.5.2. CRITERIOS SOSTENIBILIDAD E IGUALDAD.....	26
2.5.2.1. El alcance de la ordenación en el territorio y el paisaje.....	26
2.5.2.2. El modelo territorial	30
3. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS.....	32
3.1. ALTERNATIVA 0: DESARROLLO DEL PGO.....	32
3.1.1. EL ALCANCE DE LA ORDENACIÓN: MANTENER EL ÁMBITO Y LOS CRITERIOS DEFINIDOS EN EL PLAN GENERAL	33
3.1.2. MODELO TERRITORIAL: MANTENER EL MODELO DEFINIDO EN EL PLAN GENERAL	34
3.2. ALTERNATIVA 1: AMPLIAR EL ALCANCE Y LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL	36
3.2.1. EL ALCANCE DE LA ORDENACIÓN: AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO Y APLICACIÓN CRITERIOS ESTÉTICOS DEL PLAN GENERAL.....	36
3.2.2. MODELO TERRITORIAL: IMPULSAR LA REGENERACIÓN DEL MODELO EXISTENTE	39
3.3. ALTERNATIVA 2: GARANTIZAR LA CONSERVACIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES Y PROMOVER LA PROXIMIDAD DE LOS SERVICIOS.....	42
3.3.1. EL ALCANCE DE LA ORDENACIÓN: AMPLIAR LA CONSERVACIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES.....	42
3.3.2. MODELO TERRITORIAL: MEJORAR EL MODELO BASADO EN CRITERIOS DE PROXIMIDAD	45



3.4.	SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA	48
3.4.1.	ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS.....	48
3.4.2.	ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	54
4.	MODELO DE ORDENACIÓN.....	55
4.1.	GARANTIZAR LA CONSERVACIÓN Y PROMOVER LA PROXIMIDAD.....	55
4.2.	LA REGULACIÓN DE LOS USOS	56
4.2.1.	USOS DEFINIDOS EN EL PLAN ESPECIAL	56
4.2.1.1.	USOS COMUNITARIOS.....	56
4.2.1.2.	USO INFRAESTRUCTURAS.....	57
4.2.1.3.	RESPECTO AL USO RESIDENCIAL	57
4.2.2.	TABLA RESUMEN DE LOS USOS DEFINIDOS.....	58
4.2.3.	RÉGIMEN DE USOS EN EL SUELO RÚSTICO	59
4.2.4.	RÉGIMEN ESPECÍFICO PARA LOS BIENES INVENTARIADOS.	60
4.2.4.1.	VERSATILIDAD DE USOS	60
4.2.4.2.	USOS TURÍSTICOS	61
4.3.	LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	62
4.3.1.	PLANTEAMIENTO GENERAL.....	62
4.3.2.	EDIFICACIÓN EN CASERÍO TRADICIONAL (T)	63
4.3.3.	EDIFICACIÓN CERRADA (C)	65
4.4.	LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	66
4.4.1.	INSUFICIENCIA FORMAL Y OBLIGACIÓN MATERIAL	66
4.4.2.	ESTRATEGIA DE ORDENACIÓN: ARTICULACIÓN DE UN RÉGIMEN CAUTELAR DE PROTECCIÓN ANTE LA AUSENCIA DEL CATÁLOGO MUNICIPAL.....	70
4.4.3.	ÁMBITO AFECTADO POR EL BIC.....	70
4.4.4.	INVENTARIO DE BIENES PATRIMONIALES CULTURALES.....	73
4.5.	DIMENSIONADO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	75
4.5.1.	USO RESIDENCIAL	75
4.5.2.	USO DOTACIONAL O COMUNITARIO.....	75
4.5.3.	INFRAESTRUCTURAS.....	76
5.	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.....	77
5.1.	TIPO DE ACTUACIONES DEFINIDAS EN EL PLAN ESPECIAL.....	77
5.2.	MODO DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE OBTENCIÓN DEL SUELO.....	77
5.3.	DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO.....	80
6.	ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y A LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.	82
6.1.	PLANEAMIENTO INSULAR	82
6.1.1.	PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (PIOT)	82
6.1.1.1.	Sistemas y equipamientos de interés insular o supramunicipal	82
6.1.1.2.	Áreas de Regulación Homogénea (ARH)	83
6.1.2.	PLANES TERRITORIALES	83



6.2.	LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	84
6.2.1.	MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.....	84
6.2.2.	CARRETERAS Y MOVILIDAD	85
6.2.3.	ACCESIBILIDAD.....	85
6.2.4.	CAUCES	86
6.2.5.	PATRIMONIO CULTURAL	86
6.2.6.	TELECOMUNICACIONES.....	87
6.3.	PERSPECTIVA DE GÉNERO.....	87
6.3.1.	JUSTIFICACIÓN DE INTEGRACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE IGUALDAD	87
6.3.2.	APLICACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL URBANISMO	87
6.3.3.	ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO	88
6.4.	RESUMEN EJECUTIVO DE ALTERACIONES DEL PLAN EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 25.3 DEL TRLSRU.....	91
6.5.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LSENPC.....	98

ANEXO 1: ESTUDIO DE MOVILIDAD

ANEXO 2: ORDENANZA REGULADORA DE LOS CRITERIOS MORFOLÓGICOS Y ESTÉTICOS

ANEXO 3: ANEJO DE EXPROPIACIONES

Equipo Redactor

(Por orden alfabético de perfil profesional)

Arquitecto/a

Ardiel Cabrera Díaz

María Ángeles Morales Castañares

Firmado por MORALES
CASTAÑARES MARIA
ANGELES - ***0234**

Biólogo

Alberto Alonso González

Delineantes

Tomás Domínguez Hernández

David Eleazar Martín González

Economista

Andrea Victoria Ramón Hidalgo

Jesús Oramas Zárate

Geógrafo

Eduardo Martínez Díaz

Ingeniero civil

Carlos David Martín Dávila

Jurista

Mónica Díaz Pérez

Colaboradores externos

Arqueólogo e historiador

Javier Soler Segura de CULTANIA. Gestión integral del patrimonio cultural.

Historiadora

Montserrat Hernández Pérez



Plan Especial de Ordenación (PEPRI) La Jiménez T.M. Candelaria

**Tomo II.1 Memoria justificativa
Documento para aprobación inicial
Noviembre 2025**



Equipo Técnico Gesplan S.A.



1. INTRODUCCIÓN

El presente documento técnico corresponde a la versión del Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) de la Jiménez que se someterá a los trámites de aprobación inicial, información pública, consulta e informes preceptivos correspondientes a esta fase del procedimiento de aprobación.

En su elaboración se ha tenido en cuenta el Documento de Alcance formulado por la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental mediante acuerdo de fecha 22 de mayo de 2025 en el trámite de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, así los informes emitidos por las administraciones públicas consultadas.

A la vista del resultado de los trámites anteriores, se ha seleccionado la alternativa que se ha estimado más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales. Esta alternativa ha sido desarrollada en los diferentes tomos que componen el documento de aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) de la Jiménez en función de los objetivos previstos y el contenido legal mínimo exigible.

1.1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación de Candelaria, en consonancia con lo dispuesto en la legislación urbanística, establece en su artículo 2.1.9 que sus determinaciones serán desarrolladas o complementadas por Planes Especiales de Ordenación, previendo la delimitación de ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo (art. 2.2.6-2).

Para el barrio de La Jiménez y La Sabinita, el plan general contiene la ordenación básica, remitiendo expresamente su ordenación a ulterior desarrollo por medio de un plan especial recogido en los artículos 8.5 y 5.1.3-2 de la normativa estructural y delimitado en el plano nº 5 de ordenación estructural denominado "Ámbitos de gestión". De acuerdo con lo establecido en la Memoria de Ordenación, el plan especial tiene como principal objetivo evitar la pérdida irreversible de los valores etnográficos que aún conserva en gran medida este asentamiento (11.1.5-D de la memoria de ordenación).

Con anterioridad a la entrada en vigor del vigente plan general, resultaban de aplicación las determinaciones urbanísticas del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (en adelante NNSS), aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 30 de septiembre de 1988, en los términos indicados en el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC), en sesión celebrada el 17 de noviembre de 1987 (toma de conocimiento por la Consejería de Política Territorial por Orden de 29 de diciembre de 1988, publicada en el BOC núm. 6 de 10/01-1989).



Dichas normas adscribían la totalidad del núcleo de Igueste de Candelaria a la zona de Ordenanza "Edificación a borde de camino" (Z5R), ordenando pormenorizadamente, por lo que no se remitía a un Instrumento de desarrollo.

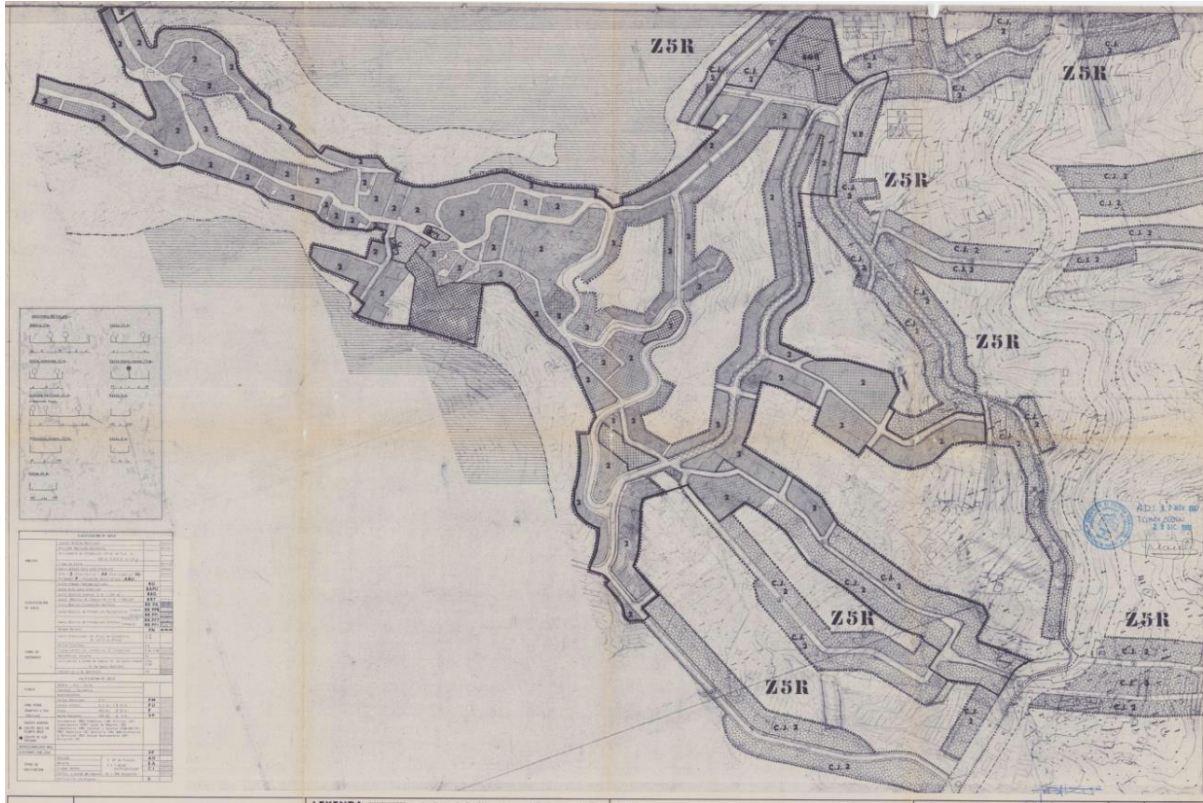


Ilustración 1. Imagen: Plano nº 10 "Zonificación - Igueste". Fuente: NNSS 1986

Con la entrada en vigor del plan general y la remisión del ámbito delimitado en Igueste al planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento de la Villa de Candelaria, en virtud del Acuerdo Plenario de fecha de 30 de marzo de 2023, encarga a la entidad "Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A." (Gesplan) la "Redacción del Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) La Jiménez, T.M. de Candelaria". El encargo es formalizado por ambas partes el 15 de mayo de 2023.

La sociedad mercantil pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A. (Gesplan) es una entidad adscrita a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, con la condición de medio instrumental y servicio técnico propio, según se establece en el Decreto 188/2001, de 15 de octubre, por el que se reconoce a diversas empresas públicas la condición de medio instrumental y servicio técnico propio de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma y de las entidades públicas vinculadas o dependientes de la misma. Previamente a la formalización del encargo, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de la Villa de Candelaria, de fecha 24 de junio de 2021, (Gesplan) es declarada como medio propio



personificado de dicho Ayuntamiento, a los efectos dispuestos en el artículo 32.2 de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, en relación con el artículo 32.4 de la LCSP.

Formalizado el encargo, con fecha de 15 de marzo de 2023, el Pleno del Ayuntamiento de Candelaria acuerda iniciar el procedimiento de tramitación del Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) La Jiménez, así como la apertura de un trámite de consulta pública, para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones interesadas y/o potencialmente afectadas, de conformidad con el artículo 15 del Reglamento de Planeamiento de Canarias. Las actuaciones previstas en el presente borrador, así como sus posibles alternativas de materialización se han elaborado teniendo en cuenta el resultado de la consulta pública.

1.2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN

La tramitación del presente Plan Especial tiene por objeto desarrollar o completar las determinaciones establecidas en el plan general de Candelaria, aprobado definitivamente el 10 de noviembre de 2006 y publicado el 10 de mayo de 2007 en el BOC nº 92 y el 17 de mayo de 2007 en el BOP nº 71, por lo que, la conveniencia y oportunidad de la formulación del instrumento de ordenación se pone de manifiesto por la necesidad de dar cumplimiento a las determinaciones del propio Plan general.

El plan general de Candelaria delimita un “Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) La Jiménez - La Sabinita” situado en el extremo norte del núcleo de Igueste. El ámbito incluye el suelo clasificado como urbano consolidado de interés cultural (SUCIC) y parte del suelo rústico que lo rodea.



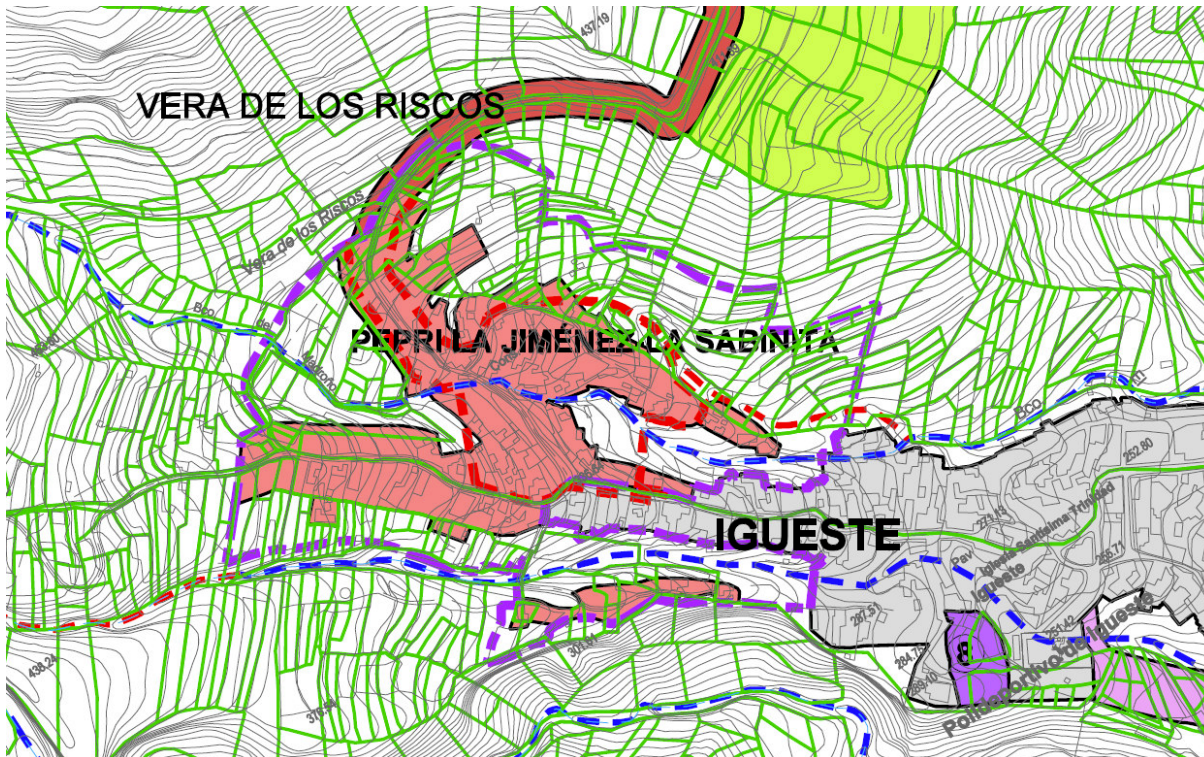


Ilustración 2. Imagen: Plano nº 5 de ordenación estructural. Ámbitos de gestión (PE definido por la línea discontinua color violeta) Fuente: plan general

En tanto no se apruebe el plan especial, el plan general establece con carácter transitorio una tipología arquitectónica específica denominada “caserío tradicional” (T) cuyos parámetros son de aplicación para la obtención de licencias.

El plan general concreta, en el apartado 11.1.5-D de la Memoria de Ordenación, las directrices remitidas al plan especial para el desarrollo de la ordenación pormenorizada. Entre los principales objetivos de esta remisión se encuentra la necesidad de garantizar el mantenimiento del carácter tradicional del núcleo, protegiendo la edificación de interés y la preservación y restauración de los elementos naturales situados en el cauce de barrancos. En este sentido, el plan general identifica en los planos de ordenación pormenorizada aquellas edificaciones de interés patrimonial que deberán preservar dicho carácter tradicional.

Por otra parte, desde la aprobación del plan general han transcurrido más de quince años en los que, tanto el marco legislativo, como los criterios ambientales y sociales, han avanzado en la toma de conciencia de valores colectivos, exigiendo una planificación más racional y sostenible de los espacios urbanos. Algunos de estos criterios van encaminados a mejorar las condiciones de vida de las personas, combinando los usos de manera funcional y creando entornos seguros, saludables, energéticamente eficientes y accesibles universalmente. Esta conciencia de los valores colectivos se ha incrementado también en materia de patrimonio cultural,



lo que en el ámbito del presente plan especial cobra especial interés dada la presencia de inmuebles, espacios y elementos de gran valor cultural, simbólico e identitario, que trasciende incluso el ámbito local.

Por tanto, se precisa de una regulación específica que combine la protección de los valores sociales, culturales, económicos, ambientales, edificatorios y funcionales de la zona alta de Igueste de Candelaria de manera transversal y sostenible que no pierda de vista el objetivo último de desarrollo y calidad de vida del ciudadano presente y futuro.

En conclusión, la tramitación del Plan Especial de Ordenación de La Jiménez no es solo una exigencia derivada del plan general, sino que supone una oportunidad para adaptar el modelo urbanístico vigente en la zona del casco de Candelaria a las necesidades actuales del municipio y a la nueva legislación vigente.

1.3. ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN ESPECIAL

1.3.1. NATURALEZA DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL

De acuerdo con la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC) los planes especiales constituyen un instrumento urbanístico de desarrollo (art. 133.1-c, subapartado b). Dentro del sistema de planeamiento de Canarias, deberá ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio y las del plan general que desarrolla (art. 133, apartados 2 y 3 LSENPC), aunque tiene capacidad para modificar la ordenación pormenorizada establecida por el plan general, sin contravenir la ordenación estructural y justificando la coherencia con la misma (art. 146.4 LSENPC).

Con carácter previo, hemos de señalar que la denominación “Plan Especial de Protección y de Reforma Interior”¹ proviene del marco normativo vigente con anterioridad a la legislación autonómica. Los planes especiales de reforma interior se conciben inicialmente para la realización en suelo urbano de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos (artículo 23 texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril).

¹ El plan general de Candelaria se refiere a este instrumento como “PEPRI de La Jiménez – La Sabinita (Alto de Igueste de Candelaria)” en la memoria de ordenación, en el apartado 11.1.5-D, subapartado 6 (página 218), en el plano nº 5 “Ámbitos de Gestión” y en el plano de ordenación detallada nº 12. En la normativa como Plan Especial de Protección del Barrio de La Jiménez y La Sabinita (artículo 4.1.3 de la normativa pormenorizada del plan general).



En la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC), únicamente figuran como instrumentos de desarrollo del planeamiento general urbanístico, los planes parciales y planes especiales (artículos 133.1, 145 y 146 LSENPC). A diferencia de los planes parciales, los planes especiales son instrumentos aptos para emplearse en cualquier clase de suelo, de forma autónoma o en desarrollo de un plan general, con unos objetivos específicos (apartados a-g del artículo 146.2 LSENPC):

- a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural
- b) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano
- c) Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario
- d) Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas
- e) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar
- f) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el plan general
- g) Cualesquiera otras análogas que se prevean reglamentariamente.

Las directrices establecidas por el plan general para la formulación del presente Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) de La Jiménez encajan con el objetivo previsto en el apartado b) del artículo 146.2 de la LSENPC de "conservar y mejorar el paisaje natural y urbano", sobre todo, teniendo en cuenta que parte del ámbito se desarrolla en suelo rústico, comprendiendo bancales y barrancos.

1.3.2. CONTENIDO DOCUMENTAL

1.3.2.1. Contenido mínimo establecido

Los artículos 140 de la LSENPC y 58 del Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante RPC) **regulan con carácter general**, los documentos necesarios que deben formar parte de los instrumentos de ordenación urbanística. De acuerdo con dichos preceptos, el Plan Especial del Casco de Candelaria se considerará completo y apto para su tramitación cuando contenga, como mínimo, lo siguiente:

- Documentos de información, que deberá contener: Memoria informativa, planos de información y anexos entre los que debe estar un análisis de integración paisajística.
- Documentos de ordenación, que deberán contener: Memoria justificativa, planos de ordenación, normativa, programa de actuación, si procede, estudio económico-financiero, informe de sostenibilidad económica, en su caso, catálogos y anexos.
- Documentación ambiental, que deberá contener la información prevista en la legislación estatal básica.

El contenido mínimo de cada uno de los documentos se especifica en los artículos 59 al 66 del RPC. No obstante, teniendo en cuenta que la protección del patrimonio cultural se aborda de manera transversal en la ordenación que se proponga, el



presente plan espacial amplía **la documentación mínima exigida**, incorporando los siguientes documentos:

- Inventario de bienes patrimoniales culturales
- Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos

1.3.2.2. Incorporación de un inventario de bienes patrimoniales culturales

La incorporación de estos documentos no excede del contenido estrictamente necesario del plan. El presente Plan Especial se formula en ejecución de las determinaciones del plan general de Candelaria, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133.3 de la LSENPC, debe asumir y desarrollar las directrices que el plan general prevé para el ámbito.

En este sentido, y como se verá más adelante, el objetivo fundamental del plan especial es *“evitar la pérdida irreversible de los valores etnográficos que se conserva en el asentamiento”*, siendo una directriz específica el *“mantenimiento del carácter tradicional del núcleo, protegiendo la edificación de interés y regulando las nuevas construcciones”* (apartado 11.1.5-D de la Memoria de Ordenación).

El instrumento idóneo para cumplir con este objetivo establecido por el plan general, resulta ser el catálogo de protección que, de conformidad con el artículo 151.1 LSENPC, tiene por objeto:

“(...) completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, paisajístico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico, técnico o cualquier otra manifestación cultural o ambiental”

A tenor de lo dispuesto en el artículo 151.3 de la LSENPC, los catálogos podrán formularse como documentos integrantes del planeamiento territorial o urbanístico o como instrumentos de ordenación autónomos, complementando la ordenación urbanística (art. 134.1 LSENPC).

En relación a su formulación, cabe recordar que **el municipio de Candelaria ya cuenta con catálogo de protección**, aprobado de manera conjunta con el plan general vigente, en el que se incorpora en el apartado etnográfico una ficha con la denominación “ET-1 Barrio de La Jiménez en Igueste” reconociendo el núcleo como “conjunto de interés”.

Cabe destacar que, el catálogo vigente fue elaborado y aprobado en el marco normativo de la derogada Ley 4/1999 de 15 de marzo del Patrimonio Histórico de Canarias. Por otra parte, la vigente Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (LPCC), en consonancia con la evolución de la significación social del concepto de patrimonio cultural, amplía la variedad de manifestaciones consideradas de interés para su preservación. En este marco normativo, la



conservación del patrimonio debe motivarse en valores no solo históricos, sino también de carácter social e identitario. En este contexto y, tras el análisis de los elementos catalogados situados en el ámbito del plan especial, resulta ser manifiestamente insuficiente y, por tanto, resulta necesaria su actualización, con el contenido mínimo exigido en la vigente Ley de Patrimonio Cultural.

En conclusión, el actual catálogo municipal de bienes arquitectónicos contempla una parte muy reducida de los bienes con valores patrimoniales, lo que pone en situación de riesgo su conservación.

Por ello, se entiende necesario que forme parte del Tomo I de información del presente plan especial, un inventario en el que se identifiquen, de modo concreto y actualizado, la variedad de manifestaciones de interés patrimonial presentes en el ámbito, en base a los cuáles deberá revisarse el catálogo municipal vigente.

1.3.2.3. Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos anexa

Por otra parte, el Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) La Jiménez también debe establecer criterios para la ordenación estética del ámbito. Así se desprende de las indicaciones efectuadas en la Memoria de Ordenación (apartado 11.1.3 – subapartado 5): “saneamiento y limpieza general del ámbito de actuación” (entendido como limpieza visual), “enterramiento de los tendidos eléctricos y telefónicos”, “remate de los espacios libres con piedra vista”, “mantenimiento del carácter tradicional del núcleo, protegiendo la edificación de interés y regulando las nuevas construcciones”, “articulación de las edificaciones con la estructura de bancales agrícolas” y de la regulación de los parámetros y condiciones de la edificación (Título V del plan general). Además, la propia normativa pormenorizada del plan general aplicable en el ámbito contiene normas estéticas, concretamente, en el Capítulo IV del Título IV, “Normativa de Protección Edificatoria de las Edificaciones dentro de Conjunto de Interés” y en el artículo 5.9.15., dentro de las normas aplicables a la tipología de “Edificación en Caserío Tradicional” (T).

A tenor de la legislación urbanística actual, este contenido es propio de las ordenanzas de edificación y urbanización reguladas en el artículo 153 de la LSENPC, que deberán contener los criterios morfológicos y estéticos, además de otras condiciones no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo. Además, este contenido está vedado a los instrumentos de planeamiento urbanístico, que están obligados *ex lege* a remitirlo a las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, de forma genérica o específica (art. 153.3 LSENPC). Sin embargo, actualmente, el municipio de Candelaria no cuenta con ordenanzas de edificación y/o urbanización, asumiendo las determinaciones propias de dichos instrumentos el propio plan general.

Con estos antecedentes, y siendo necesario abordar la singularidad del Barrio de La Jiménez, manteniendo el carácter tradicional del núcleo, se hace preciso incorporar medidas orientadas a garantizar el interés histórico y arquitectónico del ámbito, y ello a pesar de que no han sido declarado como Conjunto Histórico.



Es por ello que se ha considerado necesario incorporar como un documento independiente a la normativa, una ordenanza estética que, recogiendo las particularidades y las necesidades concretas detectadas en el ámbito en la actualidad, regule las cuestiones estéticas y compositivas en aras a la conservación y mejora del paisaje urbano del ámbito.

1.3.2.4. Contenido del presente plan especial

Expuesto lo anterior, el presente plan especial quedará constituido por la documentación que se relaciona a continuación:

Tomo I. Documentos de información		
1.	Memoria informativa	
2.	Planos de información	
3.	Anexos	3.1. Análisis de integración paisajística
		3.2. Prospección arqueológica
		3.3 Memoria de contextualización histórica
		3.4. Inventario de bienes integrantes del patrimonio cultural del barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma
		3.5 Síntesis Trámite de Información Pública y Consulta
Tomo II. Documentos de ordenación		
1.	Memoria justificativa (* Incluye resumen ejecutivo)	
2.	Planos de ordenación	
3.	Normativa	
4.	Estudio económico-financiero y programa de actuación urbanística	
5.	Informe de sostenibilidad económica	
6.	Anexos	6.1. Estudio de Movilidad
		6.2. Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos
		6.3 Anejo de expropiaciones
Tomo III. Documentación ambiental		
1.	Estudio Ambiental Estratégico	
2.	Planos del Estudio Ambiental Estratégico	

Tabla 1.- Contenido documental del plan especial



2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

2.1. PRINCIPIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Por otro lado, el plan especial, como instrumento de ordenación, se regirá por el **principio de desarrollo sostenible** definido en el artículo 3 de la LSENPC entendido como la *"utilización racional de los recursos de manera que se garantice la compatibilidad entre crecimiento y progreso económico y preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos, culturales y etnográficos, a fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras."*

Además, en relación con la ordenación del suelo, la LSENPC establece que se deberá atender y respetar el **principio universal de igualdad entre hombres y mujeres**.

Son también de aplicación otros principios específicos inspiradores de la LSENPC en relación con los espacios naturales, el medio natural y el paisaje y en relación con la ordenación territorial y urbanística que inciden en el **principio de conservación y del uso racional de los recursos**.

Asimismo, las medidas que se implementen en el marco del presente plan han de guardar coherencia con las políticas públicas orientadas a la lucha contra el cambio climático y la transición energética, integrando la **perspectiva climática** conforme a lo establecido en la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias.

En relación con la ordenación territorial y urbanística destaca las referencias específicas a la **promoción del acceso a la vivienda** y el fomento a la **participación ciudadana** como principios a tener en cuenta en el plan.

En conclusión, estos principios rectores serán la base para definir los objetivos específicos del plan en los que se enmarcarán las posibles alternativas de ordenación y los criterios de selección que ayudarán en la toma de decisiones.

2.2. OBJETIVOS REMITIDOS POR EL PLAN GENERAL

El plan general establece en su memoria de ordenación, las directrices que deberán ser asumidas por el plan especial como objetivos generales de la ordenación. De las cinco áreas homogéneas en las que estructura el municipio, el ámbito del plan especial se incluye en el área 2. Igueste de Candelaria, definido en el epígrafe 11.1.3. ORDENACIÓN GENERAL. EL SUELO URBANO RESIDENCIAL de la Memoria de Ordenación.

Tal y como se describe en la memoria, el plan especial "tiene por objeto fundamental evitar la pérdida irreversible de los valores etnográficos que aún conserva en gran medida este asentamiento. En la actualidad se puede apreciar



una tendencia hacia el abandono de los inmuebles de interés y por el contrario la aparición de inmuebles que desvirtúan el valor del conjunto.”

Con carácter transitorio, el plan general establece una tipología edificatoria específica denominada “Caserío Tradicional” y delimita las edificaciones de interés, cuyos parámetros son de aplicación en tanto no se apruebe el plan especial.

Las directrices remitidas al plan especial se concretan en las siguientes:

- Saneamiento y limpieza general del ámbito de actuación.
- Preservación y restauración de los elementos naturales que aparecen en el entorno, fundamentalmente los cauces de los barrancos.
- Recuperación de los senderos y paseos peatonales.
- Enterramiento de los tendidos eléctricos y telefónicos.
- Remate de los espacios libres con piedra vista.
- Ordenación de los accesos viales y aparcamientos.
- Previsión de equipamientos.
- Mantenimiento del carácter tradicional del núcleo, protegiendo la edificación de interés y regulando las nuevas construcciones.
- Articulación de las edificaciones con la estructura de bancales agrícolas.
- Desarrollo normativo pormenorizado.

El plazo establecido para el desarrollo del plan especial se establece en cuatro (4) años, lo que ha sido superado en más de una década.

2.3. OBJETIVOS DE OTROS PLANES CON INCIDENCIA EN EL ÁMBITO

Durante el diagnóstico realizado se detectó la existencia de actuaciones y objetivos incluidos en otros planes que, vinculados directa o indirectamente con el ámbito del Casco Histórico, contribuyen a complementar o reforzar las directrices establecidas por el plan general. Se trata, concretamente del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) y el Plan de Acción Local.

De manera genérica, todos los objetivos que se incluyen en el Plan Especial de Ordenación de La Jiménez van encaminados a mejorar la calidad paisajística del espacio urbano y fomentar su integración con el entorno rural del plan especial, concretando las líneas de actuación que a continuación se describen.

Al objeto de promover la renaturalización del ámbito, favoreciendo la integración del suelo urbano con el paisaje natural se incluyen las siguientes líneas de actuación:

- Implementar corredores verdes recuperando elementos existentes como senderos y barrancos.
- Transformar vías urbanas reduciendo las zonas destinadas al vehículo en favor de ampliar las zonas peatonales y estanciales con vegetación de porte para incrementar la superficie de sombra.



- Sustituir el pavimento existente (asfalto, losetas hidráulicas, etc.) por soluciones permeables con sistemas de drenaje sostenible (SUDS).

A través de estas actuaciones de renaturalización se logra mejorar las condiciones de habitabilidad del espacio público y la calidad del paisaje rural, además de potenciar los valores patrimoniales. Para reforzar estos objetivos, se propone, además:

- Incluir criterios de homogeneización en el diseño del espacio urbano y la edificación.
- Incrementar vías con prioridad peatonal y zonas de estancias, incorporando los criterios de homogeneización en el mobiliario urbano, en la utilización de materiales de calidad y mantenimiento duradero.
- Potenciar el acceso a los bancales abriendo las vistas al paisaje.
- Eliminar impactos visuales existentes en el ámbito para potenciar un entorno lo más armonioso posible con los elementos de valor patrimonial.
- Incorporar medidas de protección del patrimonio cultural promoviendo la eliminación de elementos que distorsionan el valor histórico de inmuebles con interés patrimonial.

Para mejorar las condiciones del espacio público en relación a la accesibilidad y seguridad se incorporan las siguientes propuestas:

- Mejorar de la accesibilidad del sistema viario garantizando itinerarios peatonales continuos con especial atención a los caminos que conectan con la zona de equipamientos. Los recorridos se adaptarán a las vigentes leyes de accesibilidad en la medida de lo posible dadas las condiciones topográficas del ámbito.
- En este mismo sentido, se propone mejorar las condiciones de accesibilidad de las zonas de estancia existentes e implementar el mobiliario urbano adaptado.

Con el objetivo de mejorar las condiciones de funcionalidad del sistema viario existente y favorecer la movilidad diversa se propone:

- Incorporar en el diseño viario la “vía de coexistencia” eliminando aparcamientos en superficie para destinarlos a usos estanciales, ampliar la banda peatonal.
- En las zonas próximas a los equipamientos, se podrá localizar aparcamientos disuasorios para promover la rotación y disponer de alguna zona de parking para facilitar el acceso a los mismos.
- Mejorar la funcionalidad de la red viaria conectando calles sin salida o mejorando sus condiciones actuales.

Uno de los objetivos fundamentales del presente plan especial tiene que ver con reforzar el criterio de proximidad para favorecer el desarrollo de las actividades cotidianas. En este sentido se propone:

- Ampliar las dotaciones, equipamientos y espacios libres existentes.



- Promover la flexibilización de usos compatibles con el residencial para la implantación de usos terciarios.
- Fomentar la revitalización del suelo agrario a través de proyectos comunitarios dirigidos a mejorar la eficiencia de la actividad.
- Potenciar el transporte público

2.4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN ESPECIAL

Además de los objetivos del plan general, se incorporan objetivos definidos en otros instrumentos de influencia en el ámbito que, si bien no son vinculantes, contribuyen a mejorar las condiciones de la realidad existente minimizando los impactos detectados y fortaleciendo sus potencialidades.

Según el artículo 15 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, las conclusiones recabadas de la consulta pública previa deben tenerse en cuenta de forma específica a la hora de establecer los objetivos del plan formando parte de ellos. Durante el periodo de consulta pública previa, no se recibieron opiniones de las personas, organizaciones, asociaciones y/o colectivos más representativos del ámbito de referencia. No obstante, teniendo en cuenta que el presente plan especial incorpora los objetivos de otros planes y proyectos que fueron consensuados con la ciudadanía en procesos de participación se deduce que, de alguna manera, la voluntad ciudadana se verá reflejada en los objetivos específicos el Plan Especial de Ordenación de La Jiménez.

Analizados los objetivos generales remitidos por el plan general y recogidos en otros planes con incidencia en el ámbito, se ha estimado conveniente adaptarlos a la hoja de ruta marcada por la Agenda urbana española. En este sentido, se definen los objetivos específicos del plan especial estructurados según los principios básicos de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 y que servirán de base para plantear las diferentes alternativas de ordenación.

TEMÁTICA	01. Territorio, paisaje y biodiversidad
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	OE1. Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
Líneas estratégicas	Adaptar el régimen de usos del suelo rústico a la legislación vigente en relación a los usos complementarios.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.



Líneas estratégicas	Preservar y restaurar los elementos naturales que aparecen en el entorno, fundamentalmente los cauces de los barrancos. Recuperar, conservar y mejorar las condiciones de los senderos y paseos peatonales ligados a la estructura del caserío. Conservar y proteger el carácter tradicional del núcleo identificando los bienes susceptibles de catalogarse y estableciendo los criterios de protección actualizados a la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias. Regular la implantación de las nuevas edificaciones con criterios de integración con el paisaje tradicional del caserío, teniendo en cuenta la estructura de bancales.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE1.3. Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural.
Líneas estratégicas	Implementar corredores verdes a través de la renaturalización de los barrancos.
TEMÁTICA	02. Modelo de ciudad
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	OE2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios públicos.
Líneas estratégicas	Ampliar la localización de nuevos equipamientos, dotaciones y espacios libres.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.
Líneas estratégicas	Promover la flexibilización de los usos compatibles con el residencial para la implantación de usos terciarios. Fomentar la revitalización del suelo agrario promoviendo el desarrollo de proyectos comunitarios que mejoren la eficiencia de la actividad.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.



Líneas estratégicas	Mejorar las condiciones de seguridad vial del sistema viario promoviendo itinerarios peatonales continuos adaptados a las vigentes leyes de accesibilidad. Mejorar las condiciones de accesibilidad de las zonas de estancia existentes e implementar el mobiliario urbano adaptado.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE2.4. Mejorar el medioambiente urbano y reducir la contaminación.
Líneas estratégicas	De manera genérica, las líneas estratégicas incluidas en la Temática 1 contribuyen a mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación. Promover el rediseño del sistema viario incorporando el tipo de "vía de coexistencia" eliminando aparcamientos en superficie para ampliar la banda peatonal.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE2.5. Impulsar la regeneración urbana.
Líneas estratégicas	Eliminar impactos visuales y elementos discordantes como los tendidos aéreos de electricidad y telefonía. Utilización de materiales característicos de la zona para la integración paisajística del espacio libre público.
OBJETIVO ESPECÍFICO	OE2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios.
Líneas estratégicas	Incorporar medidas de protección del patrimonio cultural promoviendo la eliminación de elementos que distorsionan el valor histórico de inmuebles con interés patrimonial. Incorporar criterios adaptados a las tipologías existentes, diferenciando las edificaciones tradicionales de los inmuebles más recientes.
TEMÁTICA	03. Cambio climático
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	OE3. Prevenir y reducir los efectos del cambio climático y mejorar la resiliencia.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención, OE3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero OE3.3. Mejorar la resiliencia frente al cambio climático.



Líneas estratégicas	Incluir en el rediseño de las vías los sistemas de drenaje sostenible (SUDS) sustituyendo el pavimento existente (asfalto, losetas hidráulicas, etc.) por soluciones permeables. Reducir el efecto “isla de calor” implementando vegetación de porte en el espacio urbano para ampliar las zonas de sombra. Definir las condiciones necesarias para la recuperación de la servidumbre en cauce de barrancos.
TEMÁTICA	04. Gestión sostenible de recursos y economía
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	OE4. Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE4.4. Reducir los residuos y favorecer su reciclaje.
Líneas estratégicas	Promover la depuración natural de aguas residuales y su reutilización para el riego. Impulsar la gestión de podas y bio-residuos agrícolas. Promover el desarrollo de un proyecto de compostaje comunitario. Promoción pública para la ubicación de punto limpio de carácter local.
TEMÁTICA	05. Movilidad y transporte
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	OE5. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.
Líneas estratégicas	Todas las líneas estratégicas incorporadas en la Temática 2 contribuyen a favorecer la proximidad, especialmente, las actuaciones dirigidas a flexibilizar los usos y a localizar nuevos equipamientos y espacios libres.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE5.2. Potenciar modos de transporte sostenibles.



Líneas estratégicas	Todas las líneas estratégicas incorporadas en la Temática 2 contribuyen a potenciar modos de transporte sostenible, especialmente, las actuaciones dirigidas a rediseñar las vías existentes, reduciendo las zonas de aparcamiento en superficie para ampliar la diversidad de usos del espacio público y mejorar la accesibilidad. Además, se deberán incorporar medidas para mejorar de la frecuencia del transporte público a demanda.
TEMÁTICA	08. Vivienda
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	OE8. Garantizar el acceso a la vivienda.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.
Líneas estratégicas	Flexibilizar los parámetros urbanísticos para permitir el desarrollo de promoción de viviendas colaborativas (co-housing, co-living).
TEMÁTICA	10. Instrumentos
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	OE10. Mejorar los instrumentos de intervención y gobernanza.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OE10.1. Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión.
Líneas estratégicas	Además de los objetivos fijados por los diferentes instrumentos, la aprobación del presente plan especial supondrá una adaptación y actualización tanto al marco normativo vigente como a las demandas ciudadanas. Se incorpora a los objetivos del Plan Especial de ordenación la elaboración de una normativa flexible y simplificada que facilite al Ayuntamiento la gestión del instrumento.

2.5. CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

En base a los objetivos específicos del plan se definen los criterios urbanísticos, ambientales y socioeconómicos que servirán para plantear y valorar las alternativas propuestas. Para facilitar la comprensión de los mismos, estos criterios se han agrupado de la siguiente manera:



- Por un lado, en el presente plan especial se definen como **criterios invariantes** aquellos que, por aplicación de normas sectoriales o territoriales de obligado cumplimiento resulta inviable plantear soluciones alternativas. Concretamente, en lo que se refiere a la conservación y protección del territorio, el paisaje y la biodiversidad, así como a la adaptación y simplificación del marco normativo.
- Por otro lado, teniendo en cuenta los **principios básicos de desarrollo sostenible y de igualdad**, se establecen unos criterios de ordenación sobre los que sí se plantean diferentes soluciones alternativas. Si bien, todas ellas deben atender y respetar estos principios básicos establecidos, la aplicación de los criterios permitirá evaluarlas y elegir la más adecuada desde el punto de vista del alcance de la ordenación y el modelo territorial definido. De manera transversal, se incluyen la perspectiva climática y la gestión sostenible de los recursos.

2.5.1. CRITERIOS INVARIANTES

2.5.1.1. Criterios de conservación y protección

Se trata de los objetivos relacionados con el territorio, paisaje y biodiversidad. Concretamente, con el objetivo específico OE1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial, OE1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje y OE1.3. Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural.

Es evidente que los criterios ambientales subyacerán en todas las determinaciones que se establezcan en el plan especial de protección, siendo su principal objetivo "la preservación del patrimonio cultural". En este sentido, aquellos bienes que ostenten valores naturales, culturales o paisajísticos, se deben conservar y proteger, tratándose de un **criterio invariante**, en tanto que no permite plantear alternativas de ordenación.

En lo que se refiere al patrimonio cultural, se mantendrá la morfología de la trama urbana preservando las tipologías edificatorias arraigadas y la estructura parcelaria existente, además de promover la recuperación de las características tradicionales de ocupación. El plan especial definirá un inventario de bienes susceptibles de catalogarse teniendo en cuenta los criterios de la LPCC.

Del mismo modo, no se plantean alternativas de ordenación para la conservación y protección de los valores naturales, en tanto resultan de obligado cumplimiento las normas sectoriales.

2.5.1.2. Mejorar los instrumentos de intervención y gobernanza

Tiene relación con el objetivo específico OE10.1. Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión.



El presente plan especial, como instrumento de planeamiento responderá a los principios de mínimo contenido necesario y de máxima simplicidad tal y como establece la LSENPC en su artículo 81.3. Por tanto, no se incluirá documentación o determinaciones que excedan de la complejidad o contenido necesario de conformidad con la legislación aplicable.

Al margen del imperativo legal, es un objetivo específico del presente plan favorecer la gestión de la ordenación, tanto para la Administración como para las personas administradas. Además, se ha tenido en cuenta la utilización de un lenguaje no sexista en los documentos.

2.5.2. CRITERIOS SOSTENIBILIDAD E IGUALDAD

2.5.2.1. El alcance de la ordenación en el territorio y el paisaje

El ámbito de actuación

El ámbito del Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) La Jiménez se encuentra gráficamente delimitado en los planos de ordenación del plan general. No obstante, a partir de las conclusiones extraídas en el diagnóstico realizado, se ha valorado la posibilidad de **ampliar el ámbito incorporando el tejido urbano más próximo, cuya aparición y evolución histórica está estrechamente ligada al desarrollo del caserío.**

En el contexto del procedimiento de evaluación ambiental y en base a los objetivos definidos se deberán ubicar sobre el territorio las distintas propuestas para solucionar los problemas identificados en el análisis realizado. La respuesta al diagnóstico identificado en la presente memoria podría requerir **la incorporación de determinados ámbitos con el objetivo de alcanzar en mayor o menor grado los objetivos específicos** definidos por el presente plan especial. En todo caso y en cualquiera de las tres alternativas, el ámbito resultante, abarcaría la totalidad la superficie delimitada inicialmente por el plan general, como no puede ser de otra manera, al tratarse de una determinación propia de la ordenación estructural.

De acuerdo con las indicaciones formuladas desde el planeamiento general, la delimitación del ámbito "tiene por objeto fundamental evitar la pérdida irreversible de los valores etnográficos que aún conserva en gran medida este asentamiento" (apartado 11.1.5-D de la Memoria de Ordenación). Por tanto, la preservación de los valores presentes debe garantizarse en el desarrollo de las directrices establecidas por el plan general, entre las que se encuentra: "el mantenimiento del carácter tradicional del núcleo, protegiendo la edificación de interés y regulando las nuevas construcciones" y, otras relacionadas con la estructura y características del núcleo como: "la articulación de las edificaciones con la estructura de bancales agrícolas" y la "ordenación de los accesos viales y aparcamientos".



No obstante, como se verá en los apartados siguientes, con la traslación directa de estas directrices se logra una menor trascendencia de los objetivos fijados por el plan especial. Por tanto, en base al diagnóstico realizado, se propone la incorporación de determinados recintos para dar cumplimiento a todos los objetivos, ampliando el alcance de la ordenación pormenorizada:

- Por un lado, se garantiza la preservación de las numerosas muestras de arquitectura tradicional canaria ubicadas en torno a la calle Reverendo Padre Simón Higuera cuyo trazado conecta con el BIC de Camino de La Virgen y que, actualmente, se encuentran excluidas del ámbito delimitado por el plan general.
- Por otra parte, se regulan los criterios de preservación de los valores característicos del paisaje etnográfico de manera conjunta para todo el ámbito de La Jiménez vinculado al desarrollo histórico del caserío.

La delimitación del ámbito a ordenar constituye una decisión inicial, que nunca puede ser arbitraria, sino que debe ser necesariamente justificada, por lo que, se analizan las alternativas, en base al alcance de los objetivos conseguidos en cada una de ellas.

Respecto a criterios estéticos

La definición de unos criterios estéticos se dirige a potenciar los objetivos OE2.5. Impulsar la regeneración urbana y OE2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios.

El paisaje es uno de los elementos a tutelar implícito en el derecho al medio ambiente (art. 45 CE). Desde el punto de vista teórico, se concibe como un derecho colectivo de los ciudadanos, heredado de las generaciones precedentes sobre un recurso que es público, aunque compuesto por elementos que son de titularidad pública y privada. La protección del paisaje tiene su reflejo normativo no solo en la legislación medioambiental, sino también en la legislación territorial y urbanística. Así, el artículo 5-a) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, expresa el derecho de *"todos los ciudadanos"* a disfrutar de una vivienda... *"en un medio ambiente y un paisaje adecuado"*. Entre otras alusiones en la legislación canaria, y atendiendo al carácter rural de Barrio de La Jiménez, resulta particularmente relevante para este plan especial la aplicación del principio previsto en la LSENPC para la ordenación urbanística y del territorio de **proteger el medio rural y las formas de vida tradicionales** (art. 5.2-c LSENPC).

Este marco jurídico – teórico se plasma en la obligatoriedad de controlar la afección al paisaje en las licencias que se otorgan a la construcción de nuevos edificios, instalaciones o elementos que lo distorsionen. **La cuestión a dilucidar es si el plan especial es el instrumento normativo adecuado para establecer los parámetros de control estéticos.**

En este sentido, mientras el lenguaje urbanístico se expresa en valores cuantitativos definitorios de la edificabilidad y destino del suelo (áreas, densidades,



ocupación, aprovechamientos, etc.), el campo del paisaje se ocupa de temas que se expresan en términos cualitativos (carácter, composición, estilo o coherencia visual) que se manifiestan en la adecuación e idoneidad de materiales, texturas, colores, sonidos, etcétera, acordes con el entorno urbano. **En el caso del Barrio de La Jiménez, en la configuración tradicional del caserío.**

Esta dicotomía tiene su reflejo en la normativa urbanística, concretamente en el artículo 153.2 de la LSENPC (en idénticos términos del artículo 40.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias), que sustrae de los instrumentos de planeamiento urbanístico *"la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles"*. Por tanto, **los aspectos estéticos son remitidos expresamente a las ordenanzas municipales de edificación, a las que obligatoriamente deben remitirse los instrumentos de planeamiento urbanístico** (artículo 153.3 LSENPC). Estos instrumentos, de ordenación urbanística, deben ceñirse exclusivamente a la ordenación pormenorizada de la edificabilidad y destino del suelo.

Por otra parte, el artículo 137 de la LSENPC establece las determinaciones que debe comprender la ordenación urbanística pormenorizada, entre las que se encuentran, con carácter general, *"la regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas"* (artículo 137.1-A, a)

En la práctica, resulta muy difícil segregar las determinaciones relativas a las soluciones estéticas de la definición de las características tipológicas de cada zona. La amplitud y ambigüedad de los términos utilizados en la LSENPC (por una parte, *"aspectos morfológicos, incluidos los estéticos"*, por otra, *"tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas"*) complica la delimitación del contenido propio de ordenanza de la ordenación pormenorizada, sobre todo teniendo en cuenta que, como ya señalamos anteriormente, uno de los principios de la ordenación urbanística es el de proteger el medio rural y las formas de vida tradicionales.

El caso del Plan general de Candelaria es especialmente confuso: si bien en el artículo 2.1.12 reserva a las ordenanzas de la edificación la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos; por otra parte, **en la ordenación pormenorizada la regulación de la tipología de "Caserío Tradicional" ("T"), aplicable únicamente dentro del ámbito del presente plan especial, aborda expresamente cuestiones relativas a la morfología y estética de la edificación**, pues tal y como se reconoce en el artículo 5.9.4 *"en esta tipología edificatoria aislada se pretende "interpretar" la arquitectura doméstica tradicional"*.



En este sentido, la tipología "Caserío Tradicional" ("T") se regula en el Capítulo 9 ("Parámetros y condiciones de la edificación") del Título V ("Normativa Aplicable a la Edificación en Caserío Tradicional", artículos 5.9.1 a 5.9.20). A lo largo de este articulado se incluyen determinaciones que exceden de los parámetros edificatorios, pero es que, además, incorpora un artículo en el que explícitamente se regulan las condiciones estéticas y formales (Art. 5.9.15). A modo de resumen, el plan general regula las siguientes condiciones para la adaptación al entorno de las construcciones, edificaciones e instalaciones adscritas a la tipología "Caserío Tradicional" ("T"), que pudieran coincidir con el ámbito material de las ordenanzas de la edificación:

- Ordenación de volúmenes a semejanza de la arquitectura doméstica tradicional (arts. 5.9.4, 5.9.6, 5.9.15), con adaptación a la topografía (art. 5.9.4).
- Protección del carácter tradicional del conjunto (art. 5.9.4-5, 5.9.10-2), vinculando la parte agrícola de las parcelas a la parte edificable (art. 5.9.2). La parcela tendrá en su tratamiento el carácter propio de paisaje agrícola, con la obligación de mantener la vegetación propia de la zona o la que tiene tradición con la arquitectura doméstica del lugar, plantándose al menos un árbol de porte por parcela y manteniendo los cultivos tradicionales en la parte abancalada ligada a la parcela (arts. 5.9.14, 5.9.20)
- Protección de la estructura de bancales existente, tanto en lo que se refiere a parcelas edificables como a parcelas agrícolas. La nueva edificación deberá adaptarse a ellos y mantenerlos o reconstruirlos a la manera tradicional (art. 5.9.14). Cualquier paramento de sótano visible se tratará como bancal y estará acabado en piedra natural (art. 5.9.10-2).
- Referencia a la tipología <<casa bancal>>, con fachada de piedra y "cubierta vegetal" de forma tal que la edificación se integre en el aterramiento de paisaje agrícola (arts. 5.9.10-2, 5.9.15).
- La regulación de los materiales de acabado, tanto de cubiertas (teja cerámica plana o árabe), como de paramentos (paramentos de mampostería de piedra basáltica o de piedra basáltica de corte), las carpinterías, así como los aspectos cromáticos, prohibiéndose expresamente en fachadas de cualquier construcción, los acabados en piedra tipo almendrado, los chapados con laja de piedra no basáltica, o similares, que desvirtúen la naturaleza de estas construcciones en el entorno rural. (art. 5.9.15).
- Regulación de los volados para mantener el carácter de la arquitectura tradicional del lugar, que se ejecutarán con madera natural y remate de teja (art. 5.9.12).
- Los cerramientos de parcela deben realizarse con materiales y diseño integrables en el paisaje, prohibiéndose expresamente en los todos los cerramientos los acabados en piedra tipo almendrado, los chapados con laja de piedra no basáltica, la fábrica de bloque de hormigón o similares, que desvirtúen la naturaleza de estas construcciones en el entorno rural. Los cerramientos de la parte no-edificable de la parcela (zona agrícola), deberán realizarse diáfanos con verja galvanizada o similar (art. 5.9.13).



A la vista del marco normativo anteriormente expuesto en cuanto a la delimitación material de los planes urbanísticos y las ordenanzas edificatorias, **procede analizar la forma jurídica en la que se van a plasmar las determinaciones urbanísticas procedentes en el en el ámbito del presente plan especial relativas al principio de protección del paisaje.** Resulta especialmente necesario teniendo en cuenta que uno de los objetivos establecidos desde el plan general para el presente plan especial es la conservación de los valores etnográficos del asentamiento.

2.5.2.2. El modelo territorial

La definición del modelo territorial está vinculado a la temática 2 definida en la Agenda 2030, dirigido a evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente, (objetivo estratégico OE2).

En este sentido, todas las alternativas planteadas integran, en mayor o menor medida, las líneas estratégicas relacionadas con la ordenación de los usos, con la movilidad y con el sistema de espacios libres.

La ordenación de los usos

La ordenación de los usos está vinculada con los objetivos específicos OE2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios públicos y OE2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.

En este sentido, se plantea la flexibilización de los usos para propiciar la complejidad urbana, la seguridad y cohesión ciudadana, asegurando servicios, espacios residenciales y dotacionales adecuadas a las necesidades de la población actual y futura. No obstante, la promoción de otros usos debe equilibrarse con el objetivo **OE8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.** Por tanto, se debe proteger el uso residencial y el acceso a los servicios.

El sistema de movilidad

La mejora del sistema de movilidad tiene relación con los objetivos OE2.4. Mejorar el medioambiente urbano y reducir la contaminación, OE3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención, OE3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, OE5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.

Para mejorar el sistema de movilidad se debe tener en cuenta la configuración de la trama urbana no fue diseñada para el uso extensivo del vehículo privado y las necesidades actuales. El modelo viario del núcleo, está basado en el uso del vehículo privado como principal medio de transporte, siendo éste y el taxi compartido, los únicos medios de transporte disponibles para acceder al núcleo de La Jiménez.



La única vía de acceso es a través de la calle Reverendo Padre de Simón Higuera una vez finaliza la carretera de interés insular TF-252. Se trata de una vía de sección insuficiente para el paso de vehículos y peatones.

Apoyándose en dicho sistema de accesibilidad principal, se plantearán alternativas de ordenación dirigidas a mejorar las condiciones de habitabilidad del núcleo interviniendo en el sistema de movilidad con actuaciones que priorizan al peatón para lo cual será necesaria la ampliación de dotación de aparcamientos.

Con este criterio se analizarán las propuestas valorando las condiciones de accesibilidad, la distancia a las paradas de transporte público e itinerarios accesibles que permitan la circulación en condiciones de seguridad conectando los espacios públicos y equipamientos.

El sistema de espacios libres

También relacionado con la definición de un modelo de ciudad, se persiguen los objetivos OE2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios públicos y OE2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.

Además, se incluye la perspectiva climática al incluir los objetivos OE3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención. OE3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

Ampliar y mejorar la red de los espacios libres existentes permite favorecer la calidad ambiental del núcleo a la vez que se promueven los espacios de sociabilización y encuentro de la ciudadanía. En este sentido, las alternativas de ordenación plantean diferentes escenarios que se aproximan en mayor o menor medida a un modelo urbano de calidad.



3. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS

Fijados los objetivos específicos del plan especial se definen unas soluciones alternativas viables desde el punto de vista técnico y ambiental y que, solucionan o minimizan los problemas detectados en el diagnóstico.

De manera esquemática se concretan **tres alternativas de ordenación** planteadas; desde la versión más inmovilista que desarrolla las directrices establecidas por el plan general (alternativa 0), hasta la definición de una propuesta más ambiciosa dirigida hacia un modelo inclusivo, basado en criterios de proximidad. De este modo se plantea lo siguiente:

- **Alternativa 0:** Desarrolla las directrices remitidas por el plan general y recoge la ordenación definida.
- **Alternativa 1:** Impulsar la regeneración urbana en base a la realidad y otros condicionantes existentes.
- **Alternativa 2:** Hacia un modelo territorial inclusivo, basado en criterios de proximidad y especialmente dirigido a la protección del patrimonio cultural.

Para analizar y evaluar las diferentes propuestas se describen las alternativas de ordenación en base a los criterios definidos:

- **El alcance de la ordenación** en el territorio y el paisaje analizando el ámbito de actuación y los criterios estéticos.
- **El modelo territorial** analizando la ordenación a los usos, al sistema de movilidad y al sistema de espacios libres.

3.1. ALTERNATIVA 0: DESARROLLO DEL PGO

La Alternativa 0 mantiene la estructura viaria y de movilidad del planeamiento vigente cuyas características principales son:

- Varios de sección insuficiente para la circulación en doble sentido que no permiten la circulación sin interrupciones.
- Intersección entre calles La Morrita y La Jiménez de sección insuficiente ya que no permite el giro en condiciones de seguridad.
- Falta de zonas dedicadas al aparcamiento.
- Ausencia de zonas peatonales.

Para mejorar **la funcionalidad del sistema viario**, se mantiene la actuación propuesta en el plan general para establecer un **"anillo" cerrado de sentido único**, conectando la calle La Jiménez con calle La Morrita. De este modo, se eliminan las vías de doble sentido solucionando el problema en los tramos estrechos y facilitando las maniobras de los vehículos, únicamente en estas dos calles.



3.1.1. EL ALCANCE DE LA ORDENACIÓN: MANTENER EL ÁMBITO Y LOS CRITERIOS DEFINIDOS EN EL PLAN GENERAL

Ámbito de Actuación: Ámbito remitido por el plan general

Como punto de partida se toma la delimitación del ámbito de referencia grafiada en el plano nº 5 de ordenación estructural "Ámbitos de gestión" del vigente plan general. La delimitación del ámbito se obtiene a partir de la superposición del ámbito delimitado por el plan general, ajustada a la cartografía oficial de GRAFCAN, representando una superficie total de **119.827,84 m²**.

El ámbito está clasificado como suelo urbano consolidado de interés cultural y, el resto, como suelo rústico de protección ambiental y económica. En esta alternativa se propone zonificar el ámbito en base a esta clasificación del suelo, para establecer una normativa de ordenación viable respecto al régimen de usos permitidos, especialmente, en el suelo rústico donde las determinaciones estructurantes no pueden ser modificadas por el plan especial. Concretamente, la regulación establecida para la subcategoría de **Protección Agrícola Tradicional 1** se dirige a conservar y proteger el **paisaje tradicional** conformado por: *"el suelo existente abancalado en pequeñas terrazas construidas de forma artesanal, en general en topografías en pendiente y que tradicionalmente eran de secano y dedicado a cultivos hortofrutícolas, con capa de tierra vegetal limitada"*.

En el suelo urbano, la normativa de ordenación recogería directamente las directrices remitidas por el plan general, manteniendo la zona de ordenanza **Edificación en caserío tradicional**, siendo una tipología que pretende mantener el carácter rural de la zona y la arquitectura doméstica tradicional.

Criterios estéticos: Omitir toda referencia a aspectos morfológicos y estéticos

A tenor de lo dispuesto en el artículo 153.3 de la LSENPC, en cuya virtud, los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, en esta alternativa el plan especial debe ceñirse a los aspectos cuantitativos definitorios de la edificabilidad y destino del suelo, remitiendo a la aprobación de una futura ordenanza los aspectos morfológicos y estéticos (en el momento de la redacción del presente plan especial, el municipio de Candelaria con cuenta con ordenanzas de edificación en vigor).

Esta alternativa, se ajusta estrictamente a los preceptos de la LSENPC. No obstante, no se lograría un alto alcance del objetivo principal del plan especial; evitar la pérdida irreversible de los valores etnográficos que aún conserva en gran medida este asentamiento y mantener el carácter tradicional del núcleo, protegiendo la edificación de interés y regulando las nuevas construcciones (apartado 11.1.5-D de la memoria de ordenación).



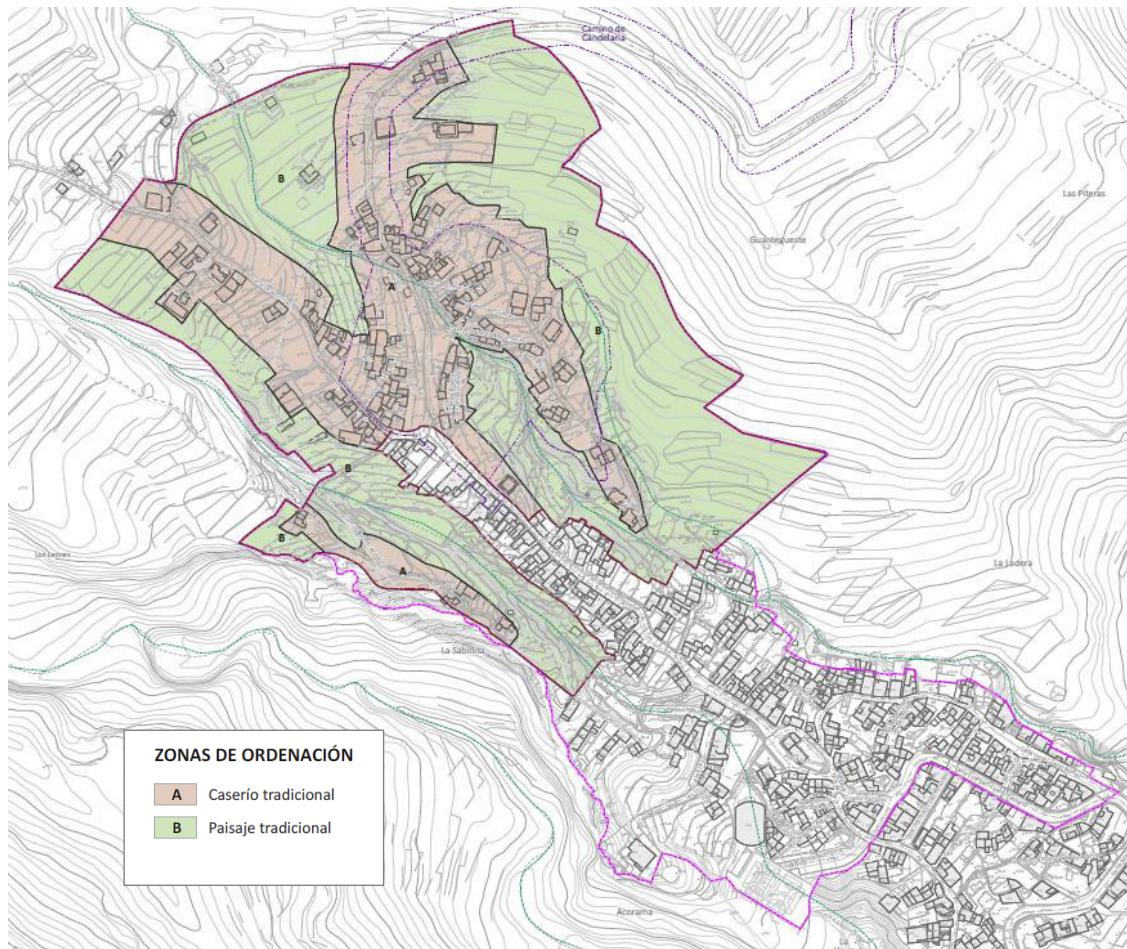


Ilustración 3. Ámbito de estudio (línea rosa), ámbito del plan especial (línea roja) y zonificación propuesta (A y B). Alternativa 0. Fuente: Elaboración propia

Por tanto, en relación al alcance de los objetivos, esta alternativa podría resultar insuficiente para garantizar la preservación del carácter tradicional del caserío y evitar la pérdida irreversible de los valores etnográficos, pues no establece una vinculación directa de la nueva edificación con el entorno rústico inmediato, si bien, la evolución histórica de esta tipología se encontraba totalmente vinculada a la actividad agraria.

3.1.2. MODELO TERRITORIAL: MANTENER EL MODELO DEFINIDO EN EL PLAN GENERAL

Esta alternativa de ordenación se plantea sobre el modelo definido por el plan general, desarrollando las instrucciones que, de manera específica, remite al plan especial, a través de las líneas estratégicas que se concretan a continuación.



La ordenación de los usos: Aplicación directa de la normativa del PGO

En aplicación directa de la normativa del plan general y, sin incluir modificaciones en la misma, se asumirían las condiciones definidas para la tipología **Casco tradicional** manteniendo las características arquitectónicas singulares. En este sentido cabe destacar las limitaciones que se establecen para las cubiertas, exigiendo de manera general la utilización de cubiertas inclinadas de teja y la cubierta vegetal en las construcciones de nueva planta. La normativa establece determinaciones para el mantenimiento de las parcelas que deberán mantener el carácter del paisaje agrícola. Las determinaciones que establece inciden en la integración paisajística desde un punto formal, regulando el **tratamiento de las parcelas en relación a los materiales y ajardinamiento**. En cuanto a la altura de la edificación estaría limitada a dos plantas en todo el ámbito. Esta limitación **promueve el desarrollo de la vivienda unifamiliar**, manteniendo la baja densidad poblacional y limitando la aparición de otros usos, por lo que se mantendría el uso residencial en exclusividad.

Para la ordenación del espacio público, se promueve la **eliminación de elementos discordantes** como los tendidos aéreos de electricidad y telefonía y la utilización de materiales característicos de la zona para la integración paisajística y la regeneración urbana.

Sistema de movilidad: Mantener la estructura del PGO

La Alternativa 0 mantiene la estructura viaria y de movilidad del planeamiento vigente cuyas características principales son:

- Varios de sección insuficiente para la circulación en doble sentido que no permiten la circulación sin interrupciones.
- Intersección entre calles La Morrita y La Jiménez de sección insuficiente ya que no permite el giro en condiciones de seguridad.
- Falta de zonas dedicadas al aparcamiento.
- Ausencia de zonas peatonales.

Para mejorar **la funcionalidad del sistema viario**, se mantiene la actuación propuesta en el plan general para establecer un **"anillo" cerrado de sentido único**, conectando la calle La Jiménez con calle La Morrita. De este modo, se eliminan las vías de doble sentido solucionando el problema en los tramos estrechos y facilitando las maniobras de los vehículos, únicamente en estas dos calles.

Sistema de espacios libres: Mantener las zonas verdes y peatonales definidos en el PGO

Respecto al espacio urbano, se **mantienen las zonas verdes y las vías peatonales** definidas en la ordenación del plan general. En cuanto a las zonas verdes, se trata de espacios de pequeña dimensión localizados en un punto



centralizado de la calle La Jiménez, sobre el cauce del barranco de Los Mocanes, para los que **se propone su integración paisajística** utilizando materiales del lugar. En cuanto a las vías peatonales, se promueve recuperar y mejorar las condiciones de los **pequeños senderos y paseos ligados a la estructura del caserío** contribuyendo a conectar el frente urbano con el paisaje rural.

3.2. ALTERNATIVA 1: AMPLIAR EL ALCANCE Y LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

3.2.1. EL ALCANCE DE LA ORDENACIÓN: AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO Y APLICACIÓN CRITERIOS ESTÉTICOS DEL PLAN GENERAL

Ámbito de Actuación: Ampliación del ámbito en base a condicionantes existentes

En esta alternativa se amplía el ámbito del plan especial para incluir la totalidad de las parcelas afectadas por la declaración del Bien de Interés Cultural (BIC) "Camino de la Virgen" y la zona denominada "Lomo de Acoroma".

- Parcelas afectadas por la declaración BIC

La delimitación del BIC efectuada en el Decreto 227/2008, de 25 de noviembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Sitio Histórico "El Camino de Candelaria" está configurada por cinco tramos que se extienden entre el Barranco del Pino, muy próximo al límite entre los términos municipales de El Rosario y La Laguna, y el Camino de la Cruz Colorada, en Candelaria.

Para cada tramo se establece una banda de terreno a ambos lados del citado camino, que puntualmente se amplía para incorporar elementos de valor patrimonial, como es el caso del caserío de La Jiménez. En relación a este tramo, la declaración hace referencia a la inclusión de "buena parte" del Barrio de La Jiménez, incluyendo expresamente varias edificaciones de la calle Reverendo Padre Simón Higuera, concretamente, **"la primera crujía de los inmuebles nº 47 al 55 de dicha vía, hasta alcanzar la intersección con la calle La Jiménez y calle La Morrita"**.

La delimitación gráfica del plan especial efectuada por el plan general, incluye la totalidad del BIC, exceptuando la primera crujía de estos inmuebles, lo que resulta incoherente con el propósito y la finalidad de la remisión al plan especial.

De otro lado, en el caso de incluir únicamente el ámbito definido en el BIC supondría una complicación a la hora de desarrollar cualquier intervención en estas edificaciones, ya que estarían ordenadas por dos instrumentos de planeamiento diferentes; la primera crujía quedaría en el plan especial y el resto de la edificación y parcela, la ordenaría el plan general.



Por tanto, en esta alternativa **se opta por incluir la totalidad de las parcelas en las que se ubican los inmuebles afectados por la declaración BIC**. Con esta inclusión se pretende asegurar una adecuada ordenación de estos inmuebles y vincular su régimen jurídico a un único instrumento al objeto de facilitar la autorización de títulos habilitantes.

- Caserío Tradicional en Lomo de Acoroma

El otro recinto cuya inclusión se propone en esta alternativa es la franja de terreno que discurre de forma paralela al barranco de Araca conocida como **"Lomo de Acoroma"**.

Dentro del ámbito del plan especial definido por el plan general se incluyen las edificaciones de tipología *Caserío Tradicional* a excepción de unas parcelas situadas en la parte baja de esta zona. Esta excepcionalidad parece ser contradictoria con la propia descripción del plan general establecida en el apartado segundo del artículo 5.9.1 de la Ordenación Pormenorizada donde define la tipología *Caserío Tradicional (T)*:

*"(...) esta tipología hace referencia exclusiva a la regulación normativa del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y **Lomo de Acoroma** en la parte alta de Igueste de Candelaria". La regulación de esta tipología se remite al presente plan especial, pues tal y como indica el apartado tercero del citado artículo "la normativa tiene carácter "transitorio" mientras no se apruebe definitivamente el PEPRI de la Jiménez".*

Por tanto, parece lógico que el instrumento de planeamiento que vaya a establecer las determinaciones definitivas correspondientes a esta tipología, que solamente se da en un ámbito concreto de todo el municipio, incluya **la totalidad de las parcelas a las que se les asigna la misma tipología**.

En cuanto a la zonificación que se propone, se mantiene básicamente los criterios definidos en la alternativa anterior, manteniendo la tipología Caserío Tradicional en todo el suelo urbano del ámbito del plan especial.

La incorporación de estos recintos supone **un incremento de un 6%** del total del ámbito del plan especial respecto a la delimitación definida en el plan general, sumando una superficie total de **127.569,08 m²**. La ampliación que se propone no implica una modificación de la clase de suelo.

A continuación, se adjunta una imagen donde se representa el ámbito propuesto en la alternativa 1, donde se incluye la totalidad de las parcelas incluidas en el BIC, así como, todas las parcelas definidas por el plan general como tipología Edificación en Caserío Tradicional.



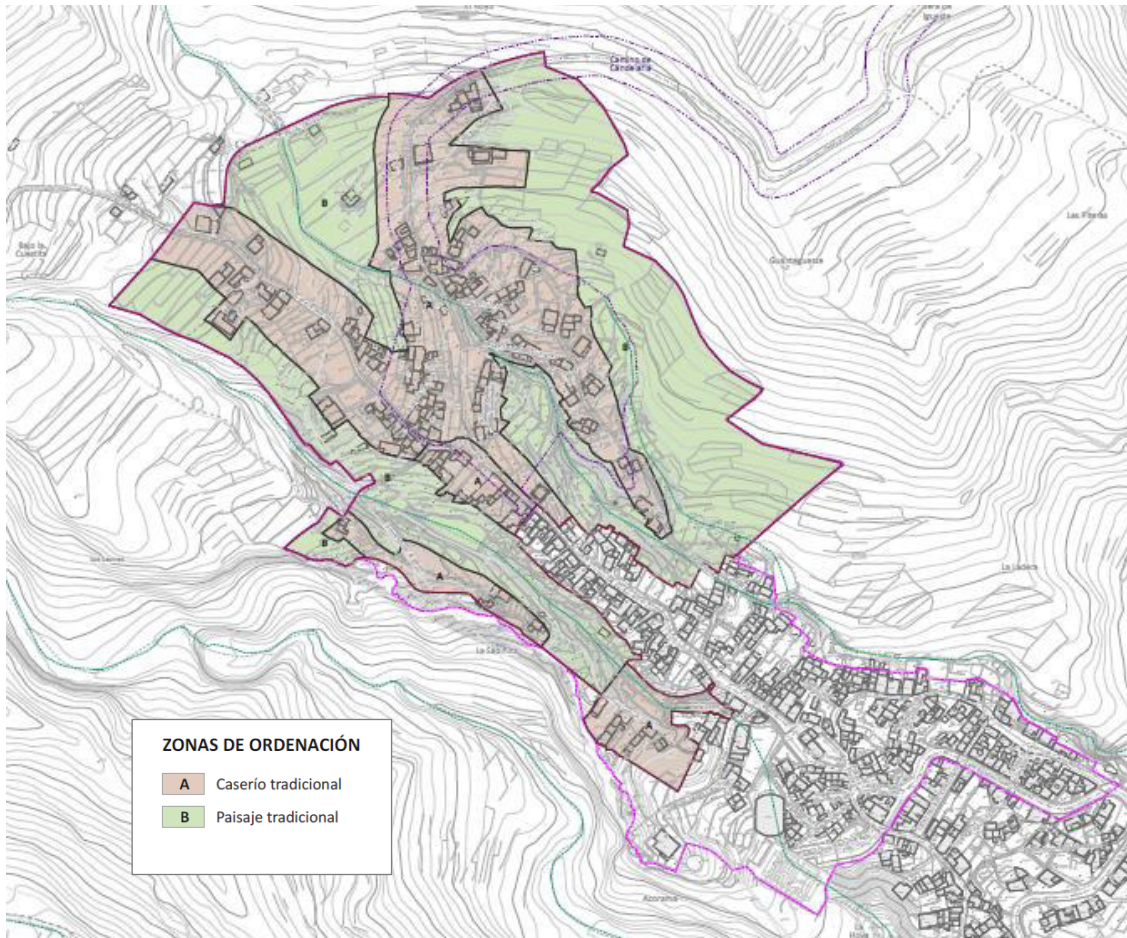


Ilustración 4. Ámbito de estudio (línea rosa), ámbito de actuación (línea roja) y zonificación propuesta (A y B). Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia

Criterios estéticos: Aplicación de criterios estéticos del plan general

En esta alternativa, el plan especial también se limita a establecer condiciones pormenorizadas definitorias de la edificabilidad y destino del suelo, pero a falta de ordenanzas de edificación en vigor en el municipio de Candelaria, la regulación de los aspectos estéticos y morfológicos estaría remitida a las determinaciones establecidas en el plan general. Por tanto, los parámetros de control que garantizarían la conservación del carácter tradicional del conjunto y la estética de la arquitectura doméstica tradicional seguirían siendo los establecidos en el plan general, en tanto no se aprueben definitivamente las ordenanzas municipales de edificación.

En este sentido, tampoco queda garantizado el objetivo principal del plan especial, dada la inseguridad jurídica de la que adolecen las determinaciones del plan general que regulan los aspectos estéticos y morfológicos del núcleo de La Jiménez, pues colisionan con el principio de contención incorporado en la LSENPC. Este principio trata de evitar los excesos regulatorios, por lo que cada plan debe desarrollar las determinaciones que le corresponden de acuerdo con la ley, sin ir



más allá de lo estrictamente necesario. En esta línea, la LSENPC sanciona con nulidad cualquier posible extralimitación en que pudiera incurrir el planeamiento. Así, el artículo 81.3 dispone lo siguiente: "(...) 3. *Todo instrumento de planeamiento responderá a los principios de mínimo contenido necesario y de máxima simplicidad, en cumplimiento de las determinaciones establecida para los mismos por esta ley. Serán nulas de pleno derecho cualquier determinación del planeamiento que exceda de este mandato*".

A la vista de lo expuesto, los preceptos del plan general definitorios de **los aspectos morfológicos y estéticos no se ajustan al marco normativo vigente**, y por tanto, su vigencia queda comprometida, tanto por el régimen general de nulidad como por la disposición derogatoria de la LSENPC.

3.2.2. MODELO TERRITORIAL: IMPULSAR LA REGENERACIÓN DEL MODELO EXISTENTE

Tal y como se ha expuesto anteriormente, en esta alternativa propone la ampliación del ámbito para incluir la totalidad de las parcelas afectadas por la declaración del Bien de Interés Cultural (BIC) "Camino de la Virgen" y las edificaciones de tipología Edificación en Caserío Tradicional situadas en la zona denominada "Lomo de Acoroma".

Respecto al modelo territorial, la propuesta se centrará en mejorar las condiciones del espacio urbano atendiendo a la realidad existente y otras condiciones que no se tuvieron en cuenta en la ordenación del plan general manteniendo el uso residencial. En este sentido, las propuestas se dirigen a recuperar y mejorar las condiciones de los senderos y paseos peatonales ligados a la estructura del caserío.

En conclusión, esta alternativa se centra en impulsar la regeneración urbana, estableciendo una ordenación que mejore las condiciones de seguridad, accesibilidad e integración paisajística del espacio urbano, manteniendo las características actuales del uso residencial del caserío.

La ordenación de los usos: Impulsar la regeneración urbana

Respecto a los usos, se mantiene la regulación establecida en la normativa del plan general, sin incluir modificaciones en la misma, asumiendo las condiciones definidas para la tipología de **Edificación en Caserío tradicional**. Por tanto, se mantiene el predominio del uso residencial característico en la zona.

Tal y como se argumentó anteriormente, en esta alternativa se plantea ampliar el ámbito del plan especial. Por tanto, desde este punto de vista, se amplía el alcance de la ordenación, en tanto se amplía el ámbito de actuación.



Sistema de movilidad: Solucionar los problemas detectados en el diagnóstico

En esta alternativa se incorporan las líneas estratégicas encaminadas a promover el rediseño del sistema viario incorporando el tipo de **"vía de coexistencia"**. La ordenación de estas vías se ajustará a las características rurales del caserío reduciendo los elementos propios del sistema urbano e integrando una franja para el soterramiento de los servicios. El diseño deberá incorporar elementos que garanticen la seguridad de los peatones dada la escasa sección de estas vías.

Además, en esta alternativa se propone realizar actuaciones concretas en el sistema viario, aparcamientos y transporte público con la intención de mejorar algunos de los problemas que se han detectado durante las fases de análisis y diagnóstico.

Las modificaciones e intervenciones propuestas en la alternativa 1 son:

- Red Viaria

Se mantiene la propuesta recogida en el planeamiento vigente mejorando su sección para que se pueda circular en condiciones de seguridad y conectar las calles La Morrita y La Jiménez en la zona norte del ámbito.

Una vez ejecutada esta vía se podrá reordenar el viario de tal manera que las calles La Morrita y La Jiménez estén conectadas entre sí y se pueda pasar de dos sentidos de circulación, a un solo sentido de circulación formando una *"supermanzana"* que mejoraría la fluidez del tráfico en el ámbito de estudio.

Otra de las actuaciones que se contempla es la remodelación de la intersección entre las calles La Morita, La Jiménez y Reverendo Padre Simón Higuera que en la actualidad no permite el giro en una única maniobra sin invadir el carril contrario.

- Aparcamientos

Se plantea la creación diferentes zonas de aparcamientos con los que se tratará de solventar la escasez de aparcamiento y, a su vez, resolver los problemas producidos por los vehículos estacionados en zonas no destinadas al aparcamiento, que producen una reducción de la sección útil y los problemas derivados de esta disminución de la sección disponible.

- Transporte Público

Con la nueva reordenación viaria, en esta propuesta se plantea la creación de una nueva parada de transporte público cerca de la intersección entre la calle La Jiménez y este nuevo viario propuesto.

En definitiva, estas actuaciones están dirigidas a mejorar la funcionalidad del sistema de movilidad, solucionando los problemas que se han detectado en el diagnóstico, tal y como se muestra en la siguiente imagen:



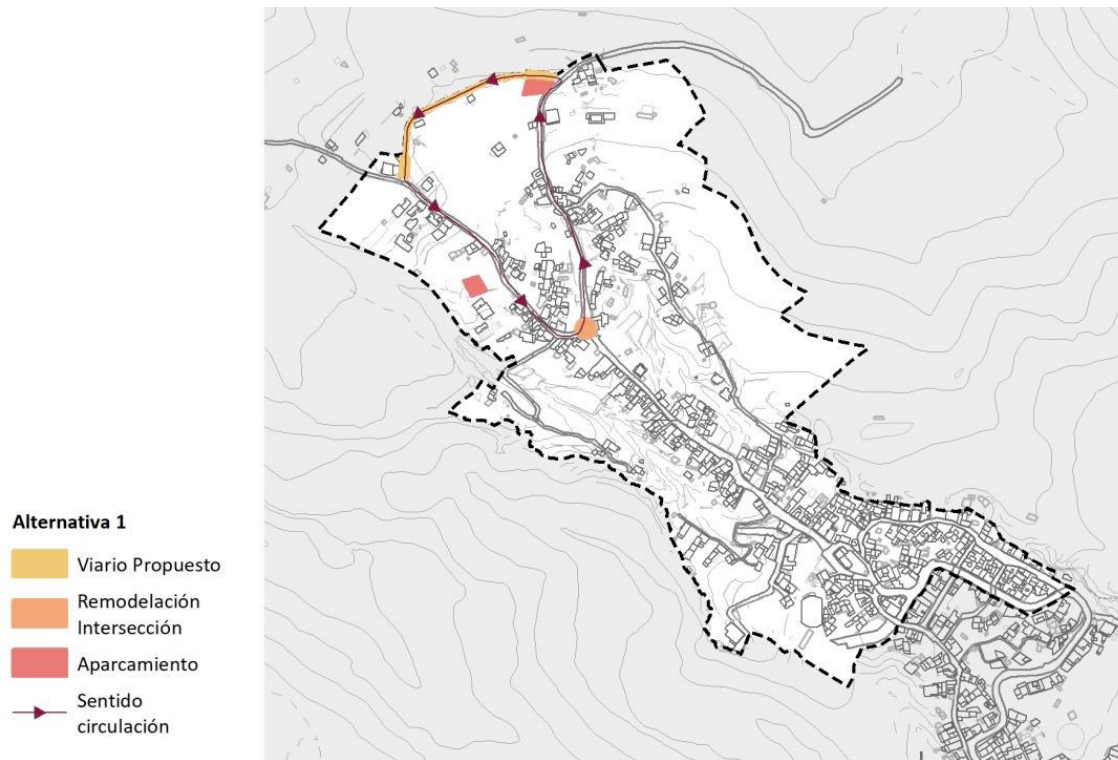


Ilustración 5. Propuesta de mejora en el sistema de movilidad. Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.

Sistema de espacios libres: Mejorar la accesibilidad.

En esta alternativa se plantea revisar la viabilidad de los espacios libres propuestos por el plan general sobre el cauce de barrancos para eliminar la compatibilidad con el uso de aparcamiento. Estos espacios libres se mantienen, si bien, como **elementos de renaturalización** que favorezcan la integración del suelo urbano con el suelo rústico y mejoren la calidad del paisaje.

Por otro lado, manteniendo los paseos propuestos en el plan general, se propone la apertura de otros nuevos para mejorar las condiciones de seguridad peatonal, garantizando la conectividad entre ellos y adaptándolos a las vigentes leyes de **accesibilidad** en la medida de lo posible teniendo en cuenta la topografía.

Igualmente, se plantea añadir **nuevos espacios estanciales** de pequeña dimensión a los ya definidos por el plan general, repartidos a lo largo de la vía principal para dotar de zonas de descanso y puntos de observación.

En definitiva, con estas propuestas se logra mejorar las condiciones de accesibilidad del espacio libre.



3.3. ALTERNATIVA 2: GARANTIZAR LA CONSERVACIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES Y PROMOVER LA PROXIMIDAD DE LOS SERVICIOS

3.3.1. EL ALCANCE DE LA ORDENACIÓN: AMPLIAR LA CONSERVACIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES

Ámbito de actuación: Ampliación del ámbito en base a criterios patrimoniales, paisajísticos y de proximidad.

Derivado del análisis histórico y constatada la existencia de valores patrimoniales en la calle Reverendo Padre Simón Higuera, se propone la inclusión de las parcelas con frente a esta vía hasta la Iglesia de Igueste de Candelaria y su plaza anexa.

La inclusión de estos recintos viene motivada, principalmente, por la vinculación histórica con el *Camino de La Virgen*, siendo parte del recorrido de peregrinación.

Por tanto, además de preservar los valores patrimoniales, se pretende ampliar el alcance de los objetivos específicos del plan especial desde un punto de vista patrimonial, paisajístico y de proximidad, tal y como se justifica a continuación:

- Teniendo en cuenta la preservación de los valores patrimoniales.

La ampliación del ámbito del plan especial se justifica en la inclusión de elementos que requieren de una protección especial, estando actualmente en peligro de extinción. Igueste de Candelaria tiene su origen en la confluencia de las actuales calles La Morrita, La Jiménez y Reverendo Padre Simón Higuera.

A partir del crecimiento del caserío, los habitantes plantearon la necesidad de contar con una ermita en la zona para poder cumplir con los preceptos cristianos, a lo que accedió el obispo de Canarias debido a la lejanía de la Iglesia parroquial de Santa Ana y a las dificultades y mal estado del camino.

Terminadas las obras el 27 de abril de 1788 la ermita fue bendecida y dedicada a la Santísima Trinidad. A partir de ese momento el caserío se desarrolló hacia la ermita manteniendo las características tradicionales.

Actualmente, estas características se mantienen a lo largo de la vía, según se constata en el inventario adjunto a la información, donde se identifican un gran número de las edificaciones susceptibles de ser catalogadas, de mayor concentración que en la zona alta del caserío, donde se encuentran más dispersas.





Ilustración 6. Fotografía de elementos inventariados localizados en la calle Reverendo Padre Simón Higuera.

- Desde el punto de vista paisajístico.

Los planes especiales, como instrumentos de desarrollo, tienen capacidad para establecer determinaciones con incidencia en el paisaje y el medio natural.

En el caso que nos ocupa, el plan general exige al plan especial que la ordenación tenga en cuenta la estrecha relación entre la disposición de las edificaciones y el medio natural y rural que lo rodea. Esta relación y el modo de vida tradicional han conformado un paisaje propio, vinculado al desarrollo de la actividad agraria, lo que se ha constatado en el análisis realizado, con la presencia de muestras de arquitectura tradicional rural en gran parte del ámbito de estudio.

Sin embargo, el ámbito del plan especial delimitado por el plan general excluye parte del suelo donde se aprecian las características propias de este paisaje rural situado a ambos lados de la vía, por lo que, en esta alternativa, se propone su inclusión.

En este sentido, la zonificación que se propone mantendría la tipología Caserío Tradicional en la zona afectada por la declaración BIC y su entorno, estableciendo una tipología diferenciada en la zona que se incorpora, adecuada a las características existentes.

- Desde el punto de vista de la movilidad.

La inclusión de la calle Reverendo Padre Simón Higuera garantiza la funcionalidad de todo el sistema viario del Barrio de La Jiménez con una visión global y permite establecer líneas estratégicas para mejorar su relación con los equipamientos y áreas libres localizados próximos, concretamente; la plaza de La Libertad, el centro cultural multifuncional "Porfirio Torres Cruz", un parque infantil, la iglesia y plaza anexa y el terrero de lucha.



En definitiva, esta alternativa se plantea con una visión estratégica, para lograr un mayor alcance en la ordenación y, por tanto, de los objetivos específicos del plan especial.

La incorporación de estos recintos supone **un incremento de 18%** del total del ámbito del plan especial respecto a la delimitación definida en el plan general, sumando una superficie total de **141.567,42 m²**. La ampliación que se propone no implica una modificación de la clase de suelo.

Criterios estéticos: Ordenanzas estéticas anexas para mejorar las condiciones paisajísticas y potenciar los valores patrimoniales

No hay herramientas ni un marco jurídico definido para defender el carácter tradicional del núcleo frente a actuaciones arquitectónicas agresivas, pero sí podría regular determinadas intervenciones contemporáneas, planteadas con originalidad y novedad por buenos y notables artífices, que beneficiarían al Caserío tradicional en su riqueza y variedad.

Es necesario contar con herramientas de protección administrativa ambiental frente a las intervenciones urbanísticas, especialmente en el paisaje tradicional del Barrio de La Jiménez. En este caso, la normativa exige una determinada protección frente a las intervenciones urbanísticas en zonas de elevados valores ambientales.

Está claro que hay que los aspectos estéticos y de adaptación paisajística tienen que ser regulados. De lo contrario, la afectación al paisaje es un juicio que debe realizar la propia Administración municipal a la hora de otorgar o denegar la licencia de obras según la LSENPC, artículo 272.1, segundo párrafo:

"Los ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble del que se pretenda restituir su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación."

Cada ciudad preconfigura, sobre la base de la realidad existente, la idea de "imagen" que quiere tener y proyectar al exterior, teniendo en cuenta, sobre todo, a las personas residentes y, en parte, a los turistas atraídos por sus monumentos. En este sentido, las ordenanzas suponen la plasmación general en todo el término municipal o **en determinadas zonas de especial relevancia**, atendiendo a un principio de adaptación ambiental de las nuevas construcciones, instalaciones o edificaciones. De esta manera otorgan una completa seguridad jurídica a propietarios, promotores, constructores y demás agentes involucrados en "hacer ciudad", pues se concretan de manera oficial los criterios estéticos en el ámbito concreto del plan especial.

Una política de protección del paisaje natural debe pasar, ineludiblemente, por una fijación de la población rural, con los incentivos suficientes, ya sean desde la política agraria, ganadera, turística o social. Y conservando esa población se conservará también su cultura, que luego se proyecta invariablemente también a



nivel estético en el paisaje urbano, ya que ella es la depositaria ancestral de la arquitectura tradicional, de los vallados típicos, de las casas de labor, etc., que actúan luego como canon idealizado del paisaje, al que deben adaptarse las nuevas construcciones

Definir las condiciones estéticas con suficiente precisión como para que la concesión de una licencia no quede sometida a la discrecionalidad que es ajena al acto reglado.

Se subraya la importancia de equilibrar la conservación del carácter tradicional con la posibilidad de intervenciones creativas, considerando siempre la armonía con el entorno. No se trata de coartar, sino de evitar las actuaciones que pudieran desvirtuar la estética de los ámbitos protegidos y defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y el paisaje tradicional.

Por tanto, el objetivo de las ordenanzas sería la regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles y espacios públicos incluidos en el ámbito del plan especial considerando lo siguiente:

- Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación.
- Actuaciones en la cubierta.
- Actuaciones en las medianeras.
- Actuaciones en la fachada.
- Consideraciones relativas al cromatismo.
- Composición de la fachada.
- Materiales.
- Elementos antepuestos y sobrepuestos, otros elementos decorativos.
- Carteles publicitarios.
- Instalaciones en fachada.
- Diseño de espacios libres.
- Mobiliario urbano.
- Tratamiento de vías de plataforma única.
- Iluminación urbana.

3.3.2. MODELO TERRITORIAL: MEJORAR EL MODELO BASADO EN CRITERIOS DE PROXIMIDAD

La alternativa 2 plantea un modelo basado en criterios de proximidad promoviendo la complejidad y diversidad de los usos y garantizando su acceso a través de la mejora de las condiciones del espacio público.

La ordenación de los usos: Ampliar la diversidad de los usos

En esta propuesta se amplía el alcance de los objetivos específicos de la alternativa anterior, principalmente, en lo que respecta a **la complejidad funcional y diversidad de usos**. En este sentido cabe destacar algunos aspectos derivados del diagnóstico realizado en relación a los usos:



- Por un lado, el abandono de la actividad agraria casi en su totalidad y, por otro, la exclusividad del uso residencial en la zona del caserío. En esta alternativa, se pretende impulsar las líneas estratégicas encaminadas a **flexibilizar el régimen de usos** para la implantación de usos terciarios compatibles con el residencial y reactivar el uso agrario promoviendo el desarrollo de proyectos comunitarios que mejoren la eficiencia de la actividad. En este sentido, la promoción de actuaciones públicas resulta fundamental para impulsar la revitalización de la zona con usos vinculados a la actividad agraria, como las co-viviendas o huertos escolares, de manera que la integración del paisaje no sea una mera cuestión formal.
- Por otro lado, tal y como se argumentó anteriormente, en esta alternativa se pretende ampliar el ámbito del plan especial para lograr un mayor alcance de sus objetivos. Se trata de una **zona estratégica** donde se plantearía una tipología diferenciada del Caserío Tradicional estableciendo una mayor flexibilidad de los parámetros urbanísticos. De este modo se promueve el desarrollo de otros **usos terciarios que garanticen la proximidad de la actividad cotidiana**.

Sistema de movilidad: Mejora la funcionalidad y la proximidad de los servicios existentes

La alternativa 2 mantiene las propuestas planteadas en la alternativa 1, añadiendo una modificación del viario y una nueva zona de aparcamiento. Cabe recordar que en esta alternativa se propone la ampliación del plan especial y, por tanto, se amplía el alcance de las actuaciones.

Esta propuesta consiste en el acondicionamiento y reforma de la calle La Estila de acuerdo con el planeamiento vigente. De esta manera la vía contaría con una sección homogénea de 6 metros, logrando de esta manera que los vehículos puedan circular sin tener que detenerse por la presencia de otros vehículos o peatones. Además, una vez que la vía esté ejecutada se plantea que sea de un único sentido de circulación, dejando espacio suficiente para los peatones puedan transitar en condiciones de seguridad.

La zona de aparcamiento se plantea en las cercanías del Terrero Insular de Igueste de Candelaria, para que además de dar servicio al Terrero sirva como desahogo a la falta de aparcamientos a las personas residentes en la zona.



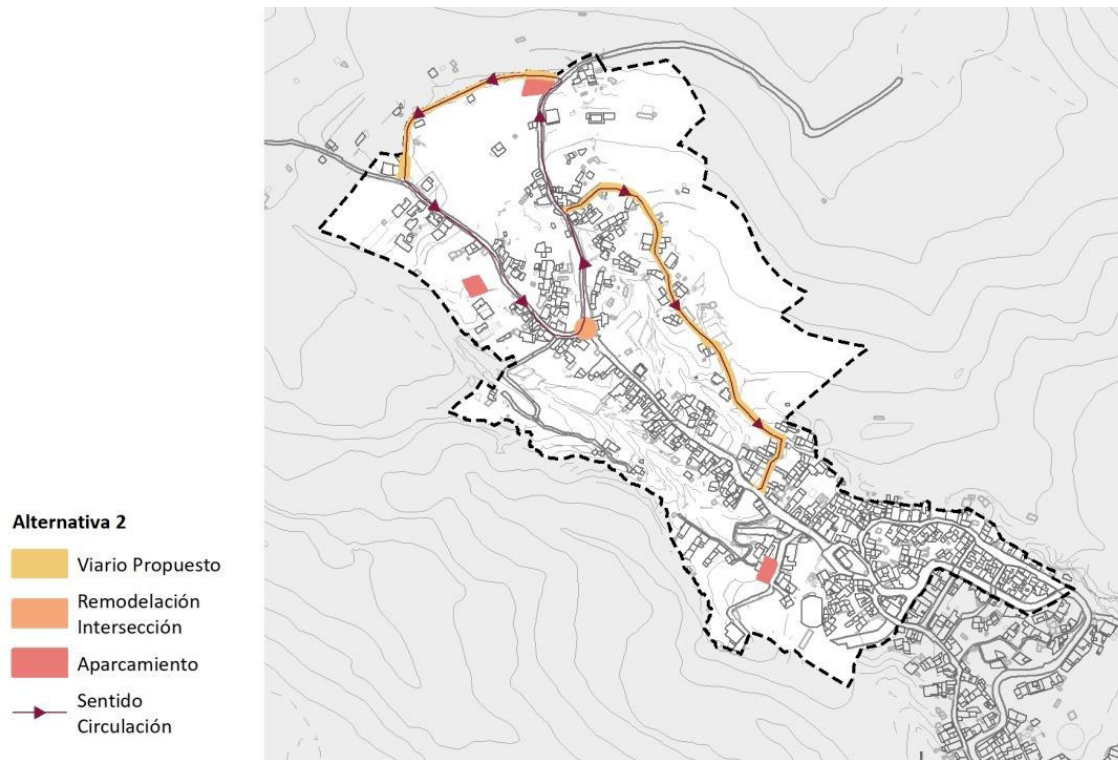


Ilustración 7. Propuesta de mejora en el sistema de movilidad. Alternativa 2. Fuente: Elaboración propia.

Sistema de espacios libres: Mejorar el acceso a los servicios existentes.

En general, esta alternativa mantiene las propuestas definidas en la alternativa 1 en cuanto a favorecer la integración del suelo urbano con el suelo rústico y mejoren la calidad del paisaje utilizando los cauces como elementos de renaturalización y ampliando las propuestas de peatonales y espacios libres. Del mismo modo, promueve la regeneración urbana manteniendo las líneas establecidas en la alternativa 1 encaminadas a mejorar las condiciones de seguridad, accesibilidad e integración paisajística del espacio urbano.

Sin embargo, esta alternativa **logra un mayor alcance de los objetivos** dada la ampliación del ámbito que se propone, lo que permitirá mejorar las condiciones de la calle Reverendo Padre Simón Higuera en su totalidad y garantizar el acceso a los equipamientos existentes en torno a la iglesia de Igueste de Candelaria y, en cierto modo, aproximando el caserío a los servicios.



3.4. SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA

3.4.1. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS

El análisis comparativo se estructura siguiendo los criterios de ordenación que contribuyen a valorar las alternativas estableciendo tres rangos: *bajo* / *medio* / *alto*. Este rango se establece en base a los criterios definidos y se asigna directamente a los objetivos en función del alcance conseguido.

RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDENACIÓN EN EL TERRITORIO Y EL PAISAJE			
Ámbito de actuación		Objetivos Específicos	Valoración
Alternativa 0	Ámbito remitido por el plan general: Mantiene el ámbito y los criterios definidos en el PGO donde se aplica directamente la normativa definida para el Paisaje Tradicional y la Edificación en Caserío Tradicional. No obstante, el ámbito definido por el PGO no incluye todo el ámbito BIC y deja fuera edificaciones de Caserío Tradicional situadas en Loma de Acorona.	El alcance de los OOE se logra en función del ámbito de aplicación.	Baja
Alternativa 1	Se amplía el ámbito del plan especial para incluir la totalidad de las parcelas afectadas por la declaración del Bien de Interés Cultural (BIC) "Camino de la Virgen" y todas las parcelas de tipología Edificación en Caserío Tradicional situadas en la zona de "Lomo de Acoroma".	El alcance de los OOE se logra en función del ámbito de aplicación.	Media



Alternativa 2	La ampliación del ámbito del plan especial viene motivada, principalmente, por la vinculación histórica con el Camino de La Virgen, siendo parte del recorrido de peregrinación. Se logra ampliar el alcance de los objetivos desde un punto de vista patrimonial, paisajístico y de proximidad: - La incorporación de bienes incluidos en el inventario adjunto a la información que requieren de una protección especial, estando actualmente en peligro de extinción, situadas en la calle Reverendo Padre Simón Higuera. - Ampliación de suelos con características propias de este paisaje rural situado a ambos lados de la vía. - La inclusión de la calle Reverendo Padre Simón Higuera garantiza la funcionalidad de todo el sistema viario del Barrio de La Jiménez mejorando la conectividad con los equipamientos y áreas libres localizados próximos, concretamente; la plaza de La Libertad, el centro cultural multifuncional "Porfirio Torres Cruz", un parque infantil, la iglesia y plaza anexa y el terrero de lucha.	El alcance de los OOE se logra en función del ámbito de aplicación.	Alta
Criterios estéticos		Objetivos Específicos	Valoración
Alternativa 0	En aplicación del artículo 153,3 de la LSENPC, se omite toda referencia a los aspectos morfológicos y estéticos del PGO. Por tanto, podría resultar insuficiente para garantizar la preservación del carácter tradicional del caserío y evitar la pérdida irreversible de los valores etnográficos.	OE2.5. Impulsar la regeneración urbana.	Baja
		OE2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios.	Baja



Alternativa 1	A falta de ordenanzas de edificación en vigor en el municipio de Candelaria, la regulación de los aspectos estéticos y morfológicos estaría remitida a las determinaciones establecidas en el plan general. Por tanto, los parámetros de control que garantizarían la conservación del carácter tradicional del conjunto y la estética de la arquitectura doméstica tradicional seguirían siendo los establecidos en el plan general, en tanto no se aprueben definitivamente las ordenanzas municipales de edificación.	OE2.5. Impulsar la regeneración urbana.	Media
		OE2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios.	Media
Alternativa 2	Incluir unas ordenanzas estéticas anexas para mejorar las condiciones paisajísticas y potenciar los valores patrimoniales que regule las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles y espacios públicos incluidos en el ámbito del plan especial considerando las actuaciones en parámetros exteriores de la edificación, en la cubierta, en las medianeras, en las fachadas, relativas al cromatismo, materiales, instalaciones, cartelería, mobiliario urbano, etc.	OE2.5. Impulsar la regeneración urbana.	Alta
		OE2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios.	Alta



RESPECTO AL MODELO TERRITORIAL			
La ordenación de los usos		Objetivos Específicos	Valoración
Alternativa 0	Aplicación directa de la normativa del PGO: Se asumen las condiciones definidas para la tipología Casco Tradicional manteniendo las características arquitectónicas singulares. Se promueve la eliminación de elementos discordantes como los tendidos aéreos de electricidad y telefonía y la utilización de materiales característicos de la zona para la integración paisajística y la regeneración urbana.	OE2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios públicos.	Baja
		OE2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.	Baja
		OE8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.	Media
Alternativa 1	Se mantiene la regulación establecida en la normativa del plan general, sin incluir modificaciones en la misma, asumiendo las condiciones definidas para la tipología de Edificación en Caserío tradicional. Por tanto, se mantiene el predominio del uso residencial característico en la zona.	OE2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios públicos.	Baja
		OE2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.	Baja
		OE8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.	Media
Alternativa 2	En esta propuesta se amplía el alcance de los objetivos específicos en lo que respecta a la complejidad funcional y diversidad de usos. Se pretende impulsar la flexibilización del régimen de usos para la implantación de usos terciarios compatibles con el residencial.	OE2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios públicos.	Alta
		OE2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.	Alta
		OE8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.	Media



El sistema de movilidad		Objetivos Específicos	Valoración
Alternativa 0	Se mantiene la estructura viaria y de movilidad del planeamiento vigente incluyendo la actuación propuesta en el plan general para establecer un "anillo" cerrado de sentido único que conecta la calle La Jiménez con calle La Morrita. Dicha actuación podrá mejorar la funcionalidad de la trama viaria existente caracterizada por vías de sección insuficiente para la circulación en doble sentido, falta de zonas de aparcamientos y ausencia de zonas peatonales en la vía principal.	OE2.4. Mejorar el medioambiente urbano y reducir la contaminación.	Baja
		OE3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.	Baja
		OE5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.	Baja
Alternativa 1	Se propone realizar actuaciones concretas en el sistema viario, aparcamientos y transporte público con la intención de mejorar algunos de los problemas que se han detectado durante las fases de análisis y diagnóstico. Concretamente: - Se mantiene la propuesta recogida en el planeamiento vigente para conectar las calles La Morrita y La Jiménez, mejorando su sección, lo que permite reordenar el viario en la zona norte del ámbito creando una "supermanzana". - Definir zonas de aparcamiento. - Nueva parada de transporte público.	OE2.4. Mejorar el medioambiente urbano y reducir la contaminación.	Media
		OE3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.	Media
		OE5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.	Media



Alternativa 2	La alternativa 2 mantiene las propuestas planteadas en la alternativa 1, añadiendo una modificación del viario y una nueva zona de aparcamiento. Cabe recordar que en esta alternativa se propone la ampliación del plan especial y, por tanto, se amplía el alcance de las actuaciones.	OE2.4. Mejorar el medioambiente urbano y reducir la contaminación.	Alta
		OE3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.	Alta
		OE5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.	Alta
El sistema de espacios libres		Objetivos Específicos	Valoración
Alternativa 0	Se mantienen las zonas verdes y las vías peatonales definidas en la ordenación del plan general. En cuanto a las zonas verdes, se trata de espacios de pequeña dimensión localizados en un punto centralizado de la calle La Jiménez, sobre el cauce del barranco de Los Mocanes, para los que se propone su integración paisajística utilizando materiales del lugar. En cuanto a las vías peatonales, se promueve recuperar y mejorar las condiciones de los pequeños senderos y paseos ligados a la estructura del caserío contribuyendo a conectar el frente urbano con el paisaje rural.	OE2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.	Baja
		OE3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.	Baja
		OE3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.	Baja
Alternativa 1	Definir los barrancos como elementos de renaturalización para mejorar la calidad del paisaje.	OE2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.	Media



	Ampliar los paseos definidos en el plan general para mejorar la accesibilidad y la seguridad peatonal y añadir nuevos espacios estanciales repartidos a lo largo de la vía principal.	OE3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.	Media
		OE3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.	Media
Alternativa 2	En general, esta alternativa mantiene las propuestas definidas en la alternativa 1. No obstante, se logra un mayor alcance de los objetivos dada la ampliación del ámbito que se propone, lo que permitirá mejorar las condiciones de la calle Reverendo Padre Simón Higuera en su totalidad y garantizar el acceso a los equipamientos existentes en torno a la iglesia de Igueste de Candelaria y, en cierto modo, aproximando el caserío a los servicios.	OE2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.	Alta
		OE3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.	Alta
		OE3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.	Alta

3.4.2. ALTERNATIVA SELECCIONADA

Se ha seleccionado la alternativa 2 por ser la mejor valorada en todas las temáticas, alcanzando en mayor medida los objetivos definidos en el plan especial.



4. MODELO DE ORDENACIÓN

4.1. GARATIZAR LA CONSERVACIÓN Y PROMOVER LA PROXIMIDAD

En desarrollo de la alternativa 2 elegida, el plan especial de reforma interior (PEPRI) La Jiménez define un modelo de ordenación basado en garantizar la conservación de los valores patrimoniales y promover la proximidad de los servicios existentes.

Tal y como se describió en la alternativa 2, el plan especial amplía el ámbito remitido por el plan general a lo largo de la calle Reverendo Padre Simón Higuera hasta la Iglesia de Igueste de Candelaria y su plaza anexa, principalmente, por la localización de bienes con valores patrimoniales y la vinculación histórica con el *Camino de La Virgen*, siendo parte del recorrido de peregrinación. Con la ampliación del ámbito, se amplía el alcance de los objetivos específicos del plan especial desde tres puntos de vista:

- Teniendo en cuenta **la preservación de los valores patrimoniales**, ya que se incluye un número considerable de bienes que requieren de una protección especial al encontrarse, actualmente, en peligro de desaparición.
- Desde el **punto de vista paisajístico** se han incluido parcelas vinculadas al caserío tradicional donde se aprecian las características propias del paisaje rural y que se excluyeron del ámbito definido por el plan general.
- Desde el **punto de vista de la movilidad**, la inclusión de la calle Reverendo Padre Simón Higuera garantiza la funcionalidad de todo el sistema viario del Barrio de La Jiménez con una visión global. Este elemento resulta clave mejorar la relación del caserío con los equipamientos y áreas libres localizadas en el entorno de la iglesia. Concretamente; la plaza de La Libertad, el centro cultural multifuncional "Porfirio Torres Cruz", un parque infantil, la iglesia y plaza anexa y el terrero de lucha.

Por tanto, esta ampliación se plantea con una visión estratégica, para lograr un mayor alcance en la ordenación y de los objetivos específicos del plan especial, abarcando una superficie total de **141.567,42 m²**.

Respecto a la ordenación, el plan especial como instrumento de desarrollo mantiene las clases y categorías del suelo definidas por el plan general en el que incluyen suelo urbano consolidado y suelo rústico.

En base a estas clases de suelo, la ordenación del plan especial se dirige a **garantizar la conservación de los valores patrimoniales y promover la proximidad de los servicios existentes**. En este sentido, cabe destacar las líneas estratégicas que se resumen a continuación:

- Por un lado, para estas edificaciones identificadas en el inventario de bienes patrimoniales culturales del tomo I de información se establece un régimen específico transitorio, en tanto no se actualice el catálogo municipal vigente.



- Por otro lado, se mejoran las condiciones del sistema de movilidad para mejorar su funcionalidad y aproximar los equipamientos existentes a las personas residentes en el caserío de La Jiménez.
- Paralelamente, se amplía la superficie de espacios libres y sus condiciones de accesibilidad para favorecer la integración paisajística del suelo urbano y garantizar el acceso a pequeñas zonas de estancia, localizadas a lo largo de las vías con pendientes pronunciadas.
- Se incorpora un nuevo equipamiento para rehabilitar una construcción con valores patrimoniales que formará parte de una estrategia de conexión del Lomo Acoroma, con los equipamientos y espacios libres existentes.
- Se promueve la flexibilización del uso residencial para permitir el desarrollo de modelos residenciales colaborativos como el cohousing, dada su creciente implantación y demanda.

4.2. LA REGULACIÓN DE LOS USOS

4.2.1. USOS DEFINIDOS EN EL PLAN ESPECIAL

Siguiendo el criterio general del presente plan especial, la ordenación que se establece en relación a los usos mantiene la estructura y definiciones del plan general, matizando o incluyendo nuevos conceptos, únicamente, en aquellas cuestiones que precisan de una mayor concreción o simplificación. Con este criterio, en el ámbito del plan especial se mantienen los tres niveles de clasificación de los usos: **característicos o principales, pormenorizados y específicos**.

Así mismo, se mantiene la estructura del régimen de admisibilidad del plan general de la siguiente manera:

- Uso permitido, es el que corresponde específicamente al uso propuesto para cada zona de uso.
- Uso compatible, sin ser el propio de la zona, es un uso posible por no tener contraindicaciones con el uso permitido en la zona de uso, o requiera determinadas condiciones de localización.
- Uso prohibido por ser contrario al uso permitido en la zona de uso.

En base a la estructura del plan general se establece la calificación de los usos, tal y como refleja el plano de ordenación OP-01 "usos pormenorizados" donde se distinguen los siguientes usos característicos; **comunitario, infraestructura y residencial**.

4.2.1.1. USOS COMUNITARIOS

En un segundo nivel, se definen los usos comunitarios pormenorizados; por un lado, las dotaciones y equipamientos y, por otro, las zonas verdes y espacios libres.

Entre los usos específicos o de tercer nivel, se incluye un concepto para el uso comunitario que no estaban contemplados por el plan general:



- Otros usos comunitarios (CO-OU) para las dotaciones y equipamientos. Este uso se incluye para definir un nuevo equipamiento cuyo destino específico no se concreta, pero que ayudará a mejorar el bienestar, la vida social y los servicios básicos de la comunidad, pudiendo destinarse a usos deportivos, sociales, administrativos o cualquier otro uso que fomente la cohesión social y mejore la calidad de vida de la comunidad.

4.2.1.2. USO INFRAESTRUCTURAS

En un segundo nivel, se definen las infraestructuras hidráulicas y viarias como usos pormenorizados. En la viarias se incluyen; las vías urbanas estructurales definidas por el plan general, así como, las calles urbanas, los peatonales y un viario agrícola principal. Las infraestructuras viarias que se definen en la ordenación del plan están dirigidas a mejorar la actual funcionalidad de la trama existente de la siguiente manera:

- Se incorpora al sistema una nueva vía que conectará la calle La Jiménez y calle La Morrita que discurre por suelo rústico, calificada con el uso pormenorizado de viario agrícola principal (IV-AG1). Esta conexión se mantiene de la ordenación del plan general, si bien, ajustando el trazado a las condiciones del terreno.
- El resto del sistema viario se mantiene, si bien, se proponen actuaciones de mejora y renovación, principalmente en la calle Reverendo Padre Simón Higuera. Hasta la calle Jiménez.
- Finalmente, se incorpora al sistema de infraestructuras viarias un nuevo elemento denominado "apeadero" (IV-A) cuya finalidad es mejorar las condiciones de movilidad peatonal en las vías principales del ámbito del plan especial. Dadas las condiciones de la trama viaria existente donde la invasión del vehículo privado, la reducida sección y las elevadas pendientes dificultan la movilidad a pie, se plantea en la ordenación la localización de áreas libres distribuidas a lo largo de las dos calles urbanas estructurales. Estos apeaderos se conciben con una doble función; como zona de estacionamiento y como pequeñas zonas estanciales con sombra vegetal destinadas a las personas. Si bien estos elementos forman parte del sistema viario, se incorporan con el objetivo principal de mejorar las condiciones de accesibilidad y movilidad peatonal en el ámbito y mejorar la calidad urbana.

4.2.1.3. RESPECTO AL USO RESIDENCIAL

Tal y como se reconoce en la exposición de motivos del Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, nos encontramos ante *"una situación crítica con una elevada demanda de vivienda, especialmente de vivienda protegida, y una manifiesta incapacidad de la oferta, tanto pública como privada, para atender esa demanda ofreciendo las viviendas que se necesitan. Esta realidad, por la trascendencia de la vivienda como pieza indispensable de la vida de las personas y, siendo así, por la urgencia con que debe ser atendida esa demanda, merece la calificación de **emergencia habitacional**."*



En materia de vivienda, la ordenación del territorio desempeña un papel fundamental, en tanto regula el marco físico y normativo de los usos del suelo. Sin embargo, determinados aspectos del planeamiento urbanístico dificultan la implantación de nuevos modos de habitar, debido a normativas rígidas y poco flexibles que responden a tipologías clásicas y repetitivas. Otros obstáculos son la búsqueda de parcelas de tamaño y características adecuadas, la complejidad en la gestión y la financiación del proyecto.

Estas nuevas formas de habitar están transformando el prototipo de vivienda tradicional, especialmente en la organización de los espacios destinados al trabajo, la vida comunitaria, el consumo, las tareas domésticas e incluso el modelo de transporte. Basados en un enfoque colaborativo y comunitario, surgen conceptos como *coliving*, *cohousing* o comunidades intencionales. A menudo, estos modelos se orientan principalmente a un público joven, profesional o estudiantil; sin embargo, cada vez se desarrollan con mayor fuerza entre otros sectores de la población como una alternativa habitacional ante las dificultades de acceso a una vivienda convencional. Algunos de estos modelos se han implantado recientemente en el núcleo de Igueste.

Tal y como se ha comentado, uno de los problemas principales para implantar estos modelos residenciales tiene que ver con un marco normativo poco flexible, como en el caso del Plan General de Ordenación de Candelaria que permite, en el ámbito del plan especial, únicamente el uso residencial unifamiliar y plurifamiliar. En este sentido y, teniendo en cuenta que uno de los objetivos específicos del plan especial está dirigido a *"garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables"*, en la normativa no se limitan los usos pormenorizados residenciales, lo que permitiría la implantación de otros modelos residenciales además de los tradicionales unifamiliar o plurifamiliar, como, por ejemplo, las viviendas colaborativas.

Los usos residenciales que se implanten deberán cumplir, en cualquier caso, con los parámetros urbanísticos de la tipología edificatoria que le corresponda; caserío tradicional o edificación cerrada.

4.2.2. TABLA RESUMEN DE LOS USOS DEFINIDOS

A continuación, se adjunta un cuadro resumen con el esquema de la clasificación de los tres niveles que corresponden a los usos característicos, pormenorizados y específicos definidos en el ámbito del plan especial.

Característico	Pormenorizado	Específico	Etiqueta
Comunitario	Dotaciones y equipamientos	Otros usos comunitarios (*)	CO-OU
		Religioso	CO-RE
	Zonas verdes y espacios libres	Espacio libre jardín	ZV-ELJ
		Espacio libre de protección de risco o barranco (*)	ZV-ELP
		Plaza	ZV-PZ



Infraestructura	Hidráulicas	Hidráulicas	IH
	Viarias	Vías urbanas estructurales	IV-
		Calles urbanas	IV-CU
		Peatonales	IV-P
		Viario agrícola principal	IV-AG1
		Apeadero (*)	IV-A
Residencial			RE

Tabla 2.- Usos definidos en el ámbito del plan especial. (*) Señalados los usos específicos añadidos.

4.2.3. RÉGIMEN DE USOS EN EL SUELO RÚSTICO

El suelo rústico circundante al Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma forma parte del ámbito a ordenar del plan especial. La adscripción de estos suelos al ámbito resulta acertada, pues paisaje creado y los elementos construidos vinculados a la actividad agraria ha condicionado la implantación de las edificaciones en el territorio y su caracterización etnográfica, característica que se trata de poner en valor con el presente plan especial.

Con esta perspectiva, en el ámbito del plan especial los usos del suelo rústico se consideran complementarios a los propios del suelo urbano. En este sentido, se trata de asegurar tanto el carácter etnográfico del ámbito, a través de la activación de los usos agrarios, como la preservación de los valores medioambientales intrínsecos a la clasificación del suelo rústico.

En el plan general, la regulación de suelo rústico se contiene en el Título Tercero de la ordenación estructural "Régimen Del Suelo Rústico". Este régimen de usos está adaptado al Plan insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), tal y como se justifica en el apartado séptimo de la memoria de ordenación en el artículo 3.3.1 de la normativa estructural.

Al formar parte de la ordenación estructural del plan general, el margen para la regulación de los usos en suelo rústico en el ámbito del plan especial se limita a su adaptación a la LSENPC, pues el presente plan especial carece de capacidad para modificar la ordenación estructural del instrumento de ordenación general municipal, tal y como disponen los artículos 146.4 y 135.4 de la LSENPC.

Con la entrada en vigor LSENPC se redefinen los usos ordinarios o propios de los suelos agrarios y equivalentes, adoptando normas de aplicación directa en suelo rústico dirigidas a poner en valor las actividades que en ellos se realizan, a atender a su carácter profesional y no meramente artesanal y tradicional, y a ayudar a la generación de rentas complementarias que consoliden el sector primario como garantía para su propia supervivencia. Es por ello que desde el presente plan especial se recogen aquellas determinaciones de aplicación directa establecidas en la LSENPC, teniendo en cuenta las categorías y características del ámbito.



Finalmente, se han revisado las categorías de usos en función tanto de las características del ámbito como de la legislación sectorial, en particular, el uso de explotación ganadera, eliminando aquellos usos que por las propias distancias establecidas por el PGO al suelo urbano no caben en el ámbito, como aquellas en las que no es posible por las distancias establecidas en la normativa sectorial correspondiente (apicultura).

4.2.4. RÉGIMEN ESPECÍFICO PARA LOS BIENES INVENTARIADOS.

En relación con los bienes integrantes del Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma, se ha planteado en el presente plan especial un régimen específico de usos en consonancia con el deber de las administraciones públicas de promover el uso y disfrute del patrimonio cultural de Canarias como bien social, de un modo compatible con su preservación, tal y como exige la legislación sectorial. En el régimen de usos establecido en el plan especial, este deber de la administración se traduce en un aprovechamiento diligente de los bienes inmuebles con acreditado valor cultural que permita su utilización y puesta en valor.

Por tanto, se posibilita una explotación sostenible de los edificios de valor patrimonial como un medio para garantizar su preservación en el tiempo y evitar situaciones de abandono o inactividad, predecesoras de la ruina de los edificios.

4.2.4.1. VERSATILIDAD DE USOS

Los cambios de uso que podrían albergar los inmuebles de valor patrimonial se han constatado como un método de conservación y recuperación del patrimonio arquitectónico en desuso. Por otra parte, la incorporación a las necesidades y usos de la sociedad actual se considera una prioridad, pues la reconstrucción, conservación o restauración de edificaciones sin ninguna utilidad más allá de la museística o paisajística podría suponer un gasto suitario y excesivo tanto para los propietarios individuales como para la sociedad, en caso de inmuebles públicos. En definitiva, se trata de evitar que los bienes de valor patrimonial caigan en la obsolescencia y, en consecuencia, no se realicen las debidas tareas de mantenimiento para alargarles su vida útil permitiendo así que entren en ruina funcional, con la consiguiente pérdida de valores patrimoniales.

Es por ello que al régimen de admisibilidad de usos de los bienes inventariados se le ha dotado de la mayor flexibilidad posible, de manera que el uso residencial característico podrá ser sustituido por cualquiera de los compatibles establecidos en el régimen de admisibilidad de usos establecido en la normativa (despachos profesionales, taller artesanal o doméstico, dotaciones públicas, equipamientos públicos, uso comercial, bar tradicional o restaurantes), sin que este cambio de uso requiera modificación de planeamiento.



4.2.4.2. USOS TURÍSTICOS

Actualmente, en el ámbito existen tres casas con presencia de uso turístico, dos en la categoría de vivienda vacacional, y una de ellas en categoría de casa emblemática.

En el PGO vigente, el uso turístico se considera un uso compatible en la categoría de uso Residencial Unifamiliar y Residencial Plurifamiliar. Este uso compatible se define en los siguientes términos: *"Turismo Rural, en las áreas de suelo urbano, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística"* (Art. 6.2.5. Compatibilidad de los Usos con el Residencial).

La definición del plan general responde al marco jurídico aplicable a la actividad de turismo rural vigente en el momento de su redacción, esto es, el Decreto 18/1998, de 5 de mayo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, y con él la exigencia aplicable a dichos establecimientos (hoteles rurales y casas rurales). Esta norma es derogada por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, actualmente en vigor, que redefine los establecimientos de turismo rural, adscribiéndolos a cuatro tipologías en función de su modalidad y la clasificación del suelo en la que se adscriben:

Modalidad	Categoría de suelo al que se adscribe	Establecimiento
Establecimiento hotelero	Suelo urbano consolidado	Hotel emblemático
	Suelo rural	Hotel rural
Establecimiento extrahotelero	Suelo urbano consolidado	Casa emblemática
	Suelo rural	Casa rural

Todos estos establecimientos deberán estar integrados en el patrimonio histórico de Canarias, bien porque han sido incluidos en alguno de los instrumentos de protección previstos en la legislación sectorial (art. 2 del Decreto 142/2010) o bien porque los cabildos insulares han acreditado que el inmueble correspondiente reúne las características para ser considerado como bien integrante del patrimonio cultural de Canarias (Disposición Transitoria Sexta Decreto 142/2010).

En la redacción del presente plan especial se tiene en cuenta la regulación vigente en materia de uso turístico. En este sentido, la totalidad de los bienes integrantes del Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma se localizan en suelo urbano consolidado, por lo que, en el marco de la normativa vigente en materia turística, y dadas las características de los inmuebles inventariados, podrán desarrollar un uso turístico en la modalidad extrahotelera de "casa emblemática" en los términos de la legislación sectorial aplicable.



Por otra parte, con la reciente aprobación de la Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, que actualiza y sustituye al Decreto 113/2015 y que regulará la vivienda vacacional en las islas, se aborda en el presente plan especial la necesidad de planificar el uso de vivienda vacacional, previendo como uso admisible y compatible la habilitación del uso turístico de hospedaje en la tipología de vivienda vacacional solo en edificio inventariados.

Se pretende de esta manera establecer el marco jurídico necesario para posibilitar la explotación comercial turística de viviendas en el ámbito del plan, a partir de dos premisas:

1. La consideración del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma como un núcleo susceptible de albergar esta modalidad de alojamiento turístico, en tanto que disfruta de una menor presión turística y demográfica que el resto de núcleos de Candelaria, contribuyendo de esta manera al equilibrio territorial municipal.
2. Supone un incentivo para contribuir a la puesta en valor de las edificaciones de valor patrimonial presentes en el ámbito, pues solamente se considera un uso admisible en los edificios inventariados.

4.3. LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

4.3.1. PLANTEAMIENTO GENERAL

La ordenación del presente Plan Especial tiene como punto de partida la protección del paisaje rural tradicional, configurado sobre la base de aterrazamiento de las laderas y la implantación territorial de las viviendas representativas de la arquitectura tradicional.

La estructura de la normativa responde a los siguientes criterios:

1. Tomar como referencia los conceptos y parámetros definidos por el vigente Plan General de Ordenación, introduciendo algunas determinaciones o modificaciones en la norma para evitar volúmenes no deseados en el conjunto del caserío, por la falta de integración, tal y como se detectó en el trabajo de análisis.
2. Dotar al ámbito de un instrumento de ordenación con vocación finalista con todas las determinaciones necesarias para su inmediata aplicación, sin depender de otros instrumentos de ordenación, más allá de la función supletoria del plan general.

A partir de estos criterios se ha diseñado una normativa específica para el ámbito del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo de Acoroma. Se ha optado por mantener las tipologías aplicables definidas por el PGO (edificación en caserío tradicional y edificación cerrada), adaptando y complementando el régimen



transitorio establecido en el plan general en los aspectos que se relacionan a continuación.

4.3.2. EDIFICACIÓN EN CASERÍO TRADICIONAL (T)

Los parámetros aplicables a la tipología de Caserío Tradicional (T) se configuran con la intención de integrar la arquitectura en el paisaje abancalado a la manera en la que se ha adaptado la arquitectura tradicional.

En este sentido, analizamos previamente las características tipológicas de las edificaciones tradicionales del ámbito, extrayendo las siguientes conclusiones:

1. La orientación de las edificaciones no se asocia a las vías principales, sino a la mejor inserción de las mismas en la orografía y en las parcelas abancaladas, y no necesariamente se desarrolla en los bordes de los viales, dando lugar a pequeños pasajes peatonales perpendiculares a la vía principal.
2. Las viviendas se configuraban en varios volúmenes, de carácter independiente, con cubiertas de teja fraccionadas en función de los elementos de la edificación. De esta manera, la superficie edificada nunca daría lugar a grandes volúmenes, reduciendo su impacto visual en el entorno del caserío.

Con estas pautas, en la tipología de Caserío Tradicional (T), se elabora una normativa dirigida a la adaptación efectiva de las nuevas edificaciones a las características del entorno. Concretamente, a la estructura abancalada, con una posición libre en la parcela, en volúmenes fraccionados, dispuestos en torno a espacios libres privados, patios o pasajes, contribuyendo a la puesta en valor del paisaje rural tradicional del ámbito.

Estos criterios también se extraen de la regulación de carácter transitorio que el plan general vigente establece para esta tipología en el Capítulo Nueve de la ordenación pormenorizada, "Normativa Aplicable a la Edificación en Caserío Tradicional".

No obstante, tras la experiencia acumulada desde la entrada en vigor del planeamiento general se comprueba que no se han alcanzado dichos objetivos, por lo que, el presente plan especial incorpora las determinaciones normativas que se desarrollan a continuación.

- **Regulación de la adaptación topográfica.**

La consecución de los objetivos de integración paisajística requiere una minuciosa regulación de la preparación de las parcelas, determinante del volumen y de la posición de las edificaciones.

EL plan general regula la adaptación topográfica para esta tipología en el artículo 5.9.16. La normativa del plan especial desarrolla este artículo a partir del reconocimiento y puesta en valor de la estructura abancalada original. De esta manera se han reconocido como determinación gráfica en los planos de



ordenación, los banales actualmente presentes en el ámbito, estableciendo, bajo esta premisa los siguientes criterios:

- **Mantenimiento de la estructura abancalada original.**

En el caso de que no fuera posible mantener la estructura abancalada original, se permite la modificación puntual de los banales con el objeto de alcanzar terrazas en las que puedan desarrollarse edificaciones con un fondo de cinco (5) metros de profundidad y un espacio libre de tres (3) metros hasta el banal inferior.

Se establecen las condiciones para ejecutar el aterrazamiento del terreno en aquellos suelos de pendiente no abancalada.

- **Limitación de la altura**

Las condiciones topográficas del caserío ubicado entre las lomas de La Morrita y El Lomo, ofrecen una amplia panorámica visual desde donde se aprecia el impacto producido por las nuevas edificaciones. En este sentido, el plan especial introduce para la tipología de caserío tradicional nuevas determinaciones en el cómputo de las alturas. Con ello se pretende evitar la aparición de alturas superiores a la permitida debido a la diferencia de cota entre la vía de acceso y el interior de las parcelas. En conjunto, se introducen las siguientes modificaciones:

1. Se incorpora la Cota de suelo (CS) como nuevo parámetro en la medición de la altura, regulada en la normativa como "la línea definida por el plano horizontal en el que se apoya cualquier forjado de la edificación en contacto con el terreno a partir de la modificación del estado natural de la parcela tras la adaptación topográfica".
2. La altura reguladora máxima (ARM) se establece para esta tipología desde la cota suelo (CS) hasta la línea de cumbrera, incluyendo la altura de los sótanos en el cómputo.
3. En parcelas con pendiente superior al 20%, en los casos en los que la edificación se desarrolle en dos banales contiguos, se limita la altura a una (1) planta sobre el nivel de terraza.
4. La limitación de la altura se establece en todos los paramentos verticales visibles, incluyendo la apertura de huecos para el acceso a garaje.

- **Casa "banal"**

El plan general establece, en el capítulo 9, la normativa aplicable a la edificación en Caserío Tradicional. En su regulación *"Se permite la casa "banal" con "Cubierta Verde" en toda la superficie de la vivienda, de forma tal que la edificación se integre en el aterrazamiento de paisaje agrícola. Computará igualmente a efectos de superficie edificable."* (art. 5.9.11). También, en su artículo 5.9.15 dice que, *"(...) En construcciones de nueva planta se recomienda en la medida de lo posible, la arquitectura integrada en banal con fachada de piedra y "cubierta vegetal"."*



Tal y como se expuesto a lo largo de la presente memoria, la adaptación topográfica de las nuevas edificaciones forma parte de las estrategias del presente plan especial para conservar y mejorar el patrimonio cultural y proteger el paisaje (OE1.2). En este sentido, la casa “bancal” (permitida y recomendada por el plan general) parece ajustarse a esta estrategia dada su capacidad de integración en la estructura de muros existentes. Además, la “cubierta vegetal” constituye actualmente un concepto clave en la sostenibilidad urbana y el diseño arquitectónico.

Sin embargo, el plan general no establece más determinaciones que las mencionadas, por lo que, en el plan especial se regulan otras condiciones con las que se podrá implantar esta tipología. Concretamente, se limita la apertura de huecos en el muro permitiendo únicamente el acceso, se limita la altura de la edificación sobre la coronación del bancal, se exime de la obligación de implantar cubiertas inclinadas en la parte integrada en el bancal. De cualquier forma, deberá cumplir los parámetros urbanísticos establecidos para el Caserío Tradicional.

- **Elementos y cuerpos volados**

El plan general permitía en esta tipología los elementos volados como los cuerpos volados (artículo 5.9.12). No obstante, tras el análisis de los elementos que definen la arquitectura tradicional doméstica en el ámbito de La Jiménez, reflejada en la memoria de información se concluye que dichos elementos no forman parte de las características del caserío y, por tanto, se trata de elementos que distorsionan el entorno.

Es por ello que se ha optado permitir, únicamente, los cuerpos y elementos volados existentes en los inmuebles integrantes del patrimonio cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma, excepto que fueran ajenos a la edificación original, en cuyo caso, tendrán la consideración de elementos discordantes.

4.3.3. EDIFICACIÓN CERRADA (C)

En el caso de la tipología de edificación cerrada (C), se ha procurado simplificar la normativa pues; la estructura parcelaria actual, la limitación de la altura a dos plantas, así como la orografía, promueve el desarrollo de una tipología edificatoria de pequeños volúmenes escalonados adosados a los laterales.

En este contexto y, en aras de no introducir limitaciones a la normativa vigente, se mantienen los parámetros básicos establecidos por el plan general para la edificación cerrada y se prescinde de todas aquellas determinaciones que no son de aplicación en el ámbito. De este modo, se simplifica la normativa regulada en por el plan especial.

A continuación, se relacionan las determinaciones relativas a la tipología de edificación cerrada previstas en el plan general que no resulta de aplicación en el ámbito del plan especial, así como aquellas que se ha estimado necesario introducir:



- **Manzanas**

Se eliminan las referencias a las “manzanas” y no se señalan alineaciones interiores de parcela que den lugar a patios de manzana.

- **Chaflanes**

Se exime de la obligatoriedad de achaflanar los vértices de las nuevas construcciones del artículo 5.4.5 del plan general.

- **Patios**

La ocupación de la edificación en la parcela es libre, permitiéndose separaciones a cualquiera de los linderos de manera que se originen espacios libres privados o patios, con la única obligación de alienarse obligatoriamente al espacio público, ya sean viales, peatonales, zonas verdes o espacios libres. Por tanto, si bien se permite una ocupación máxima, la configuración de cada parcela y de cada edificio podrá permitir la apertura de patios en las condiciones que se consideren convenientes. Solamente en el caso de que vengan exigidos por motivos de iluminación y ventilación, se deberán tener en cuenta las dimensiones mínimas establecidas en la normativa sectorial de habitabilidad.

- **Altura de plantas**

Se elimina la altura mínima de la planta baja para permitir un mejor acuerdo entre forjados de los edificios escalonados (artículo 83.3)

- **Huecos de garaje**

En promociones de más de dos viviendas se limita la apertura de huecos de garaje (artículo 88), de manera que el garaje solo podrá disponer de accesos rodados comunes.

4.4. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

4.4.1. INSUFICIENCIA FORMAL Y OBLIGACIÓN MATERIAL

Dentro del ámbito de ordenación del presente plan especial hay constancia de inmuebles en los que concurren valores patrimoniales merecedores de protección, tal y como se describe en el apartado 5 sobre el análisis del patrimonio cultural del Tomo I de información. Muchos de estos inmuebles no están incorporados al catálogo de protección del municipio de Candelaria, aprobado junto con el vigente plan general.

La presencia de los valores patrimoniales previstos en el artículo 2 de la LPCC implica que dentro del ámbito hay bienes susceptibles de ser catalogados. En este sentido, es reiterada la jurisprudencia que indica que la catalogación tiene un carácter reglado. A título ilustrativo, nos remitimos a las SSTS de 23 de diciembre de 2008 recaída en recurso de casación nº 5777/2004, fundamento jurídico sexto; sentencia de fecha de 21 de abril de 2010, recaída en recurso de casación nº



1492/2006; sentencia de fecha de 15 de noviembre de 2012), y en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las sentencias STSJ Canarias, sede Las Palmas de Gran Canaria, sala de lo contencioso, Sección 2ª, sentencia de fecha 9 de marzo de 2016, rec. nº 39/2013, STSJ Canarias, sede Las Palmas de Gran Canaria, sala de lo contencioso, Sección 2ª, sentencia de fecha 5 de abril de 2016, rec. nº 33/2013, entre otras.

El presente Plan Especial no es el instrumento idóneo para la incorporación y aprobación de un Catálogo de Protección Patrimonial:

- Desde el punto de vista urbanístico, el catálogo es un instrumento de ordenación de ámbito municipal que se formula como documento integrante del plan general de ordenación o de forma autónoma (art. 151.3 LSENPC). El ámbito del presente Plan Especial se limita a la zona alta del núcleo de Igueste de Candelaria, por lo que no es un instrumento de ordenación susceptible de incorporar un catálogo.
- Como instrumento de protección, la LPCC regula la forma y el procedimiento de aprobación de los catálogos en el Capítulo III del Título IV "Categorías de bienes e instrumentos de protección" en los términos de la legislación urbanística. Como excepción al ámbito municipal de los catálogos, la LPCC exige que los Planes Especiales que ordenen Conjuntos Históricos incluyan necesariamente un catálogo de protección, en virtud de lo dispuesto en el artículo 38.2 LPCC que dispone que *"el plan especial de protección deberá incluir un catálogo de inmuebles singulares, espacios libres, especies vegetales de significativo porte u otras estructuras significativas, según lo dispuesto en el artículo 50 de la presente ley"*. Esta excepción no es aplicable al presente Plan Especial, pues el ámbito no forma parte de ningún Conjunto Histórico.

Por tanto, de acuerdo con el marco legislativo vigente, la catalogación de los bienes en los que se ha constatado la presencia de valores patrimoniales previstos en el artículo 2 de la LPCC requiere la actualización del catálogo municipal. La elaboración de un catálogo vinculado al ámbito del presente Plan Especial no garantizaría la necesaria seguridad jurídica, comprometiendo la validez y la eficacia de las medidas de protección a largo plazo.

No obstante, el Plan Especial no puede obviar la ordenación de los elementos patrimoniales, pues la protección del patrimonio cultural se erige en mandato constitucional ineludible por las administraciones públicas, y consecuentemente, la ordenación del Plan Especial deberá establecer las condiciones que permitan la protección de los valores a preservar que ya han sido constatados en el ámbito. En relación con la justificación de la incorporación al planeamiento de estas condiciones, nos remitimos al Fundamento de Derecho 4º de la STS de fecha 31 de mayo de 2011 (Nº de Recurso: 4626/2007) que establece que *"el ejercicio de la potestad del ius variandi en materia de planeamiento se funda precisamente en la adaptación del planeamiento anterior a las nuevas necesidades que la sociedad demanda, no siendo ajeno a ellas la mayor sensibilidad en la protección medio ambiental, cuya protección está prevista en el artículo 45 de la Constitución y en*



la protección del patrimonio histórico-artístico, como legado heredado y cuya protección y conservación se erige en mandato constitucional al disponer el artículo 46 que "los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad", calificando especialmente tal protección al calificar como conductas penalmente sancionables los atentados contra el patrimonio".

En el ámbito autonómico, también se ha considerado que la protección patrimonial debe iniciarse desde el momento en que se detecte la presencia de valores patrimoniales con independencia de que estos valores hayan sido formalmente reconocidos, tal y como se recoge en la reciente Sentencia del Tribunal Superior de justicia de Canarias nº 219/2024, de fecha 7 de mayo de 2024 (rec. nº 410/2023) cuyo Fundamento de Derecho Quinto se transcribe a continuación:

"...el hecho de que no existiera declaración formal de protección de los inmuebles, no es óbice para simultanear el inicio de la protección. En efecto, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2 LPHC, lo protegible no son los inmuebles que se encuentren formalmente protegidos, sino aquellos que contengan valores merecedores de protección, como es el caso, se encuentren -o no- formalmente incluidos en un catálogo o declarados BIC. La cuestión se encuentra resuelta por la STS de 21/04/2010 RC 1.492/2006 -y las que en ella se citan- en donde se señala que la catalogación es una competencia reglada que no puede quedar al albur de la voluntaria -o no- catalogación por la autoridad que esté en ese momento, sino que debe obtener protección patrimonial desde el mismo momento en que se detecte la presencia de valores patrimoniales en ese inmueble (...)."

El mandato constitucional se incorpora al ámbito autonómico en la LPCC, que establece un deber integral e ineludible para las Administraciones Públicas de conservar los bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural de Canarias (arts. 14.a y Art. 57.2).

Este mandato de protección no solo se contempla desde la normativa sectorial en materia de patrimonio cultural, pues también constituye un objetivo a incorporar en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. En este sentido, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, TRLSRU), contempla en su artículo 3, dentro del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible al que deben orientarse las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo, *"la eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje".* De acuerdo con este principio, se dispone en el apartado tercero del citado artículo que los poderes públicos formularán y desarrollarán las políticas de su respectiva competencia de manera que *"favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural"*, entre otros aspectos.



En la legislación autonómica canaria, este principio se formula en el artículo 5.2-f) de la LSENPC, en los siguientes términos: *"La puesta en valor del patrimonio edificado mediante el fomento de la conservación, restauración y rehabilitación, en particular de las edificaciones con valor histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico"*.

En el ámbito municipal, la aplicación del mandato de conservación del patrimonio se aplicará en ejercicio de la competencia atribuida a los ayuntamientos canarios para la protección y gestión del patrimonio histórico (art. 14 de la LSENPC, en los mismos términos que el artículo 25.2-a de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Desde el punto de vista urbanístico, las corporaciones locales tienen competencia para la formulación, tramitación y aprobación de planes especiales que tengan por objeto *"proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario"* (art. 146.2-c LSENPC), y en particular, para la aprobación de los planes especiales de ordenación de conjunto histórico, sitio histórico, zona arqueológica y paisaje cultural que no excedan de su término municipal (art. 17-b LPCC).

Por otra parte, este mandato de protección del patrimonio no se dirige exclusivamente a las administraciones públicas, sino que forma parte del contenido estatutario del derecho de propiedad, fijado con carácter general en la legislación urbanística. En este sentido, el artículo 26.3 de la LSENPC dispone que *"en todo caso, el contenido del derecho de propiedad del suelo y, en su caso, la edificación tiene siempre como límites las determinaciones ambientales para la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, y las medidas de protección de los espacios naturales protegidos y del patrimonio histórico de Canarias y cualquier otro que se determine por ley"*. Este artículo se redacta en consonancia con el artículo 6 del TRLSRU, que dentro del "TÍTULO I. Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos", establece en su artículo 6 el deber de todo ciudadano de *"Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos"*. Este artículo tiene el carácter de condición básica de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales de conformidad con la Disposición final segunda del TRLSRU.

En consecuencia, la integración de la protección del patrimonio cultural en el contenido estatutario del derecho de la propiedad, el deber de conservación de los inmuebles en los que concurren valores culturales se orienta a impedir su pérdida, deterioro o destrucción, tal y como se exige en el artículo 57.1 LPCC, aplicable por remisión del artículo 268.5 LSENPC.

Como complemento de lo dispuesto en la LPCC en relación con la imposición del deber de conservación del inmueble, cabe señalar que se regula en el artículo 15.4 TRLSRU la afección real del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, en aquellos casos en los que concorra una orden administrativa de ejecución.



Por todo lo anterior, del marco jurídico descrito, está justificada la incorporación en el presente plan especial de normas que redunden en la protección del patrimonio cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma, basado en la prevalencia del valor patrimonial sobre el formalismo.

No obstante, este régimen de protección necesariamente será de naturaleza cautelar y transitorio, pues con esta regulación no se exime a la administración pública de su obligación de aprobar y mantener actualizado el catálogo de protección previsto en el artículo 151.2 LSENPC y en la Disposición Transitoria sexta de la LPCC.

4.4.2. ESTRATEGIA DE ORDENACIÓN: ARTICULACIÓN DE UN RÉGIMEN CAUTELAR DE PROTECCIÓN ANTE LA AUSENCIA DEL CATÁLOGO MUNICIPAL.

En los términos expuestos anteriormente, por encima de las vicisitudes formales, concurre el interés superior de proteger el patrimonio cultural que aún se conserva en el ámbito del Plan Especial.

Es por ello que, con carácter transitorio, mientras no se produzca la adaptación del catálogo municipal a la vigente Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, la protección de los bienes integrantes del patrimonio cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma se articula en torno a los siguientes instrumentos:

- Decreto 227/2008, de 25 de noviembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Sitio Histórico "El Camino de Candelaria", publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº245 de 9 de diciembre de 2008.
- Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma, que incluye tanto los bienes catalogados por el plan general vigente como aquellas edificaciones que, sin estar actualmente catalogadas, deben ser preservadas por los valores culturales que ostentan.
- Identificación en el plano de ordenación OP-2 "Aplicación normativa" de los elementos a conservar.

4.4.3. ÁMBITO AFECTADO POR EL BIC

Parte del ámbito del Plan Especial está afectado por el Sitio Histórico "El Camino de Candelaria" declarado Bien de Interés Cultural (BIC) por el Decreto 227/2008, de 25 de noviembre (BOC nº 2008/245. Martes 9 de diciembre de 2008, incluyendo no solo el camino tradicional, sino que abarca también parte del barrio de La Jiménez. La inclusión de este núcleo se justifica de la siguiente manera en la Resolución de la declaración:

"Respecto al caserío de La Jiménez la propuesta de inclusión de este enclave tradicional en la delimitación del camino obedece a los evidentes vínculos entre ambos; ya que la génesis de aquél -al igual que ocurre con el caso de Pasacola- obedece a su ubicación junto a uno de los caminos históricos más importantes de



la isla, desde los primeros instantes de la conquista, que conectaba con la capital de la isla. Por él circularon peregrinos, movidos por motivaciones religiosas, así como productos agrarios y mercancías diversas, generándose un flujo de intercambios que propiciaría el asentamiento humano en los sectores más munificentes, provistos de recursos hídricos y tierras fértiles. La Jiménez, como la totalidad del enclave de Igueste de Candelaria, o Barranco Hondo, crece al amparo del tráfico existente en esta ruta. Se pretende mediante esta protección frenar el proceso de degradación y transformación que ha venido experimentando en los últimos años este enclave con manifestaciones muy interesantes de la arquitectura tradicional rural, que han de ser preservadas".

Desde el punto de vista urbanístico, en el momento en el que fue declarado BIC, las Normas Subsidiarias vigentes ya adscribían el núcleo de la Jiménez a suelo urbano, por lo que dentro del BIC "Camino de Candelaria", coexistían parcelas edificables de carácter lucrativo. Consultado el Decreto 227/2008, de 25 de noviembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Sitio Histórico "El Camino de Candelaria" (BOC nº 245 de 9 de diciembre de 2008), no se establece un régimen específico de protección en relación al caserío. No obstante, de la descripción del ámbito pueden extraerse claramente las instrucciones para su protección:

"La morfología de La Jiménez se caracteriza por la adaptación de la edificación a la acusada pendiente del terreno, con casas de dos plantas que disponen de un pequeño balcón con escaleras desde el patio exterior.

Esta planta solía utilizarse como granero. Los vanos son reducidos y escasos y los materiales constructivos empleados en los paramentos son la tosca y el basalto. Entre el caserío discurren pequeños caminos, a veces empedrados, que facilitan el acceso a las casas"

Por otra parte, el planificador urbanístico, en su ordenación, fue consciente de los valores patrimoniales presentes en el núcleo de La Jiménez, al que categoriza como suelo urbano consolidado de interés cultural, ordena de manera transitoria (art. 4.1.3. de la Normativa Pormenorizada) y prevé la formulación de un plan especial para concretar las determinaciones urbanísticas aplicables.

En este sentido, la redacción del vigente PGO coincidió con la tramitación del expediente por parte del Servicio de Patrimonio del Cabildo Insular, incoado por resolución de 21 de abril de 2004 (BOC nº 87, de 6 de mayo de 2004). Esta circunstancia se hace constar a lo largo de la Memoria de Ordenación, en la Memoria Informativa y en la Memoria del Catálogo Histórico Arquitectónico del plan general.

Con estos antecedentes, se plantea en el presente documento la forma de abordar los parámetros de la ordenación que permitan la materialización de la edificabilidad prevista en el ámbito de forma compatible con la declaración del BIC "Camino de Candelaria", y en especial, la afección sobre los intereses de los propietarios de parcelas en el ámbito afectado por el BIC, que se encuentren vacantes u ocupadas por edificaciones contemporáneas.



Para ello, el punto de partida debe ser clarificar el impacto de la protección cultural sobre la edificabilidad de las parcelas.

En este sentido, el régimen jurídico derivado de la consideración de sitio histórico prevista en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (vigente en el momento de su declaración) no implica ninguna restricción al respecto, pues se limita a definir al "Sitio Histórico" como *"lugar o paraje natural vinculado a acontecimientos o recuerdos del pasado de destacado valor histórico, etnológico, paleontológico o antropológico"* (el artículo 18.1-d), sin establecer restricciones concretas a los usos o intervenciones en el territorio.

En la misma línea se encuentra la regulación contenida en la vigente Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, cuya definición se amplía para recoger también los elementos naturales (23-d LPCC: *"Lugar vinculado a acontecimientos relevantes o recuerdos del pasado, tradiciones populares o creaciones culturales singulares de interés histórico, incluidos aquellos elementos naturales que hayan tenido significación histórica"*), remitiendo su ordenación a la formulación de un plan especial específico, sin que haya ninguna determinación en cuanto a su contenido.

Es en la legislación estatal donde sí se aborda la posibilidad de edificar dentro de áreas declaradas como "Sitio Histórico". Así se desprende de la literalidad del artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en sus apartados tercero y cuarto, que se reproducen a continuación:

"(...) 3. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

4. Desde la aprobación definitiva del Plan a que se refiere este artículo, los Ayuntamientos interesados serán competentes para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado (...)".

Dada la configuración de la cultura como una competencia concurrente entre Estado y Comunidades Autónomas, en tanto no se apruebe el Plan Especial específico para la ordenación del sitio histórico, son autorizables obras de edificación de nueva planta con la edificabilidad definida en el planeamiento vigente, siempre que se cuente con informe de la Administración competente para la protección de los bienes afectados. En el caso que nos ocupa, de conformidad con los artículos 16-d), 63 y 73 de la LPCC, se requerirá autorización del respectivo cabildo insular, previo dictamen favorable de la comisión insular.

En relación con los parámetros aplicables a las parcelas vacantes y a las edificaciones contemporáneas en las que no concurren elementos a preservar, si bien no existe un régimen específico de protección en el Decreto 227/2008, de 25 de noviembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Sitio



Histórico "El Camino de Candelaria", de la descripción del ámbito transcrita anteriormente se concluye que la ordenación debe incorporar las siguientes determinaciones:

- La disposición de la edificación en la parcela debe adaptarse a la acusada pendiente del terreno. En este sentido, la tipología aplicable dentro del ámbito BIC es la de "caserío tradicional", que pretende dar una continuidad histórica de ocupación vinculada a la orografía del terreno.
- La altura permitida no puede superar las dos plantas. En la ordenación del ámbito, la altura máxima es de dos plantas, y en la tipología de "caserío tradicional" se incorporan determinaciones específicas tendentes a evitar en lo posible la aparición de alturas aparentes de tres (o más) plantas.
- Se deben reconocer y proteger los caminos que discurren en el caserío, que se incorporan al ámbito con carácter de espacios públicos denominados "peatonales".
- Se incluyen actuaciones dirigidas a mejorar la calidad ambiental de la trama urbana, especialmente, sobre el trazado del camino de Candelaria.

En relación con las edificaciones que presentan valores patrimoniales a preservar localizadas en el BIC, respecto de las cuáles la propia declaración de BIC considera *"manifestaciones muy interesantes de la arquitectura tradicional rural, que han de ser preservadas"*, son recogidas en el Inventario que se anexa al Plan Especial.

4.4.4. INVENTARIO DE BIENES PATRIMONIALES CULTURALES

Como ya se ha expuesto, no procede la incorporación al presente Plan Especial el Catálogo de Protección a que hace referencia el Capítulo III del Título IV "Categorías de bienes e instrumentos de protección" de la LPCC, pero dada la presencia de numerosos inmuebles con valores patrimoniales en el ámbito del Plan Especial, se ha estimado necesaria la incorporación de un inventario en el que se recojan estas edificaciones.

La finalidad de la incorporación de este inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma no es meramente informativa, sino que tiene carácter normativo y vinculante, de la misma manera que opera una ordenanza particular frente a una ordenanza general respecto a una tipología, materia que forma parte de la ordenación pormenorizada que puede establecer este instrumento (art. 137.1, apartado A-a de la LSENPC).

En el caso del inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma, se aplicará un régimen específico de ordenación a estos inmuebles individualizados en los que concurren valores culturales a preservar señalados en el plano de ordenación OP-2 "Aplicación normativa". Este régimen específico supone la incorporación de la normativa determinaciones relativas a la correcta adecuación de las intervenciones a realizar en el inmueble y especificidades en el cumplimiento del deber de conservación.



En todo caso, debe tenerse en cuenta que el régimen jurídico aplicable a estos bienes desde el presente Plan Especial es de carácter cautelar y transitorio:

- Cautelar, en cuanto se trata de evitar el deterioro o la pérdida irreversible de los valores presentes en el ámbito en tanto no se actualice el Catálogo de Protección municipal.
- Transitorio, en tanto que, desde la entrada en vigor de la actualización del Catálogo de Protección municipal, este régimen dejará de aplicarse.

La naturaleza cautelar del régimen de protección determina la limitación de las intervenciones permitidas en estos inmuebles. En este sentido, en tanto no se actualice el catálogo de protección, solo serán posibles intervenciones de mantenimiento, conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y reconstrucción en los términos contemplados en la LPCC. Se prohíben expresamente las intervenciones de reestructuración, remonta y ampliación, y por supuesto, la demolición. En este sentido, se establecen condiciones adicionales al deber de conservación basadas en la presencia de valores culturales.

Su carácter transitorio determina que las fichas del Inventario deban concebirse como documentos abiertos que deberán ser desarrollados a partir de un conocimiento más detallado de la realidad, por otra parte, cambiante, de cada bien, así como en función de las distintas intervenciones que sobre él puedan producirse, lo que aconseja una estrecha relación entre la administración municipal y el Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo, en tanto en cuanto no se constituya la unidad municipal de patrimonio cultural de Candelaria.

En este sentido, se entiende que la preservación de los valores patrimoniales presentes en el ámbito precisaría la intervención de los órganos e instituciones consultivos municipales previstos en la LPCC, esto es, el consejo municipal de patrimonio cultural (art. 20.1) o la unidad municipal de patrimonio cultural (art. 20.2) a los efectos de garantizar la conservación de los valores culturales presentes en cada uno de los inmuebles. En el caso del municipio de Candelaria, estos órganos no están constituidos, por lo que en aplicación de los artículos 36.b de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y 11 de la Ley 8/2015, de 1 de abril, de Cabildos Insulares, se determina en la ordenación la remisión del proyecto al Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, a los efectos de verificar si las intervenciones planteadas ponen en peligro los valores concurrentes en las edificaciones.

Finalmente, en atención a lo anterior, se establece un régimen específico en relación con el deber de conservación relativo a los inmuebles incluidos en el Inventario de Patrimonio Cultural del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma.



4.5. DIMENSIONADO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

4.5.1. USO RESIDENCIAL

El uso residencial es el uso característico predominante en el ámbito del plan especial. Con una superficie total de **50.740,76 m²** (5 Ha) se desarrolla en las dos tipologías definidas por el plan general y que este plan especial ha mantenido; caserío tradicional (T) y cerrada (C).

Teniendo en cuenta que el plan especial no modifica la clase de suelo definido por el plan general ni los parámetros urbanísticos establecidos para cada tipología edificatoria, por tanto, se mantiene la capacidad poblacional calculada en **358 habitantes**, según se extrae de la memoria de ordenación del plan general (página 261, cuadro resumen del suelo urbano consolidado).

4.5.2. USO DOTACIONAL O COMUNITARIO

El uso característico dotacional o comunitario cuenta con una superficie total de **4.509,95 m²** desagrada por los usos pormenorizados y específicos de la siguiente manera:

Uso pormenorizado y específico	Superficie (m ²)
Dotaciones y equipamientos	304,22
Otros usos comunitarios	134,57
Religioso	169,65
Zonas verdes y espacios libres	4.205,73
Espacio libre de protección de risco o barranco	3.525,76
Espacio libre jardín	78,86
Plaza	601,11
	4.509,95

Tabla 3.-Resumen de la ordenación de los usos dotacional o comunitario.

Los usos comunitarios propuestos por el plan general se mantienen y además, se incorporan; un espacio libre jardín para conservar la vegetación de porte existente y una pequeña dotación para resolver la conexión con Lomo Acoroma:

Existentes / Propuestos	Superficie (m ²)
Existentes	4.296,52
Espacio libre de protección de risco o barranco	3.525,76
Plaza	601,11
Religioso	169,65
Propuestos	213,43
Espacio libre jardín	78,86
Otros usos comunitarios	134,57
	4.509,95

Tabla 4.- Resumen de los usos comunitario existentes y propuestos.



4.5.3. INFRAESTRUCTURAS

El uso de infraestructuras se destina, principalmente, al sistema viario. Concretamente, un noventa y siete por ciento (97%) de la superficie total de las infraestructuras. El plan especial recoge además la infraestructura hidráulica existente situada en el suelo rústico.

Todas las infraestructuras planteadas en el plan general se han mantenido en la ordenación del plan especial de las cuales, únicamente, la vía agrícola principal para la conexión de las calles La Jiménez - La Morrita, se encuentra sin ejecutar. Además, el plan especial incorpora en la ordenación un nuevo concepto de uso específico para los viarios, los denominados apeaderos que servirán para mejorar las condiciones de accesibilidad y movilidad peatonal en el ámbito del plan especial.

A continuación, se resume el cuadro de superficies desglosado por los usos pormenorizados y específicos:

Uso pormenorizado y específico	Superficie (m ²)	
Hidráulicas	625,15	3%
Hidráulicas	625,15	Existente
Viarias	18.686,06	97%
Calles urbanas	4.051,93	Existente
Peatonales	3.951,94	Existente
Viario agrícola principal	1.319,61	Propuesta
Vías urbanas estructurales	7.195,30	Existente
Apeaderos	2.167,28	Propuesta
	19.311,21	100%

Tabla 5.- Resumen de los usos comunitario existentes y propuestos.



5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

5.1. TIPO DE ACTUACIONES DEFINIDAS EN EL PLAN ESPECIAL

Las actuaciones propuestas en el plan especial están definidas en el plano de ordenación OP-4 “actuaciones urbanísticas aisladas” y en el programa de actuaciones incluido en el Tomo II de ordenación. En el plano se delimitan y codifican (AUA-nº) cada una de las actuaciones y se simbolizan en función del objetivo que se persigue, diferenciando entre:

- Actuaciones de **mejora y acondicionamiento de espacios libres y viarios existentes**. Se trata de intervenciones en el espacio público donde las condiciones actuales hacen necesarias la ejecución de obras destinadas a mejorar la calidad del entorno urbano. Son obras de reparación de pavimentos en vías peatonales, rampas y escaleras, de sustitución de mobiliario urbano y elementos de señalización en mal estado de conservación y obras de embellecimiento como pintado y reposición de vegetación. La finalidad de estas actuaciones es mejorar la accesibilidad, la seguridad y funcionalidad para todas las personas.
- Actuaciones de **renovación y reforma de viarios existentes**. Se distinguen de las anteriores por el alcance de las obras, ya que implica una transformación integral del espacio público, tanto de la calidad ambiental, como de su funcionalidad. Además de reordenar las vías y sus elementos, estas actuaciones incluyen el soterramiento y mejora de las instalaciones existentes.
- Actuaciones para la **obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos**. Previo a la ejecución de los nuevos espacios libres, viarios y equipamientos definidos en la ordenación, se llevará a cabo la obtención de estos suelos mediante el sistema de gestión definido en el programa de actuación que se encuentra incluido en el estudio económico financiero. La finalidad de estas actuaciones es implementar los denominados “apeaderos”, mejorar la funcionalidad del sistema viario conectando las calles La Jiménez - La Morrita y ampliar las dotaciones a través de la rehabilitación de un inmueble con valores patrimoniales culturales a la vez que se mejora la conexión de Lomo Acoroma con la calle El Pico.

Estas actuaciones se desarrollarán a través de los proyectos de ejecución que deberán cumplir las condiciones definidas en el Anexo 2: Ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos.

5.2. MODO DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE OBTENCIÓN DEL SUELO



La totalidad de las actuaciones urbanísticas constituyen en los términos del artículo 259 de la LSENPC, actuaciones urbanísticas aisladas (AUA), a ejecutar como obras públicas ordinarias.

En la ejecución de las actuaciones de mejora y acondicionamiento de espacios libres y viarios existentes, y en las actuaciones de renovación y reforma de viarios existentes, no será necesaria la obtención. No obstante, en el caso de que se produjeran realineaciones, estas serán en todo caso de escasa envergadura, y tendrán la consideración de cesiones obligatorias y gratuitas de suelo en virtud de lo dispuesto en el 56.1 b) de la LSENPC

En relación con las actuaciones de obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos, resulta de aplicación lo dispuesto en los apartados segundo y tercero del artículo 259 de la LSENPC, en cuya virtud:

"El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación, salvo lo previsto en el artículo 56.1 b) de esta ley."

"Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquellas."

Aplicando este artículo a las actuaciones previstas, la obtención de suelo se realizará por expropiación o cesión obligatoria en los siguientes supuestos:

Expropiación, cuando no opera el deber de cesión de suelo la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso

- 1.- **Parcelas que ya tienen la condición de solar**
No se les puede imponer más cargas urbanísticas, porque ha cumplido con los derechos y deberes exigidos legalmente
- 2.- **Parcelas que no tienen la condición de solar, solamente van por expropiación cuando concurren alguna de esas circunstancias:**
 - a.- La expropiación total es necesaria ya que en otro caso daría lugar a una explotación antieconómica del resto de la finca, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa
 - b.- Parcelas que no tienen la obligación de ceder suelo porque sus alineaciones coinciden con las alineaciones oficiales de planeamiento
- 3.- **Parcelas en suelo rústico**
No corresponden cesiones obligatorias referidas en el artículo 56.1-b de la LSENPC

Cesión obligatoria y gratuita



En aquellos casos en los que opere del deber de la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario según la ordenación pormenorizada aprobada y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar del artículo 56.1-b) de la LSENPC

1.- No conllevan imposición de contribuciones especiales

En aquellos casos en los que las parcelas adquieran la condición de solar con anterioridad a la ejecución de la actuación pública prevista en el plan.

En estos casos, a los propietarios se les exigirá la ejecución de las obras consistentes en completar la urbanización preexistente. En la ejecución de las obras de urbanización, los propietarios mantendrán la sección viaria establecida en los planos de ordenación pormenorizada, pero no les será exigibles los elementos de urbanización adicionales relativos a la estabilización del terreno, señalización, mobiliario urbano, y redes de servicios urbanos definidas en el Programa de Actuaciones de este plan. Este exceso de coste no puede ser asumido por los particulares porque exceden del deber de completar la urbanización previsto en el artículo 56.1-b) de la LSENPC

2.- Conllevan imposición de contribuciones especiales

En aquellos casos en los que se ejecuten las actuaciones públicas sobre parcelas que aún no han adquirido la condición de solar.

La ley exige al propietario completar la urbanización preexistente, por lo que se girarán contribuciones especiales de conformidad con el artículo 259 de la LSENPC y 31,1 de la Ley de Haciendas Locales por el valor de aquellas obras de urbanización que se exijan conforme al artículo 56 de la LSENPC.

A los efectos de calcular la base imponible de las contribuciones especiales se deben separar los siguientes conceptos:

- Coste de la urbanización básica de la vía, equivalente a la sección prevista en el planeamiento vigente y que constituye el deber legal de los propietarios del suelo urbano consolidado.
- Coste adicional derivado de la mejora propuesta por el Plan Especial, atribuible a la Administración actuante, cuyas características se definen en el Tomo II.5 Estudio económico-financiero, que comprende los elementos de urbanización adicionales relativos a la estabilización del terreno, señalización, mobiliario urbano, y redes de servicios urbanos. En el cómputo



de la base imponible de las contribuciones especiales se excluirá el valor estas partidas.

5.3. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

Las actuaciones en el espacio público que se proponen en el plan se representan en el plano de ordenación OP-4 "Actuaciones urbanísticas aisladas", identificadas con un código (AUA-nº), su denominación y el objeto que la definen. Se describen en el Programa de Actuaciones incorporado al Tomo II.5 "Estudio Económico Financiero".

En resumen, se han definido un total de **19 actuaciones**, de las cuales, una, está destinada a la ejecución de una dotación y el resto, son actuaciones en espacios libres y viarios:

- **Actuaciones infraestructurales y dotacionales**

Código	Denominación	Objeto	Obtención de suelo
AUA-13	Rehabilitación y ampliación para un nuevo equipamiento en la calle El Pico.	Obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos	Sí

- **Actuaciones en espacios libres y viario**

Código	Denominación	Objeto	Obtención de suelo
AUA-01	Nueva vía de conexión calles La Jiménez - La Morrita	Obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos	Sí
AUA-02	Apeadero en calle La Morrita	Obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos	Sí
AUA-03	Apeadero en calle La Morrita	Obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos	Sí
AUA-04	Apeadero en calle La Morrita	Obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos	Sí
AUA-05	Apeadero en calle La Morrita	Obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos	Sí
AUA-06	Apeadero en calle La Jiménez	Obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos	Sí



Código	Denominación	Objeto	Obtención de suelo
AUA-07	Apeadero en calle La Jiménez	Obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos	Sí
AUA-08	Apeadero en calle Reverendo Padre Simón higuera	Obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos	Sí
AUA-09	Apeadero en calle Reverendo Padre Simón higuera	Obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos	Sí
AUA-10	Apeadero en calle Reverendo Padre Simón higuera	Obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos	Sí
AUA-11	Apeadero en calle Reverendo Padre Simón higuera	Obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos	Sí
AUA-12	Apeadero y conexión calle El Pico - Loma Acoroma	Obtención y ejecución de nuevos espacios libres, viarios y equipamientos	Sí
AUA-14	Mejora y acondicionamiento de la calle El Pico	Mejora y acondicionamiento de espacios libres y viarios existentes	No
AUA-15	Mejora de las condiciones de vías	Mejora y acondicionamiento de espacios libres y viarios existentes	No
AUA-16	Mejora de las condiciones de vías	Mejora y acondicionamiento de espacios libres y viarios existentes	No
AUA-17	Mejora de las condiciones de vías	Mejora y acondicionamiento de espacios libres y viarios existentes	No
AUA-18	Mejora de las condiciones de paseos	Mejora y acondicionamiento de espacios libres y viarios existentes	No
AUA-19	Renovación calle Reverendo Padre Simón Higuera	Renovación y reforma de viarios existentes	No



6. ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y A LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

6.1. PLANEAMIENTO INSULAR

6.1.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (PIOT)

Mediante Decreto 150/2002, de 16 de octubre (BOC nº 140, de 19.10.02), se aprobó definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), y posteriormente, para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares, se aprueba su Revisión Parcial mediante Decreto 56/2011, de 4 de marzo, publicado el 21 de marzo de 2011, en el BOC núm. 58/2011. El PIOT ha sido parcialmente derogado por la Disposición Derogatoria Única de la LSENPC, que mandata a las administraciones competentes a que supriman, de sus instrumentos de ordenación, las determinaciones que en aplicación de la nueva ley resulten derogadas.

En cumplimiento de dicho mandato, el 28 de mayo de 2018, se publica en el Boletín Oficial de Canarias, núm. 102, anuncio sobre el acuerdo plenario del Cabildo insular de Tenerife adoptado con fecha de 27 de abril de 2018 referente al contenido vigente del PIOT, tras la derogación producida por la entrada en vigor de la LSENPC (en adelante, acuerdo plenario). Aunque la sentencia del TSJ Canarias (sede Santa Cruz de Tenerife) nº 67/2022 de 3 de marzo de 2022 (núm. de procedimiento 257/2021) establece que este acuerdo tiene el valor de una Instrucción de servicio, sus conclusiones deben ser tenidas en cuenta en la elaboración del presente plan especial, sin perjuicio de que la eficacia de dicho acuerdo es únicamente interna.

En el marco de las determinaciones del planeamiento insular que se mantienen vigentes y con carácter vinculante para el planeamiento municipal, cabe señalar lo siguiente:

6.1.1.1. Sistemas y equipamientos de interés insular o supramunicipal

A tenor del plano de “modelo de estructura urbana” Las calles Reverendo Padre Simón Higuera y La Morrita forman parte del modelo viario insular, al ser consideradas como vías locales complementarias. No obstante, el PIOT no resulta competente para su ordenación, al no tratarse de una infraestructura de transporte de interés supralocal (artículo 98.1.a LSENPC), por lo que la competencia de localización y ordenación de las que no alcancen el nivel supramunicipal según lo la clasificación establecida en el artículo 1.4.2.4 del PIOT, corresponde al planeamiento urbanístico.



Por tanto, no resultan de aplicación las normas sectoriales del PIOT relativas a la ordenación de las infraestructuras.

6.1.1.2. Áreas de Regulación Homogénea (ARH)

El ámbito del presente plan especial discurre entre tres ARH: ARH Urbana, ARH de Protección Ambiental 1 – laderas y ARH de Protección económica 2.

El PIOT establece que el alcance de la delimitación geográfica de las ARH configurada en el plano de distribución básica de los usos es de carácter directivo (artículo 2.3.1.4 PIOT), que fue desarrollada en el marco de las determinaciones del PIOT por el plan general de Candelaria, readscribiendo el suelo clasificado como urbano por las NNSS en la tipología “Zona 5 – Edificación a borde de camino” para ser adscrito a la ARH “Áreas Urbanas”, redelimitando por tanto, las ARH de “Protección Económica 2” y “Protección Ambiental 1 – Laderas” que bordeaban el asentamiento. Estas readscripciones que se representan gráficamente en el plano I-23 “ARH AJUSTADAS” del plan general y su procedencia se justifica expresamente para cada recinto en el apartado 7 de la Memoria de Ordenación.

Estas readscripciones han de entenderse vigentes, tal y como se reconoce expresamente en el apartado 4.3 del acuerdo plenario, cuyo tenor literal es el siguiente: *“en la medida en que se realizaban estos procesos de desarrollo del PIOT, aunque el plano no se modificara, se producía de hecho (y de derecho) una alteración de los perímetros de los recintos de las ARH”*.

Por tanto, analizadas las disposiciones del PIOT relativas a la regulación de las ARH y la derogación de las mismas por la LSENPC en los términos del acuerdo plenario, la incidencia en el ámbito del de las ARH en el ámbito del plan especial se limita al régimen básico de los usos e intervenciones establecido en el PIOT para la ARH de protección ambiental 1 – ladera.

Tal y como se ha indicado, la regulación de suelo rústico en el plan general de Candelaria forma parte de la ordenación estructural y está plenamente adaptada al Plan insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), como se justifica en el apartado séptimo de la memoria de ordenación en el artículo 3.3.1 de la normativa estructural.

6.1.2. PLANES TERRITORIALES

De los planes territoriales vigentes, tienen incidencia, directa o indirectamente, en el ámbito municipal, los siguientes:

- El Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicaciones de Tenerife (PTOITT), aprobado por el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el 26 de junio de 2018 (BOC núm. 2, de fecha 3 de enero de 2019).
- El Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur (PTEITS), cuya aprobación definitiva se publica en el BOC nº178, de fecha 11/09/2015.



- El Plan Hidrológico Insular de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (PHT) tercer ciclo (2021-2027), aprobado por Decreto 372/2023, de 18 de septiembre.
- Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de la isla de Tenerife (PTEOPRE), aprobado por el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el 30 de marzo de 2012 (BOC núm. 94, de fecha 14 de mayo de 2012).
- El Plan Territorial Especial de Ordenación Residuos de la Isla de Tenerife (PTEOR), cuya aprobación definitiva se publica en el BOC nº199 de fecha 07/10/2011.
- Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTOTT), cuya aprobación definitiva se publica en el BOC nº168 de fecha 26/08/2005.

En los términos expuestos en el apartado 2.3 del Tomo I.1 “Memoria de información”, analizados los planes territoriales que pudieran tener incidencia en el término municipal de Candelaria, se concluye que el presente plan especial no se encuentra afectado de manera directa por las determinaciones de dichos instrumentos, sin perjuicio de la aplicación de aquellas determinaciones que afectan de manera transversal a las intervenciones que se desarrollen en el ámbito del Plan Especial.

No obstante, se han tenido en cuenta especialmente en la redacción del presente plan especial las siguientes determinaciones:

- Los cauces inventariados en el PTH se incorporan a los planos informativos y de ordenación del presente plan especial
- El Estudio Ambiental Estratégico incorpora y valora los niveles de susceptibilidad definidos en el PTEOPRE como referencia técnica, pero realiza un análisis adaptado a la escala local, atendiendo a las condiciones topográficas, urbanas y poblacionales del ámbito, y formulando propuestas específicas en materia de adaptación, mitigación y compatibilidad de usos.

6.2. LEGISLACIÓN SECTORIAL

6.2.1. MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

Las medidas que se implementan en el marco del presente plan guardan coherencia con las políticas públicas orientadas a la lucha contra el cambio climático y la transición energética, integrando la perspectiva climática conforme a lo establecido en la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias.

En este sentido, además de las medidas concretas para mitigar el cambio climático y reducir la huella de carbono establecidas en el Título VII de la normativa, se prevén intervenciones concretas para la minimización de la artificialización del suelo, el aumento de zonas permeables e infraestructuras verdes. Estas intervenciones pueden ser de carácter privado, exigiendo el ajardinamiento de los



espacios libres de parcela, o de carácter público, en las actuaciones previstas a desarrollar en el presente plan.

6.2.2. CARRETERAS Y MOVILIDAD

En relación con la aplicación de la Ley de Carreteras, el marco legislativo sectorial vigente en Canarias se establece en la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y el Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado mediante Decreto 131/1995, de 11 mayo, dentro del ámbito no se localizan carreteras de interés insular ni regional. Por otra parte, a los efectos de la aplicación de la citada legislación sectorial, no tienen la consideración de carreteras en virtud de lo dispuesto en el artículo 8.1 – a: *“Las vías que componen las redes de comunicación interior de los núcleos urbanos o de éstos entre sí, en el ámbito de un mismo término municipal y definidas como calles en su correspondiente planeamiento urbanístico, y aquellos tramos que atraviesan poblaciones, aunque su titularidad no sea municipal”*.

En relación con la competencia municipal para la regulación de los usos de las vías urbanas (artículos 25, letra g) de la Ley de Bases de Régimen Local y 7-b del Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial), se incorpora al presente plan especial el Tomo II.7 Anexo 1. Estudio de Movilidad Urbana en el que se incluyen propuestas encaminadas hacia la mejora de la fluidez del tráfico, planteando un nuevo viario que conecte las calle La Morrita con la Calle la Jiménez generando de esta manera un circuito con vías de un único sentido.

Otras medidas establecidas en el presente plan que repercuten en la mejora de la movilidad del ámbito son:

- La creación diferentes zonas de aparcamientos con los que se tratará de solventar la escasez de aparcamiento.
- La creación de una nueva parada de transporte público cerca de la intersección entre la calle La Jiménez y este nuevo viario propuesto.

6.2.3. ACCESIBILIDAD

Por otra parte, las actuaciones públicas previstas en el presente plan especial, consistentes en actuaciones de mejora y acondicionamiento de espacios libres y viarios existentes, así como las de renovación y reforma de viarios existentes, tienen como finalidad intervenir en el espacio urbano con diferente grado de intensidad, incorporando espacios de encuentro y estancia para la población, introduciendo en la normativa la necesidad de que dichos espacios

Por otra parte, dadas las características del viario del ámbito del plan especial, se ha considerado en la normativa que la totalidad de la infraestructura viaria tenga la consideración de “plataforma única”, es decir, una zona que, en la medida de lo posible, no cuenta con diferenciación de cota para el tránsito de peatones y



vehículos. En la ordenanza que acompaña al plan especial se establecen directrices concretas para que el diseño de estos espacios redunde en el cumplimiento de los principios del urbanismo inclusivo y los objetivos derivados de la introducción de la perspectiva de género en la ordenación. En consecuencia, en el diseño de las intervenciones de la vía resultarán de rigurosa aplicación la normativa vigente para adecuar los itinerarios peatonales en dichas vías de manera segura y accesible y en particular la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Canarias.

6.2.4. CAUCES

A los efectos de la Ley 12/1990 de julio de Aguas de Canarias; el Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en Canarias, el Plan Hidrológico Insular (PHI), así como el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, de aplicación supletoria, en los planos de ordenación se han delimitado los cauces definidos por el Consejo Insular de Aguas en relación con el Barranco de "El Fuerte" y el Barranco de "Araca".

En relación con estos cauces, se introducen las medidas de protección previstas en el artículo 3.1.10 de ordenación estructural del plan general.

6.2.5. PATRIMONIO CULTURAL

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (en adelante, LPCC), constituye el patrimonio cultural del municipio los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arquitectónico, artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico, bibliográfico, documental, lingüístico, paisajístico, industrial, científico, técnico o de cualquier otra naturaleza cultural, cualquiera que sea su titularidad y régimen jurídico.

Estos bienes deberán incorporarse al catálogo de protección de ámbito municipal. En tanto no se actualice el catálogo municipal, el plan especial establece en su Título IV un régimen de protección cautelar y transitorio para aquellos inmuebles en los que se han constatado la presencia de valores patrimoniales, integrándolos en el inventario del tomo I de información.

En relación con estos inmuebles se desarrolla en la normativa, en el Título IV. "Medidas de preservación del patrimonio cultural de del barrio de la Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma", un régimen específico en las intervenciones a realizar, que en todo caso deberán contar con informe favorable del órgano competente en materia de Patrimonio, que valide la compatibilidad de la intervención pretendida con los valores presentes y la necesidad de su preservación.

De esta manera, se garantiza el cumplimiento de las Administraciones Públicas del deber de conservar los bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural de Canarias (arts. 14.a y Art. 57.2 LPCC).



6.2.6. TELECOMUNICACIONES

En la normativa, dentro del Título VIII. "Determinaciones de carácter sectorial", se establece un marco normativo en el que se garantiza el despliegue de las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas con el fin de garantizar la libre competencia en su instalación y prestación de servicios, y la disponibilidad de lugares y espacios físicos donde se puedan ubicar sus instalaciones.

6.3. PERSPECTIVA DE GÉNERO

6.3.1. JUSTIFICACIÓN DE INTEGRACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE IGUALDAD

Tal y como se extrae en la memoria de información del presente plan especial, el principio de igualdad, debe integrarse y observarse en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas, al mismo tiempo que debe informar, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos, integrándolo, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

Paralelamente y como consecuencia de un principio ligado a la responsabilidad social, los instrumentos de ordenación urbanística dan respuesta a las necesidades de la sociedad en territorios concretos. Es por ello, por lo que se deben tener en consideración las circunstancias socio-estructurales que influyen en los diferentes colectivos sociales en dicha planificación desde el enfoque de género. Todo lo cual, justifica una ordenación que acompasa a las políticas públicas promoviendo la igualdad efectiva entre mujeres y hombres en todos los ámbitos.

Todo lo anterior justifica la necesidad de integrar la perspectiva de género en el Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) La Jiménez, en los términos que a continuación se describen.

6.3.2. APLICACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL URBANISMO

La disciplina urbanística interviene de manera directa en la modificación del territorio y en los usos del mismo en el modo en que la sociedad lo va a utilizar. Es por ello, que se tiene que asegurar la convivencia de una población diversa con el espacio urbanizado, asegurando su calidad de vida a través de una planificación integral (viario, infraestructuras, dotaciones y equipamientos inclusivos).

La perspectiva de género en el urbanismo se centra en la integración y equilibrio entre las necesidades del **mundo productivo y el mundo reproductivo**, priorizando la igualdad de condiciones y oportunidades para todas las personas. Esto implica considerar las demandas cotidianas de atención a las personas, incluyendo la salud, la educación, la familia, el cuidado personal y el trabajo. Al



adoptar esta perspectiva, el urbanismo puede diseñar espacios públicos y edificios que sean más inclusivos y respetuosos con las necesidades de todas las personas, sin discriminación de género, edad, capacidad u orientación sexual. Como diseñar calles y espacios públicos seguros y accesibles para personas de todas las edades y capacidades.

En resumen, la perspectiva de género en el urbanismo busca crear ciudades más justas, equitativas y respetuosas con las necesidades humanas, superando estereotipos y roles tradicionales asignados por el género.

Por tanto, el presente plan especial se analiza de acuerdo con las disposiciones legales pertinentes que promueven la no discriminación y la inclusión. De este modo, la propuesta de ordenación debe evitar cualquier forma de discriminación por razones de género, edad, capacidad u orientación sexual, y asegurar que las instalaciones sean accesibles y fáciles de usar para todas las personas, incluyendo aquellas con diversidad funcional o cognitiva.

6.3.3. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

Por un lado, se analizan los documentos del plan especial desde un punto de vista formal en base a los siguientes aspectos:

- Análisis estadístico desagregado por sexos: Según el artículo 1, Estadísticas e investigaciones con perspectiva de género, de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres, estable que los poderes públicos de Canarias, para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación deberán: (a) Incluir sistemáticamente la variable sexo en las estadísticas, encuestas y recogida de datos que realicen. **A este respecto, se constata que, los datos de población incluidos en la memoria de información se han desagregado según sexo y grupos de edad.**
- Lenguaje inclusivo-lenguaje no sexista: El artículo 10, de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres, denominado: Lenguaje no sexista e imagen pública en medios de comunicación social y publicidad, aborda la utilización del lenguaje inclusivo o no sexista por parte del Gobierno de Canarias, garantizando *"un uso no sexista del lenguaje y un tratamiento igualitario en los contenidos e imágenes que utilice en el desarrollo de sus políticas"*. En este sentido, se constata que, en **la redacción de los documentos que conforman el presente plan especial se ha utilizado un lenguaje inclusivo evitando el uso de un lenguaje sexista.**

Por otro lado, se analiza la propuesta de ordenación teniendo en cuenta que, un modelo de ordenación equilibrado es aquel que promueve una ciudad compacta, relativamente densa, de distancias cortas y proximidad, con un buen sistema de transporte público, espacios públicos y de transporte seguros y de calidad, con mezcla de usos, y con un sistema de equipamientos en los barrios adaptados a las



necesidades de la ciudadanía que permita la conciliación de la vida personal, familiar y laboral. En este sentido, se aborda el análisis de la ordenación propuesta teniendo en cuenta lo siguiente:

- El principio de proximidad y la mezcla de usos.
- La movilidad y accesibilidad.
- La calidad y seguridad del espacio público.

El principio de proximidad y mezcla de usos

Desde la perspectiva de género, la mezcla de usos y el principio de proximidad son aspectos relevantes en el diseño y planificación de las zonas residenciales, pues determinan en gran medida, en función de cómo se distribuyen, localizan y combinan entre sí los diferentes usos, la accesibilidad a los distintos servicios y equipamientos desde el entorno cotidiano, y su respuesta a las necesidades diferenciadas de la población en su día a día.

Respecto al caso que nos ocupa, el análisis se centra en la proximidad del caserío tradicional respecto a otros servicios y a la población del entorno. En este sentido cabe señalar que **los objetivos específicos definidos** por el plan especial están dirigidos a favorecer la ciudad de proximidad y garantizar la complejidad funcional, por lo que, **cumplen con el principio de igualdad**.

Estos objetivos se han tenido en cuenta desde la fase inicial con la definición del ámbito de estudio calculado en función de un recorrido de 15 minutos a pie en torno al caserío. Cabe señalar que para delimitar el ámbito de estudio se ha tenido en cuenta las fuertes pendientes viarias y la velocidad de una persona mayor, menores de 6 años y acompañantes (2,5 km/h aproximados). En ese contexto territorial se analizó la proximidad y accesibilidad de los servicios existentes por parte de la población residente en el ámbito del plan especial. Por tanto, **se constata la inclusión de la perspectiva de género desde la fase de análisis y diagnóstico**.

En relación a la ordenación, el plan especial mantiene los usos característicos establecidos por el plan general, siendo el residencial el predominante. Sin embargo, en el margen de sus competencias no determina el uso pormenorizado unifamiliar o plurifamiliar que define el plan general, por lo que se constata una mayor flexibilización del modelo residencial, permitiendo una mayor complejidad funcional. Desde la perspectiva de género, la **"no limitación" del modelo residencial resulta positiva**, en tanto permite la implantación de viviendas colaborativas que favorece la vida cotidiana y comunitaria. En cuanto al régimen de usos, la normativa del plan especial permite otros usos complementarios al residencial, lo que podrá contribuir a generar una **mayor diversidad funcional**.

En cuanto a los usos comunitarios, el plan especial plantea una pequeña dotación próxima a otros equipamientos y espacios libres existentes, además de ubicar pequeñas zonas estanciales repartidas a lo largo de las vías principales, **garantizando la proximidad de espacios de reunión** a una distancia de 5 minutos máximo.



Movilidad y accesibilidad

La perspectiva de género en la planificación de la movilidad permite dar una mejor respuesta a la diversidad funcional y a los retos de eficiencia y sostenibilidad de los sistemas de transporte. El modelo ideal desde el punto de vista del género es aquel que da respuesta a los patrones de movilidad de su población en sus necesidades básicas y actividades cotidianas. El sistema de movilidad debe priorizar los desplazamientos asociados a los cuidados, con un diseño adaptado a: mujeres, la infancia y adolescencia, las personas mayores y las personas con necesidades especiales.

En este sentido se analiza la ordenación propuesta desde el punto de vista de la funcionalidad del sistema viario propuesto en la ordenación destacando las siguientes actuaciones:

- Por un lado, se propone la mejora y acondicionamiento de viarios existentes y la renovación de la calle Reverendo Padre Simón Higuera proponiendo un tratamiento de plataforma única, eliminando bordillos y aceras. Además, se llevarán a cabo actuaciones de reparación y adaptación de vías y paseos existentes. Desde el punto de vista de la perspectiva de género estas actuaciones resultan inclusivas, en tanto mejoran las condiciones de movilidad peatonal reconociendo la diversidad funcional.
- Por otro lado, la propuesta de localizar pequeñas zonas estanciales a una distancia de 5 minutos, promueve la movilidad a pie garantizando sombra y descanso en una calle con pendiente pronunciada. Estas actuaciones también resultan inclusivas. Una de estas zonas se propone cerca de la parada de guaguas lo que permitirá mejorar notablemente las condiciones actuales carentes de cualquier mobiliario, iluminación o marquesina.

Por tanto, desde el punto de vista de género, **todas las actuaciones que plantea el plan especial resultan inclusivas.**

Calidad y seguridad del espacio público

Una ordenación y urbanismo inclusivo debe orientar espacios públicos seguros y de calidad que respondan no sólo al tránsito o a la estancia para la relación, el ocio o el entretenimiento, sino que adecue su disposición para responder a las necesidades diversas de la población, incluidas las derivadas de tareas de cuidados.

Para tender hacia esos entornos seguros es importante contemplar los criterios recogidos en la Guía de Ordenación por un entorno urbano seguro, de Anne Michaud (2001), en las que recoge los seis principios que debe tener el espacio para ser seguro desde la perspectiva de género: señalizado, visible, vital, vigilado, equipado y comunitario.

A este respecto cabe destacar que la ampliación del equipamiento público y las mejoras en el espacio público contribuyen a incrementar la utilización del espacio urbano, lo que, **en términos de seguridad mejora sus condiciones**



entendiendo que, una calle concurrida tiende a ser segura, mientras que una calle desierta tiende a ser insegura.

Por otro lado, **se promueve la mejora de las condiciones ambientales y la calidad urbana** existente a través de las actuaciones previstas en el espacio público, en tanto se incorpora vegetación de porte para proporcionar sombra y se propone el soterramiento de los servicios.

Es importante señalar que los proyectos que desarrollen las actuaciones previstas deberán contemplar las cuestiones de **seguridad en el diseño de la urbanización**, considerando los impactos derivados de la colocación, situación y configuración de los elementos y materiales que se empleen. En este sentido cabe señalar que la ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos incluida en el plan especial (Anexo 2 del Tomo II de ordenación) esta determinación para los proyectos de urbanización.

6.4. RESUMEN EJECUTIVO DE ALTERACIONES DEL PLAN EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 25.3 DEL TRLSRU

El presente apartado se formula el Resumen Ejecutivo del Plan Especial, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 147.3 de la LSENPC, y el artículo 25.3 del TRLSRU. La finalidad primordial es presentar, en formato no técnico y divulgativo, los objetivos y las determinaciones clave del planeamiento, buscando fomentar la transparencia y la participación ciudadana en su proceso de tramitación. Se precisa que este resumen ejecutivo no posee carácter vinculante, prevaleciendo siempre el documento original del Plan Especial en caso de cualquier posible divergencia o contradicción interpretativa.

Objetivos y criterios

Los objetivos y criterios definidos en el apartado segundo de la presente memoria buscan fundamentalmente la protección y revitalización del caserío, manteniendo las características etnográficas de su paisaje y arquitectura, de manera que se revierta su degradación con la aparición de construcciones discordantes.

Estos objetivos y criterios se fundan no solo en las directrices establecidas desde el plan general, sino en el marco estratégico definido por la Agenda Urbana Española y los ODS.

Ámbito de ordenación

El ámbito de ordenación se define en todos los planos de ordenación, abarca:

- Parte del Bien de Interés Cultural (BIC) "Camino de la Virgen"
- El entorno de las vías de La Morrita, Lomo Acoroma, La Estila, La Jiménez y Reverendo Padre Simón Higuera.
- Los cauces de los barrancos que atraviesan el núcleo y parte del suelo rústico abancalado que lo rodea.



El ámbito de ordenación se amplía respecto al previsto en el plan general para procurar el cumplimiento de los fines cuyo desarrollo se le encomienda.

Alcance de las alteraciones en relación con la ordenación establecida en el plan general

El plan especial no puede alterar la clase ni categoría de suelo establecida desde el plan general, ni introducir elementos estructurantes, por lo que su incidencia en el modelo de ordenación establecido desde el plan general para el núcleo de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma se limita a la inserción de las construcciones en el territorio y la actualización del régimen de usos pormenorizados que permita la revitalización del ámbito.

Con estas limitaciones, para alcanzar los objetivos y criterios definidos en el apartado segundo de la presente memoria, la ordenación del plan especial desarrolla en base a dos premisas:

- Por una parte, guardar la máxima coherencia con el plan general, manteniendo la estructura y conceptos empleados, salvo en aquellos casos en los que se requiera una mayor concreción o simplificación de las previsiones. De esta manera garantiza que su aplicación e interpretación en el ámbito del plan especial sea congruente con el planeamiento aplicable en resto del término municipal.
- Por otra parte, el Plan Especial se concibe como una norma autónoma y operativa, con todas las determinaciones precisas para su inmediata ejecución, relegando al Plan General a una función supletoria residual.

En virtud de lo expuesto, las modificaciones introducidas respecto a la ordenación vigente resultan puntuales. A continuación, se exponen estas modificaciones de manera sucinta en función de las estrategias desarrolladas a partir de los objetivos y criterios del plan especial:

- Protección del paisaje característico del núcleo de La Jiménez, La Sabinita y Lomo Acoroma

Se revisan las determinaciones del plan general a los efectos de que las intervenciones en el ámbito sean respetuosas con los dos principales recursos del paisaje tradicional del ámbito: la estructura abancalada y las muestras de arquitectura tradicional canaria que aún permanecen.

En relación con el mantenimiento de la estructura abancalada, se configura la adaptación topográfica de las parcelas a intención de integrar las nuevas edificaciones en el paisaje abancalado en pequeños volúmenes, a la manera en la que se ha adaptado la arquitectura tradicional en el paisaje de la zona.

Con esta finalidad se introducen novedades en las condiciones de edificación respecto al plan general en cada una de las tipologías en los términos que se exponen a continuación.

- Tipología de edificación en caserío:



Determinación Clave	Nueva ordenación	Artículos PGO afectados
Adaptación Topográfica	El PE desarrolla el artículo 5.9.16 del PGO al reconocer y priorizar el mantenimiento de la estructura abancalada original, recogida en el plano de ordenación OP-03 "Adaptación topográfica". Se permite la modificación puntual de bancales con el objeto de alcanzar terrazas en las que puedan desarrollarse edificaciones con un fondo de cinco (5) metros de profundidad y un espacio libre de tres (3) metros hasta el bancal inferior.	Art. 5.9.16
Limitación de Altura	Se introducen ajustes en el cómputo para evitar alturas con el objeto de evitar volúmenes aparentes de tres plantas: a) Se incorpora la Cota de Suelo (CS) como nuevo parámetro de medición. b) La Altura Reguladora Máxima (ARM) se mide desde la CS hasta la línea de cumbrera, incluyendo sótanos. c) En parcelas con pendiente superior al 20 % y edificación en dos bancales, la altura se limita a una (1) planta sobre la terraza. d) La limitación de la altura afecta a todos los paramentos verticales visibles, incluso aquellos en los que hay una apertura de huecos para el acceso al garaje en el sótano	Nuevos parámetros en plan especial
Tipología Bancal	El PE concibe los bancales como elementos de valor paisajístico independiente. Se prohíbe la apertura de huecos en los bancales. Se prohíbe la tipología edificatoria "bancal" (definida en el art. 5.9.15 del PGO) excepto para cuartos de aseo insertados bajo rasante con cubierta vegetal.	Art. 5.9.15



Determinación Clave	Nueva ordenación	Artículos PGO afectados
Elementos Volados	En contraposición al artículo 5.9.12 del PGO, se prohíben los cuerpos y elementos volados nuevos, ya que distorsionan la arquitectura tradicional. Solo se permiten aquellos existentes que sean inherentes a los inmuebles patrimoniales.	Art. 5.9.12

- Tipología de edificación cerrada:

Determinación Clave	Nueva ordenación	Artículos PGO afectados
Unidades de Promoción	Se extiende la limitación del número máximo de viviendas a ocho (8) por promoción (similar al art. 5.4.4 del PG para otras zonas) al ámbito del PE, con el fin de mejorar la integración paisajística de los nuevos volúmenes.	Art. 5.4.4
Manzanas y Pacios	Se eliminan las referencias a "manzanas" y alineaciones interiores, adoptando un tratamiento parcela a parcela. Se prohíben expresamente los patios ingleses (art. 41) por distorsionar la orografía. La ocupación libre es del 100% en planta, pero se exige alinearse obligatoriamente al espacio público (viales/peatonales), permitiendo patios interiores para iluminación/ventilación.	Art. 5.4.2-9
Chaflanes	Se exime de la obligatoriedad de achaflanar los vértices de las nuevas construcciones	Art. 5.4.5
Huecos de Garaje	En promociones de más de dos viviendas, se limita la apertura de huecos de garaje para exigir accesos rodados comunes	Art. 5.4.2-12



Determinación Clave	Nueva ordenación	Artículos PGO afectados
Altura de Plantas	Se elimina la altura mínima de la planta baja (art. 86.3 del PG) para permitir un mejor acuerdo entre forjados en las edificaciones escalonadas.	Nuevo parámetro en plan especial

En relación con las edificaciones de valor patrimonial, se identifican en el inventario de bienes patrimoniales culturales del tomo I de información al objeto de establecer un régimen específico transitorio, en tanto no se actualice el catálogo municipal vigente.

Además, en orden a facilitar la puesta en valor mediante la rehabilitación de los inmuebles, se permite en estas edificaciones mayores posibilidades en cuanto a los usos del resto de inmuebles. En este sentido, los usos compatibles (terciarios, equipamientos) pueden sustituir al principal residencial, y, además, pueden desarrollarse en ellos usos turísticos en las tipologías de "Hotel emblemático" o "Casa emblemática", o "vivienda vacacional", este último con carácter compatible con el uso residencial.

- Modelo de proximidad

Se prevén actuaciones públicas para aproximar los equipamientos a las personas residentes en el caserío de La Jiménez.

Para ello se amplía la superficie de infraestructuras y sus condiciones de accesibilidad para favorecer la integración paisajística del suelo urbano a través de las siguientes medidas:

- Se garantiza el acceso a pequeñas zonas de estancia, localizadas a lo largo de las vías con pendientes pronunciadas. Con esta finalidad se crea una nueva categoría de viaria, denominado "apeadero" (IV-A), regulado en la normativa y localizado en los planos de ordenación a lo largo de los dos ejes viarios estructurantes.
- Se incorpora un nuevo equipamiento para rehabilitar una construcción con valores patrimoniales que formará parte de una estrategia de conexión del Lomo Acoroma, con los equipamientos y espacios libres existentes en los bordes del ámbito (Plaza de La Libertad y Centro cultural multifuncional Porfirio Torres Cruz).
- Se implementa el tratamiento de plataforma única en todas las vías del ámbito.

- Flexibilización del uso residencial



Se simplifica el régimen de admisibilidad de usos para permitir el desarrollo de modelos residenciales colaborativos como el cohousing, dada su creciente implantación y demanda. Es por ello que desaparecen las categorías de usos "unifamiliar" y "plurifamiliar" en el desarrollo del régimen de usos de carácter residencial.

- Mejora de las condiciones del sistema de movilidad

Se prevé una nueva vía que conectará la calle La Jiménez y calle La Morrita. Esta vía discurrirá por suelo rústico y tendrá la categoría de viario agrícola principal, incorporando su trazado en los planos de ordenación.

El sistema de movilidad también se verá beneficiado con la incorporación de los "apeaderos" (IV-A), pues en su regulación se admite el uso de aparcamiento, de manera que se procura racionalizar el estacionamiento en el ámbito, delimitando los itinerarios peatonales y los vehiculares. La carencia de espacios de aparcamientos suponía que los vehículos estacionados obstaculizaran el tránsito peatonal.



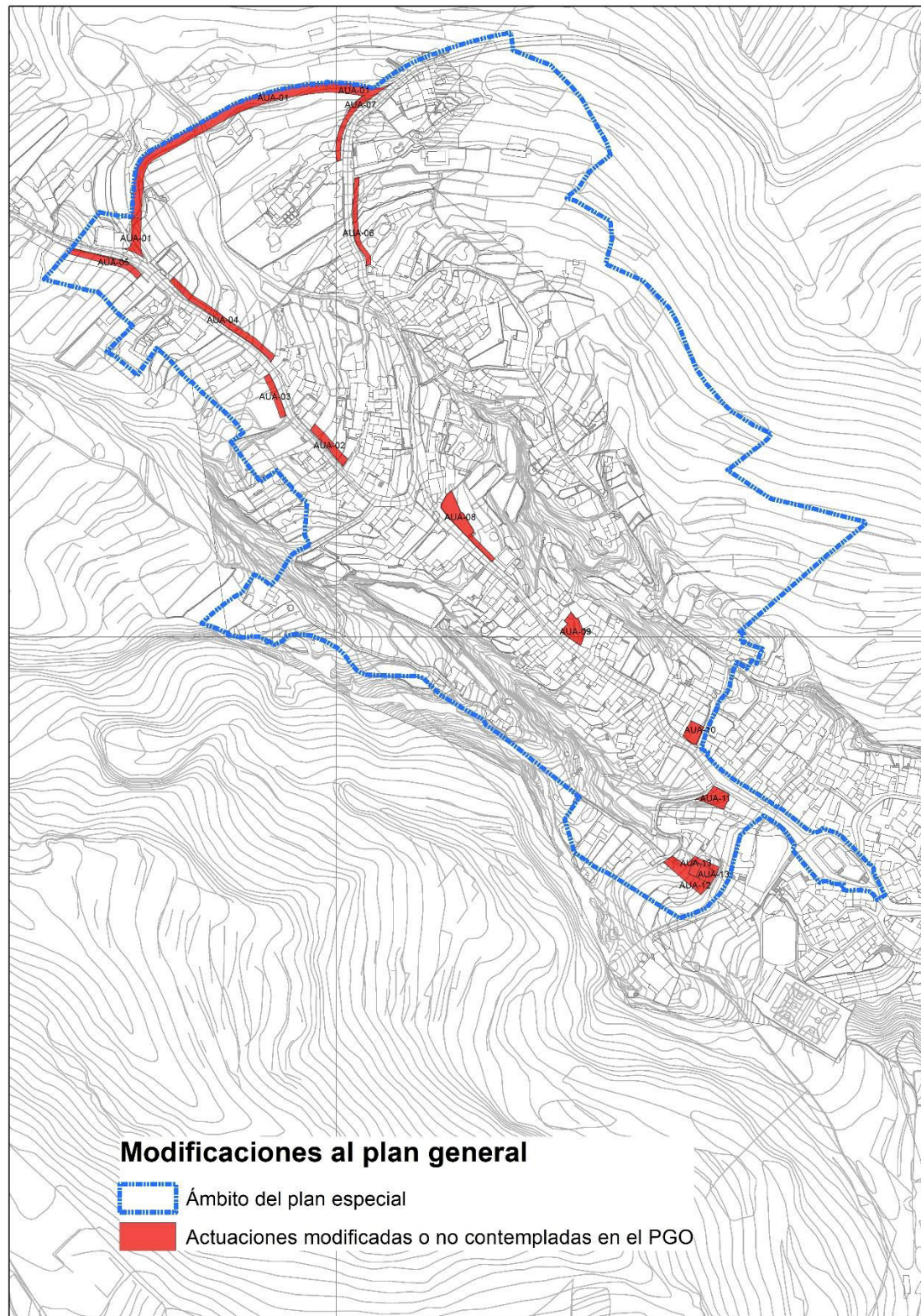


Ilustración 8.- Alteraciones en la ordenación establecida en el plan general



6.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LSENPC

Con carácter general:

De conformidad con lo dispuesto en LSENPC, el presente plan especial se configura como un instrumento de ordenación urbanística de desarrollo del plan general. Como ya se ha expuesto, el Plan general de Ordenación del municipio de Candelaria se encuentra adaptado al Plan Insular de Ordenación de Tenerife y las leyes Directrices de Canarias y Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, ambas derogadas por la vigente LSENPC.

La nueva legislación sobrevenida implica que algunos conceptos empleados por el planeamiento general relativos a la ordenación del plan especial hayan quedado obsoletos, en particular, los siguientes:

- La denominación tradicional de "Plan Especial de Protección y Reforma Interior" (PEPRI), que tiene su origen en la legislación preautonómica (Texto Refundido de 1976) para fines de descongestión, dotación y saneamiento urbano, su formulación actual debe ajustarse estrictamente a las determinaciones y categorías vigentes en el marco legislativo canario actual, según el cual, el instrumento tiene la consideración de "plan especial de ordenación".
- La categorización denominada "Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural" (SUC-IC), prevista en el artículo 51.2.a del derogado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias (TRLOTCEC). El presente instrumento procede a la adaptación de las categorías de suelo al nuevo marco normativo, y teniendo en cuenta que la antigua categoría de SUC-IC no comportaba un régimen jurídico de derechos y deberes diferenciado del suelo urbano consolidado común, en cumplimiento del artículo 30.3 de la LSENPC —que obliga a adscribir el suelo a las categorías de la presente ley— y de la Disposición Derogatoria Única del mismo cuerpo legal, el suelo del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior de "La Jiménez", anteriormente calificado bajo la figura de interés cultural, queda adscrito a todos los efectos a la clase de Suelo Urbano, categoría de Suelo Urbano Consolidado (SUCO), aplicándose sobre el mismo las ordenanzas de protección y tipologías edificatorias que garanticen la preservación de sus valores patrimoniales
- Se incorporan las referencias a los usos complementarios del suelo agrario en los términos previstos en la LSENPC.

En cuanto a los documentos que lo integran:

El artículo 140 de la LSENPC regula el contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística, desarrollado en los artículos 59 a 66 del Reglamento de Planeamiento de Canarias.



En cuanto al contenido:

El plan especial, como instrumento de desarrollo del plan general, es el instrumento preferente para establecer la ordenación pormenorizada del ámbito, sin contravenir la ordenación estructural y justificando la coherencia con la misma (arts. 135.3, 135.4 y 146.4 LSENPC). La ordenación pormenorizada del plan especial cumple con el contenido exigido en el artículo 137 la LSENPC, incluyendo, con carácter general:

- La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público

La regulación de los usos pormenorizados (Título V de la normativa)

- La regulación de tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas (Título III de la normativa)

- La implementación de las dotaciones en el ámbito a través de la rehabilitación de un inmueble con valores patrimoniales culturales, localizado entre Lomo Acoroma con la calle El Pico.

- Se reconocen como vías urbanas estructurales a las calles La Morrita, La Jiménez y Reverendo Padre Simón Higuera (IV-VU), así como la como infraestructura hidráulica (IH). No hay otras infraestructuras ni equipamientos de dominio público respecto a los cuáles la legislación sectorial imponga al planeamiento limitaciones de usos, reservas de suelo o fijación de retranqueos.

- La ordenación pormenorizada para la totalidad del ámbito, de manera que la totalidad de las actuaciones, públicas y privadas, que se desarrollen en el ámbito no requieren de ninguna figura intermedia de planeamiento previa a su edificación o urbanización. Tampoco se definen ámbitos de

- La categoría a la que se adscribe la totalidad del suelo urbano del ámbito del plan especial es la de consolidado, sin que se prevean unidades de actuación ni áreas de reparto. Por tanto, no procede determinar el aprovechamiento urbanístico medio ni la reserva de edificabilidad residencial a la construcción de viviendas sujeta a un régimen de protección pública.

- Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.

En cuanto a los límites de la potestad de planeamiento:

Los límites a la potestad de planeamiento del presente plan especial vienen derivados principalmente de la propia naturaleza del instrumento de ordenación, que se configuran en la LSENPC como un instrumento urbanístico de desarrollo del plan general (art. 133.1-c, subapartado b), por lo que sus determinaciones no podrán contradecir lo dispuesto en los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio y la ordenación estructural del plan general que desarrolla (art. 133, apartados 2 y 3 y 146.4 LSENPC).



Por tanto, en relación con los límites de la potestad del planeamiento urbanístico regulados en el artículo 139 LSENPC, teniendo en cuenta que el plan especial no puede modificar la clase y categoría de suelo asignada por el plan general, ni el ámbito ha sido declarado conjunto histórico en base a la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural, la única de las limitaciones que opera sobre el plan especial de las detalladas en el citado artículo es la contenida en el apartado c), que se transcribe a continuación:

“c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté prevista la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del plan general. En el caso de que las densidades existentes sean superiores a las señaladas en este apartado, esta limitación se establecerá en la realidad preexistente, sin que esta restricción afecte a las parcelas vacantes”.

De acuerdo con el apartado 4.1.4.2 “Densidad de población” del Tomo I.1 “Memoria de información”, en el ámbito de estudio hay aproximadamente 48,39 habitantes por hectárea en el año 2022, muy lejos del límite de densidad impuesto para las modificaciones de planeamiento en el artículo 139 de la LSENPC.

Finalmente, ha de señalarse, en cuanto a los límites del contenido impuesto por la LSENPC, que en el punto 2 de su artículo 153, se delimita de manera excluyente el contenido de las Ordenanzas Municipales Edificación incluyendo en su objeto, entre otras funciones, la regulación de los aspectos estéticos. En el apartado 3 del mismo artículo, se indica que los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.

En este plan especial, en cumplimiento de lo anterior y teniendo en cuenta los objetivos del plan, se ha valorado conveniente elaborar una ordenanza reguladora de los criterios morfológicos y estéticos, en el que se dispongan un conjunto de medidas orientadas a garantizar la conservación de la configuración paisajística tradicional del núcleo del medio natural y el paisaje natural y urbano del Barrio de La Jiménez, La Sabinita y Lomo de Acoroma.



Índice de Tablas

Tabla 1.- Contenido documental del plan especial	16
Tabla 2.- Usos definidos en el ámbito del plan especial. (*) Señalados los usos específicos añadidos.	59
Tabla 3.-Resumen de la ordenación de los usos dotacional o comunitario.....	75
Tabla 4.- Resumen de los usos comunitario existentes y propuestos.	75
Tabla 5.- Resumen de los usos comunitario existentes y propuestos.	76



Índice de Ilustraciones

Ilustración 1. Imagen: Plano nº 10 “Zonificación – Igueste”. Fuente: NNSS 1986	9
Ilustración 2. Imagen: Plano nº 5 de ordenación estructural. Ámbitos de gestión (PE definido por la línea discontinua color violeta) Fuente: plan general	11
Ilustración 3. Ámbito de estudio (línea rosa), ámbito del plan especial (línea roja) y zonificación propuesta (A y B). Alternativa 0. Fuente: Elaboración propia	34
Ilustración 4. Ámbito de estudio (línea rosa), ámbito de actuación (línea roja) y zonificación propuesta (A y B). Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia	38
Ilustración 5. Propuesta de mejora en el sistema de movilidad. Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.	41
Ilustración 6. Fotografía de elementos inventariados localizados en la calle Reverendo Padre Simón Higuera.	43
Ilustración 7. Propuesta de mejora en el sistema de movilidad. Alternativa 2. Fuente: Elaboración propia.	47
Ilustración 8.- Alteraciones en la ordenación establecida en el plan general.....	97





Equipo Técnico de Gesplan S.A.

