

REVISIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



CONSEJERÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL



CABILDO INSULAR
DE TENERIFE



GESPLAN



AYUNTAMIENTO DE
CANDELARIA

TEXTO REFUNDIDO-DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

**13c) ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
SUSO-CA1 (ISERCE 1)**

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.

**ANEXO SECTORIZADO ORDENADO
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE CANDELARIA
TEXTO REFUNDIDO – DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA**

SUSO-CA1 ISERCE 01

**REDACCIÓN
ESTUDIO LUENGO, S.L.**

**SANTA CRUZ DE TENERIFE
NOVIEMBRE 2006**

**EQUIPO REDACTOR
ESTUDIO LUENGO, S.L.**

ARQUITECTOS
HUGO LUENGO BARRETO
ALBERTO LUENGO BARRETO
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

COLABORADORES
GUMERSINDO TRUJILLO DOMÍNGUEZ
BELEN LEÓN ARVELO
PETER PAULI

ARQUITECTO COLABORADOR
JUAN JESÚS CABRERA OLIVA

CONTENIDOS AMBIENTALES
NATURA Consultoría y Gestión, S.L.
JOSE MARIA GARRIDO LOPEZ, Abogado
JAVIER DIAZ REIXA SUAREZ, Abogado
CARLOS DIAZ RIVERO, Economista
RAFAEL PAREDES GIL, Biólogo
RICARDO NESA COELLO, Botánico

COLABORADORES
JUAN PIÑERO ARTEAGA, Delineante
ANTONIO RAMOS VALERIANO, Delineante
FCO. JAVIER RIVERO BARBERAN, Delineante
DAVID EFREN SANCHEZ DOMINGUEZ, Delineante
JOSE ANTONIO GARCIA GABINO, Delineante
NURIA BELEN COUTO EXPOSITO, Administración

CARTOGRAFIA BASE
GRAFCAN

DIRECCIÓN
Carretera de los Campitos, nº 6 Edf. La Colina
38006 Santa Cruz de Tenerife

INDICE DE LA MEMORIA

▪ INFORMACIÓN Y DIAGNOSIS

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA PROPUESTA.
2. LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
3. RECURSOS NATURALES.
 - 3.1 Geomorfología.
 - 3.2 Comunidades Vegetales.
 - 3.3 Hidrología.
 - 3.4 Fauna
4. RECURSOS CULTURALES
5. USOS Y ESTADO ACTUAL. IMPACTOS.
6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
7. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ADMINISTRATIVA
 - 7.1 El PIOT del 2002.
 - 7.2 Las NNSS del 87
 - 7.3 El PGO de Candelaria del 2004
8. ESTRUCTURA CATASTRAL.
9. DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL.
 - 9.1 Unidades Ambientales Homogéneas.
 - 9.2 Evaluación y Diagnósis Ambiental.
 - 9.3 Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras.

▪ PROPUESTA

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y AMBITO DE LA PROPUESTA.
2. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.
3. INTEGRACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DEL DECRETO 35/1995
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA.
 - 4.1 La Clasificación del Suelo. Criterios y Objetivos
 - 4.2 Calificación del Suelo. Descripción de la Propuesta
 - a) El Viario
 - b) Zonas Verdes y Espacios Libres
 - c) Dotaciones y Equipamientos
 - d) Parcelario
 - e) Tipos Edificatorios y Secciones Características.
5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. CESIONES Y USOS
 - 5.1 Parámetros Urbanísticos Generales.
 - 5.2 Cesiones de Suelo.
 - 5.3 Aprovechamiento Medio.
 - 5.4 Usos.
 - 5.5 La Vivienda Protegida.
 - 5.6 Normativa Básica. Condiciones Específicas
6. REDES INFRAESTRUCTURALES.
 - 6.1 Red Viaria. Secciones.
 - 6.2 Red de Saneamiento.
 - 6.3 Red de Pluviales.
 - 6.4 Red de Abastecimiento.
 - 6.5 Red de Riego y Limpieza.
 - 6.6 Red de Baja Tensión.
 - 6.7 Red de Alumbrado.
 - 6.8 Red de Telefonía.
7. DESARROLLO DEL SECTOR.
 - 7.1 Sistema de Ejecución y Desarrollo del Sector.
8. NORMATIVA BASICA

CAPITULO 4. NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION CERRADA

CAPITULO 5. NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN.

CAPITULO 6. NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION CERRADA

INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN.

1. SITUACIÓN. E 1/3.500
2. TOPOGRÁFICO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN. E 1/1.500
3. RECURSOS NATURALES. E 1/1.500
4. HIDROLOGÍA. E 1/1.500
5. USOS, ESTADO ACTUAL E IMPACTOS. E 1/1.500
6. LAS NNSS DEL 87. E sin escala
7. EL PIOT DE TENERIFE 2002. E sin escala
8. ESTRUCTURA CATASTRAL. E 1/1.500
9. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS. DIAGNOSIS AMBIENTAL. E 1/1.500.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

1. ENTORNO URBANISTICO PGO. CANDELARIA. E sin escala
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. E 1/1.500
3. ESPACIOS PÚBLICOS, ZONAS VERDES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS. E 1/1.500
4. PARCELARIO Y EDIFICABILIDADES. E 1/1.500
5. RED VIARIA. CARACTERÍSTICAS. E 1/1.500
6. PERFILES LONGITUDINALES. E 1/1.500
7. RED DE SANEAMIENTO. E 1/1.500
8. RED DE PLUVIALES. E 1/1.500
9. RED DE ABASTECIMIENTO E INCENDIOS. E 1/1.500
10. RED DE RIEGO Y LIMPIEZA. E 1/1.500
11. RED DE BAJA TENSIÓN. E 1/1.500
12. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. E 1/1.500
13. RED DE TELEFONÍA. E 1/1.500

▪ INFORMACIÓN Y DIAGNÓISIS

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA PROPUESTA.

- La LOTENC 1/2000 ha venido a precisar el nuevo marco jurídico para el desarrollo del planeamiento dentro del marco de la Comunidad Autónoma de Canarias, en desarrollo de la Ley Nacional del Suelo.
- En los artículos 53 y 71 de la LOTENC 1/2000, se especifican las diferentes categorías de Suelo Urbanizable así como su régimen jurídico.
- A grandes rasgos la gran diferencia que propone la nueva Ley del Suelo de Canarias, en relación al Suelo Urbanizable, estriba en la “capacidad” que se le ha dado al Planeamiento General Municipal, para detallar directamente dicho “Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado”, desde el propio plan, como si de un suelo urbano no consolidado se tratara, obviando a posteriori la tramitación del correspondiente Plan Parcial.
- A nivel de deberes y derechos es similar al de cualquier categoría de suelo urbanizable, con las mismas cesiones de suelo, los mismos compromisos de urbanización y similares sistemas de ejecución.
- El objeto de la presente propuesta pretende desarrollar el Sector SUSO-CA1 ISERCE 01 a nivel de **Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado**, a cuyo fin es preceptivo desarrollar a nivel de “Plan Parcial” dicho sector, anexando dicho documento como documento propio del Plan General.
- A su vez se aclara que es de obligado cumplimiento el Decreto 35/1995 de Contenidos Ambientales de los Instrumentos de Planeamiento, que obliga en cada escalón de planeamiento, a analizar los recursos del sector correspondiente, al objeto de su evaluación ambiental de cara a aminorar los efectos negativos de dicha implantación, implementando las medidas ambientales protectoras y correctoras que se estimen oportunas.

2. LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

- El Sector SUSO-CA1 ISERCE 01 se localiza en el Término Municipal de Candelaria, en trasera a camino de Iserce, sobre la Autopista del Sur TF – 1, lindando:
 - **Al Norte:** Barranco de tapia.
 - **Al Oeste:** Carretera General del Sur.
 - **Al Sur:** Trasera de Camino de Iserce.
 - **Al Este:** Sectores Urbanizables SUSO-CA2 ISERCE02
- Ocupa una superficie de Sector Urbanístico de 38.623 m². La zona se encuentra abanclada y abandonada desde hace más de 30 años, careciendo de recursos naturales de interés.

3. RECURSOS NATURALES

3.1 GEOMORFOLOGÍA

El sector Iserce 2 se asienta en antiguas coladas de Serie II, que han sido erosionadas y rellenadas por los arrastres dirigidos al Barranco de Tapia.

A nivel geomorfológico el terreno constituye una ladera de suave pendiente que desagua hacia el Noreste encaminada hacia el barranco de Tapia.

3.2 COMUNIDADES VEGETALES

La vegetación potencial de la zona corresponde a la Comunidad del Tabaibal Dulce (*Euphorbia balsamifera*), que aparece asociada con la Tabaiba amarga (*Euphorbia regis – jubae*), el balo (*Plecama pendula*) y algún que otro ejemplar de cardón (*Euphorbia canariensis*) y de verode (*Senecio kleinia – nerifolia*).

Todas estas comunidades originales han desaparecido prácticamente de la zona, ya que fue en su día roturada para bancales agrícolas, subsistiendo en los bordes del Barranco de Tapia, en aquellas zonas con algo de suelo vegetal, ya que en el cauce de pequeñas dimensiones el sustrato mineral está visible.

Abandonados los cultivos desde hace más de 30 años, los roturados de regadío no se han colonizado y los roturados de secano se han ido invadiendo con algo de Tabaiba amarga y verode, especies de mayor capacidad colonizadora.

A su vez en dichos suelos de secano aparecen algo de vegetación herbácea, representada por dos especies perennes: el cerrillo (*Hyparrhenia hirta*) y el panasco (*Cenchrus ciliaris*),

En la zona de cultivos de regadío abandonados aparecen asimismo una serie de “malas hierbas” como la *Volutaria canariensis*, *Asteriscos aquaticus*, *Plantago coronopus*, *Plantago logopus*, *Linum strictum*, *Fagonia cretica*, etc.

En los bordes alterados de pistas y accesos aparecen las especies invasoras de carácter nitrófilo, representados por el Tabaco Maro (*Nicotiana glauca*) y el rabo de gato (*Penicetum setaceum*)

3.3 HIDROLOGÍA

A nivel hidrológico, el sector SUSO-CA1 ISERCE 01 está representado por una suave ladera que desagua aguas abajo, hacia el Sector SUSO-CA2 ISERCE 02 y en parte hacia el Noreste al Barranco del Tapia, que desemboca autopista abajo.

Dicho barranco constituye un Cauce Público inventariado por el CIAT, que es preciso mantener para asegurar el drenaje territorial, bien en su estado natural, bien canalizando con la sección hidráulica correspondiente a la Avenida de los 500 años, en cuyo caso precisará concesión del CIAT. En todo caso, el sector ha tenido en cuenta dicho aspecto y evitará la intervención a menos de 5 metros de su eje.

3.4 FAUNA

Dado el nivel de transformación del sector y la proximidad de núcleos urbanos, la fauna del lugar está ciertamente empobrecida.

A nivel de **aves** se avistan en la zona especies como la abubilla, el vencejo unicolor, la tórtola común, la paloma bravia, el herrerillo común, el gorrión común, el triguero, etc.

Los **reptiles**, que aprovechan el sustrato pedregoso y los murados de los bancales, están representados por el lagarto (*Gallotia gallotia*) y el perenquén (*Tarentola delalandii*).

El grupo de los **mamíferos** está representado por las especies propias ligadas a los suelos alterados y núcleos urbanos, como el ratón (*Mus musculus*), la rata de campo (*Rattus Rattus*), la rata común (*Rattus narvegus*) y el erizo (*Erinaceus algirus*).

4. RECURSOS CULTURALES

La zona, tal como comentamos en los apartados anteriores está totalmente transformada por roturado agrícola, careciendo dicha explotación de interés cultural o patrimonial.

Los bancales existentes de poca altura, dada la pendiente relativa del terreno, no tienen el mayor interés.

5. USOS Y ESTADO ACTUAL. IMPACTOS

En el plano de información N°5 se grafían los usos actuales de las diferentes zonas del Sector SUSO-CA1 ISERCE 01.

Su forma física actual responde al resultado de su transformación agrícola, donde conviven por un lado la transformación primera correspondiente a la agricultura tradicional de secano de pequeños bancales y suelos originales, con la posterior agricultura de regadío de grandes bancales y aportación de suelo vegetal.

Toda la estructura existente está degradada por falta de uso, ya que lleva más de 30 años abandonada.

A nivel de entorno el costado Oeste aparece limitado por la carretera general, el sur por la trasera del camino Iserce, el Norte por el barranco de tapia y el Este por el sector SUSO-CA2 ISERCE 02.

A nivel de impactos, se destaca que los mismos se producen en el entorno inmediato y devienen del trazado de las infraestructuras (nuevo trazado de la carretera general del norte, Líneas Aéreas de Media Tensión).

6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El Sector de SUSO-CA1 ISERCE 01 está actualmente sin uso.

A nivel de infraestructuras carece de cualquier tipo de redes que se localizan en el propio camino de Iserce y la propia carretera general del norte que linda con el sector al oeste.

En el entorno inmediato se localizan asimismo parte de las redes aéreas eléctricas que atraviesan la parte baja del municipio.

Respecto a las redes de infraestructuras locales (abastecimiento, baja tensión, telefonía) las mismas se localizan en el propio camino de Iserce.

En relación al saneamiento, es posible por un lado la de pluviales que se conectará en el propio Barranco de tapia y las aguas negras que se podrá conectar a las existentes en el camino de Iserce. Ahora bien, se estudiará la posibilidad de viabilidad de hacer redes comunes con el sector SUSO-CA2 ISERCE 02, llegado el caso.

7. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ADMINISTRATIVA

7.1 EL PIOT DE TENERIFE DEL 2002

El PIOT de Tenerife promovido por el Cabildo Insular, se aprobó definitivamente el 20 de Octubre de 2002, fijando un Modelo de Ordenación Territorial, que vincula al Planeamiento General Municipal.

Establece una serie de **Áreas de Regulación Homogénea**, que define las pautas del desarrollo insular.

Para el caso concreto del Sector SUSO-CA1 ISERCE 01, colindante con el camino de Iserce, lo delimita en su totalidad en **Área de Expansión Urbana**, pudiendo adscribirlo el PGO directamente en Suelo Urbanizable, no existiendo contraindicaciones para su desarrollo.

Candelaria se inscribe dentro del Modelo de Ordenación del Valle de Güímar, estableciendo las Condiciones Generales para el desarrollo de la distribución básica de usos, el sistema de núcleos urbanos, las infraestructuras, los equipamientos y los criterios de actuación.

El uso predominante en la comarca es el agrícola, sobre el que se disponen las áreas con destino urbano y los suelos de interés ambiental.

El conjunto Las Caletillas – Candelaria deberá mejorar la estructuración del continuo urbano, completando la articulación viaria, el re-equipamiento y dotación de espacios libres, la recalificación del frente marítimo y las operaciones en las transiciones del tejido residencial hacia usos distintos.

A grandes rasgos la nueva propuesta del PGO de Candelaria, se adapta al Modelo de Ordenación Comarcal del Valle de Güímar propuesto por el PIOT, más concretamente y en lo que respecta al Sector SUSO-CA1 ISERCE 01, su adaptación sigue las pautas marcadas por el PIOT, así:

- Se inscribe en un Área de Expansión Urbana propuesta por el PIOT, dado que además es colindante a un Suelo Urbano Consolidado.
- Su uso de carácter urbanístico es acorde con la vocación de la zona y también con las previsiones del PIOT.
- En lo que respecta a la consolidación de los núcleos urbanos, Iserce constituye el sector colindante al Suelo Urbano del Camino de Iserce, proponiendo la consolidación de la zona de Candelaria comprendida entre el Cruce de Candelaria en su vertiente hasta el camino de Iserce y el Cruce de Las Caletillas, desde la Carretera General del Sur a la Autopista.
- A nivel de viario, la propuesta viaria de Iserce, estructura el viario de la zona, resolviendo el acople con la carretera General del Norte, la conexión con el sector y SUSO-CA2 ISERCE 02 así mismo con el propio camino de Iserce, facilitando la movilidad en sentido transversal y longitudinal.
- En relación al re-equipamiento de la zona, el sector Iserce propone localizar sus Equipamientos privados anexos a la carretera general cerca de la rotonda y sus dotaciones y zonas verdes lindando con las propias del sector SUSO-CA2 ISERCE 02, creando de esta manera un espacio de mayor aprovechamiento.

7.2 NNSS DEL 87

En las Normas subsidiarias de Candelaria del año 1987, el sector Iserce 2 se encuentra clasificado como terreno rústico.

7.3 EL PGO DE CANDELARIA DEL 2004

Dada la capacidad que tiene el PGO en base a la LOTENC 1/2000, de poder “detallar” directamente el sector SUSO-CA1 ISERCE 01 como Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, el presente documento tiene por objeto ahondar en las previsiones urbanísticas previstas por el Plan General de Candelaria, a cuyo fin se anexan las condiciones propuestas:

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO.

- **DENOMINACION** SUSO-CA1 ISERCE 01
- **CLASIFICACION P.G.O.** Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado
- **DELIMITACIÓN PIOT:** Área de Expansión Urbana.
- **LOCALIZACION - ACCESOS**
Sector delimitado entre la Carretera General del Sur, la trasera del Camino de iserce y el Barranco de Tapia y el sector SUSO-CA2 ISERCE 02.
- **ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**
Abarca 10 parcelas catastrales.
- **SITUACION URBANISTICA VIGENTE (NNSS 87)**
Suelo Rústico General.
- **ESTADO ACTUAL**
Abancalado y abandonado desde hace unos 30 años.
- **RECURSOS NATURALES DE INTERES**
La zona transformada para uso agrícola, carece de recursos naturales de interés.
- **CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS**
 - Viario en continuidad con las transversales del Camino de iserce, en aquellas zonas que el propio plan prevea.
 - Viario a borde de Barranco de Tapia.
 - Conexión con la carretera general.
 - Localización de la zona verde y la dotación publica lindandado con el sector de SUSO-CA2 ISERCE 02.
 - Murados de piedra basáltica en borde de barranco.
 - Arbolado de porte en aceras.
 - No se intervendrá en el cauce del Barranco de Tapia, respetando en todo momento los 5 metros del eje de su cauce.
 - El 10% del Aprovechamiento Medio se localizará en la parcela 6.
- **SISTEMA DE EJECUCION**
 - Privado por Compensación
- **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**
 - Convenio Urbanístico.
 - Proyecto de Urbanización
 - Proyecto de Equidistribución o Reparcelación.
- **CESIONES DE SUELO**
 - Viario rodado y peatonales.
 - Zonas Verdes y Espacios Libres
 - Dotaciones Públicas
 - 10% Aprovechamiento Medio.
 - Se cede el terreno para la realización del sistema general de la carretera general del sur, que será llevada a cabo por el organismo competente.
- **VIVIENDAS DE PROTECCIÓN**
Alternativa 25% de la Edificabilidad Residencial = 3463 m²
- **ZONA DE ORDENANZA**
Ciudad Jardín Intensiva CJC-2, Edificación cerrada con 3 metros de jardín delantero C(J)-2 Y Edificación Aislada 2 plantas

- PRIORIDAD ETAPA**

- Convenio urbanístico: 0-2 años
- Proyecto de Urbanización: 0-2 años
- Proyecto de Equidistribución: 0-2 años
- Ejecución de Urbanización: 0-5 años
- Ejecución de la Edificación: 0-10 años

- PARÁMETROS GENERALES**

- Superficie Sector..... 38555 m²
- Edificabilidad Sector..... 0,400 m²/m²
- Edificabilidad Total..... 15.422 m²
- Edificabilidad Residencial..... 13.853 m²
- Zona Verde (20 m²/100 m² ER)..... 5.291 m²
- Dotación Pública (10m²/100 m²)..... 1.997 m²
- Equipamiento Privado (10m²/100 m².)..... 1.569 m²
- Infraestructuras..... 298 m²
- Viario..... 13.803 m²
- Total Cesiones (Dotación+Zona Verde).. 7.288 m²
- Total Cesiones +viario.. 21.091 m²
- Aprovechamiento Medio (10% ET)..... 1.542 m²
- Viviendas de Protección Oficial (25% ER).... 3463 m²

- EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO**

Nº	Topología	Superficie m ²	Nº Plantas	Edif. m ² /m ²	Edif. Total (m ²)	Viviendas/Habitantes
2	E-2	2.106	2	0,75	1.569	
TOTAL		2.106			1.569	
3	CJC	3.912	2	0,80	3130	33/104
4	CJC	4.272	2	0,85	3.631	36/114
6	C(J)(VP)	1.412	2		1.788	18/57
7	CJC	4.083	2	0,85	3.471	34/109
8	C(J)(VP)	1.381	2		1.834	18/59
TOTAL		15.060		0,80-0,85	13.853	138/443
E+R		17.166		0,72-0,85	15.422	

Zona Verde según Ordenación Detallada.

Nº PARCELA	SUPERFICIE
- 1.....	254 M ²
- 5.....	1.750 M ²
- 9.....	3.287 M ²
TOTAL ZONA VERDE.....	5.291 M²

8. ESTRUCTURA CATASTRAL

En el cuadro y plano anexos se aporta la estructura catastral del ámbito del sector urbanístico de SUSO-CA1 ISERCE 01.

Existen unas 10 parcelas catastrales.

DELIMITACION DEL SECTOR (38.414 m²)

Nº	Superficie Real (m ²)	%	Propietarios
1	8.796,90	22,82	EST. TEC. DE PROMOCIONES, CONSTRUCCIONES E INVERSIONES INMOBILIARIAS DE CANARIAS, S.L.
2	7.237,80	18,77	HEREDEROS ANTONIO HERNANDEZ FARIÑA
3	802,80	2,08	HEREDEROS ANTONIO HERNANDEZ FARIÑA
4	6.376	16,54	ISERCE PROMOCIONES, S.L.
5	2.216,90	5,75	LUIS CABRERA LLARENA
6	10.795,10	28,00	MAGDALENA CRUZ RODRIGUEZ
7	939,60	2,44	FRANCISCO GUTIERREZ BARRERA
8	880,30	2,28	MAGDALENA CRUZ RODRIGUEZ
9	257,65	0,67	DESCONOCIDO
10	251,95	0,65	DESCONOCIDO
TOTAL	38.414		
GRUPO 1	23.213,5	60,21	(EST. TERRENO)+(HEREDEROS FARIÑA+ ISERCE PROMOCIONES)
GRUPO 2	15.341,5	39,79	OTROS PROPIETARIOS
TOTAL	38.555	100	TOTAL

9. DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

9.1 UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS

El Sector de SUSO-CA1 ISERCE 01 se caracteriza de forma sintética en 2 Unidades Ambientales Homogéneas claramente diferenciadas, con sus características y problemática propias, así:

A) La Planicie.

Constituye prácticamente todo el sector, constituida por un llano de suave pendiente, que desde la carretera general se desarrolla hacia el barranco de Tapia y hacia el sector SUSO-CA2 ISERCE 02.

B) El borde de Barranco.

Bordeando la zona norte del sector se desarrolla el borde de éste lindando con el barranco de Tapia, aunque se ha tenido la previsión desde el propio P.G.O.U. no invadir los límites de protección del cauce hidráulico que se estima en 5 metros desde su eje.

9.2 EVALUACIÓN Y DIAGNÓSTIS AMBIENTAL

A) *Evaluación Ambiental*

▪ **A nivel geomorfológico.**

La zona de suave pendiente está prácticamente roturada en su totalidad, manteniéndose el cauce del Barranco del tapia en estado natural, si bien es un cauce "mineral" de pequeña entidad.

▪ **A nivel de comunidades vegetales.**

La comunidad vegetal original "el tabaibal dulce" ha desaparecido prácticamente por la transformación agrícola, estando representada por algunos ejemplares en el borde del cauce del Barranco, estando los bancales de secano colonizados por Tabaiba amarga y los bancales de regadío y los bordes urbanos alterados por vegetación nitrófila.

En su conjunto la vegetación natural del sector no tiene mayor interés.

▪ **A nivel de fauna.**

Los reptiles y mamíferos de la zona son los propios de las zonas colindantes a suelos urbanos y las aves silvestres las comunes a este tipo de suelos degradados, no teniendo mayor interés.

▪ **A nivel de recursos culturales.**

El abanclado agrícola de muros de pequeña altura no es relevante.

B) *Diagnósis Ambiental*

Urbanísticamente el sector de SUSO-CA1 ISERCE 01 tiene sus derechos consolidados y no tiene contraindicaciones desde el Modelo de Ordenación del PIOT de Tenerife para su consolidación.

Partiendo de dicho principio y a la vista de que la zona no tiene relevancia ambiental, el plano de discusión se traslada al diseño concreto de la urbanización.

A nivel de trazado viario es preciso resolver el acople con la carretera general desarrollando una vía longitudinal paralela al cauce del barranco que desembocara en una glorieta según prevé el propio plan general.

A nivel de implantación tipológica el Sector de Iserce no plantea discontinuidad, habida cuenta que desarrolla el modelo naturalmente implantado en la zona, con edificaciones de 2 plantas.

9.3 MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS

De cara a mejorar la implantación de la urbanización prevista en el lugar, se proponen las siguientes medidas correctoras de cara a mejorar el diseño urbano, así las siguientes:

▪ ***Respecto al diseño urbano.***

- Introducir un eje longitudinal que atraviesa todo el sector y que proviniendo del sector Iserce 3 desemboque en la carretera general, dicho eje discurrirá paralelamente al barranco.
- Introducir en todo el viario en acera, arbolado de porte.
- Resolver los muros de borde del sector hacia la zona superior del Barranco de tapa con murados de piedra basáltica.
- Soterrar todas las redes de instalaciones.

▪ ***Respecto a la puesta en obra.***

- Aprovechar la capa de tierra vegetal existente para la vegetación de las zonas verdes.
- Aprovechar asimismo para las zonas verdes la vegetación xerófila de mayor interés.
- Delimitar la zona en el transcurso de la urbanización, controlando la emisión de polvo y los ruidos innecesarios.

▪ PROPUESTA

1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA PROPUESTA

- El presente documento constituye un Anexo de la Revisión del Plan General de Ordenación de Candelaria, y tiene por objeto precisar y desarrollar la ordenación, los parámetros y las condiciones urbanísticas del Sector SUSO-CA1 ISERCE 01, clasificado como **Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado**, en relación a la LOTENC 1/2000.
- El ámbito del Sector comprende una superficie de 38.414 m², y desarrolla un Sector Urbanizable que tiene la misma delimitación tanto en las NNSS del 87 vigentes, como en el PGO del 2004, con unos límites bien definidos:
 - **Al Norte:** Barranco de tapia.
 - **Al Oeste:** Carretera General del Sur.
 - **Al Sur:** Trasera de Camino de Iserce.
 - **Al Este:** Sectores Urbanizables SUSO-CA2 ISERCE 02

2. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.

- El artículo 53 de la LOTENC 1/2000 define el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado como aquel donde se “haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial”.
- Es decir, desde el propio PGO se ordena de forma pormenorizada el sector urbanizable de Los Mangos, obviando la posterior tramitación de Plan Parcial.
- Asimismo el artículo 71 de la LOTENC define el “régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado”, con sus derechos y deberes, estableciendo las cesiones y los compromisos correspondientes.
- En aplicación del Decreto 35/1995 por el que se regulan los Contenidos Ambientales de los Instrumentos de Planeamiento, se hace una evaluación y diagnóstico ambiental de los recursos naturales y culturales del sector urbanístico, al objeto de incluir las medidas ambientales protectoras y correctoras a la implantación urbanística propuesta por el Plan General.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

SECTORES URBANIZABLES
SUSO-CA1 Iserce 01

Noviembre 2006



DATOS GENERALES

Localización: Sector delimitado entre la Vía Central, la trasera del Camino de Iserce, la Ctra. Gral. Del Sur y el Bco. de Iserce

Clasificación del PGO: Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

Estructura de la Propiedad: Abarca unas 7 parcelas catastrales

Estado Actual (Recursos Naturales): Zona abancalada y abandonada en gran parte. Carece de recursos naturales de interés, presentes únicamente en el cauce del barranco

Situación Urbanística Vigente (NNS 87): Suelo Rústico General

Delimitación PIOT: Protección Territorial

Ámbito del Sector: Abarca hasta el borde inferior de la Ctra. Gral. Del Sur

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución: Privado por Compensación (Indicativo)

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

Cesiones de Suelo: Viario rodado, Zonas Verdes, Dotaciones Públicas, Aprovechamiento Medio

Viviendas de Protección: 25% Edificabilidad Residencial
3463 m²

Plazos:

Convenio Urbanístico/Iniciativa para establecimiento del concreto Sistema:	0-2
Proyecto de Urbanización:	0-2
Proyecto de Equidistribución:	0-2
Ejecución de la Urbanización:	0-5
Ejecución de la Edificación:	0-10

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Viario en continuidad con las transversales del Camino de Iserce.
- Viario rodado a borde de barranco (Se tendrá especial cuidado en no alterar el Bco. del Encajonado donde se localiza la Hemicycla Plicaria).
- Conexión con la Vía Central.
- Localización de la Zona Verde y de la Dotación Pública en el centro del Sector formando conjunto con Iserce 3.
- Murados de piedra basáltica a borde de barranco.
- Conexiones viarias e infraestructurales con el sector colindante de Iserce 3.
- Arbolado de porte en viario.
- El 25% de la Vivienda de Protección se localizará en las parcelas de Edificación Cerrada 6 y 8.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.
- Acometidas y redes infraestructurales enterradas.
- Se deberá concensuar con el Servicio de Carreteras del Cabildo la propuesta de trazado y enlace con la Ctra. Gral. Del Sur.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-CA1 Iserce 01

Noviembre 2006



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):	Ciudad Jardín en Hilera CJC-2, Edificación Cerrada con Jardín Delantero C(J)-2	
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+45%P)
Superficie Sector:	38555 m ²	38555 m ²
Edificabilidad Sector:	0,400 m ² /m ²	0,400 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	15422 m ²	15422 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	13880 m ²	13853 m ²
Edificabilidad Equipamiento Privado (10%):		1569 m ²
Zona Verde (20 m²/100 m²):	3084 m ²	5291 m ²
Dotación Pública (10 m²/100 m²):	1542 m ²	1997 m ²
Equipamiento Privado (10 m²/100 m²):	1542 m ²	2106 m ²
Infraestructura:		298 m ²
Viario:		13803 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	6169 m ²	7288 m ²
Total Cesiones + Viario:		21091 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1542	1542

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	3	CJC	2	3912	0,80	3130	33	104
	4	CJC	2	4272	0,85	3631	36	114
	6	C(J)(VP)	2	1412		1788	18	57
	7	CJC	2	4083	0,85	3471	34	109
	8	C(J)(VP)	2	1381		1834	18	59
	Total			15060		13853	138	443

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	2	2	2106	0,75	1569
	Total			2106	1569

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	10	2	1997	1,20	2396
	Total			1997	2396

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie	
	1	254	
	5	1750	
	9	3287	
	Total		5291

* En Ciudad Jardín la vivienda de cálculo es la resultante de dividir la superficie de la parcela residencial por la parcela mínima.

* En Edificación Cerrada la vivienda de cálculo es la Vivienda Urbanística de 100 m².

Plan General de Ordenación de Candelaria

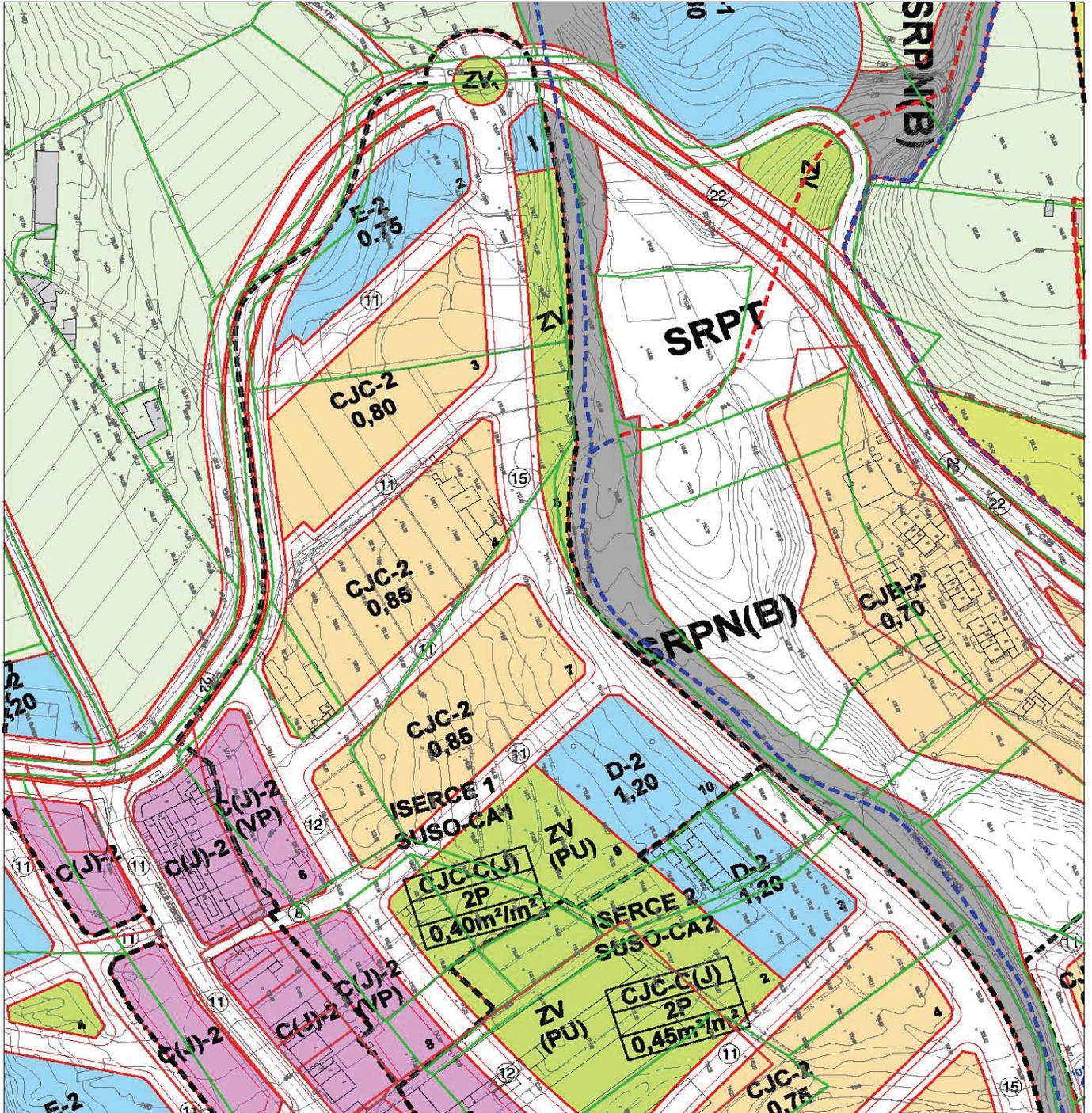
Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

SECTORES URBANIZABLES
SUSO-CA1 Iserce 01

Noviembre 2006



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



3. INTEGRACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DEL DECRETO 35/1995.

- La aplicación del Decreto 35/1995 sobre Contenidos Ambientales de los instrumentos de ordenación urbanística, obliga en cada escalón de planeamiento a realizar una labor previa de información, evaluación y diagnóstico de los recursos ambientales y culturales del correspondiente sector de ordenación, al objeto de aplicar una serie de medidas ambientales a la nueva implantación urbanística.
- Dentro del diseño del sector de Iserce 2 y como condiciones urbanísticas se introducen las medidas ambientales contenidas en el apartado 9 de esta memoria, así:

♦ *Respecto al diseño urbano.*

- Introducir eje paralelo al Barranco de Tapia.
- Introducir en todo el viario en acera, arbolado de porte.
- Resolver los muros de borde del sector hacia la zona superior del Barranco de Tapia con murados de piedra basáltica.
- Soterrar todas las redes de instalaciones.

♦ *Respecto a la puesta en obra.*

- Aprovechar la capa de tierra vegetal existente para la vegetación de las zonas verdes.
- Aprovechar asimismo para las zonas verdes la vegetación xerófila de mayor interés.
- Delimitar la zona en el transcurso de la urbanización, controlando la emisión de polvo y los ruidos innecesarios.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

4.1 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO CRITERIOS Y OBJETIVOS

Tal como comentábamos en los anteriores apartados, el sector de SUSO-CA1 ISERCE 01 se clasifica en Suelo Urbano Sectorizado y Ordenado, detallándose de forma pormenorizada su ordenación.

Comoquiera que la zona de Iserce ocupa una posición perimetral, su ordenación deviene en gran medida por el interés del propio Plan de asegurar la movilidad de los sectores inferiores con la carretera general y además de:

- ♦ Organizar y dar fachada a las traseras del camino de Iserce
- ♦ Resolver la comunicación longitudinal y transversal de los sectores que lindan con el Barranco de Tapia.
- ♦ Propiciar la conexión viaria entre la Carretera General del Sur con sectores inferiores.
- ♦ Resolver la continuidad hipológica de edificación en hilera del camino de Iserce para convertirla en edificación ciudad jardín, más propia de la zona.
- ♦ Concentrar las Dotaciones y Equipamientos en el linde con el sector Iserce 3, para propiciar así, una mayor zona verde y de dotaciones.
- ♦ Situar los equipamientos privados lindando con la carretera general.

4.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

En base a los criterios y objetivos de ordenación, a las medidas ambientales derivadas del Decreto 35/1995 y a las dimensiones del sector, se resuelve el trazado urbano de SUSO-CA1 ISERCE 01.

Se concibe el conjunto como un tejido urbano mixto donde se combina la Ciudad Jardín de 2 plantas con la Edificación Cerrada con jardín delantero con 2-3 plantas.

a) El Viario.

El viario principal que organiza el trazado del conjunto se resuelve con 2 ejes transversales que discurren paralelamente al barranco de Tapia y calles trasnversales::

- Eje longitudinal de 15 metros, que une el propio sector, el sector SUSO-CA2 ISERCE 02 con la carretera general.
- Eje longitudinal de 12 metros que divide la edificación cerrada de 2 plantas con la abierta tipo ciudad jardín.
- Conexiones transversales entre ambos ejes de 11 metros.
- El viario correspondiente a los sistemas generales de la carretera general del sur, quedan fuera de ámbito del sector y que corresponderá al organismo competente su realización.

b) Zonas Verdes y Espacios Libres.

El conjunto de las zonas verdes del Sector se resuelven mediante la concentración de la zona verde lindando con el sector SUSO-CA2 ISERCE 02 con el fin de obtener un parque de mayores dimensiones. , con una franja de zona verde que discurre paralelamente al eje longitudinal de 15 metros, y además nos sirve para separarnos del propio barranco de tapia y la zona que se desarrolla dentro de la glorieta.

- Dado el carácter de “Ciudad Jardín” que se pretende dar a la urbanización, todas las calles en acera soportan arbolado de porte, para mejorar el paisaje urbano de la zona.

c) Dotaciones y Equipamientos.

El nivel de Cesiones en Dotaciones y Equipamientos se deriva de la aplicación del artículo 36 de la LOTENC 1/2000

A efectos de su localización, se ha optado por ligarlos a la carretera general los equipamientos privados y las dotaciones publicas, del mismo modo que hicimos con la zona verde, localizarlos en el linde con el sector lserce 3 para lograr así, una zona de mayor dimensiones y posibilidades.

d) El Parcelario.

Dado el tipo de promoción “unitaria” del Sector no se define específicamente parcelario en el interior de las manzanas.

Dicho parcelario podrá ser definido por los Proyectos de Ejecución correspondientes.

e) Tipos edificatorios y Secciones características.

En conjunto de las manzanas residenciales y rotacionales del sector se desarrollan según dos tipologías: ciudad jardín y edificación cerrada.

Siguen las condiciones y parámetros urbanísticos de la Normativa Detallada del Plan General de Candelaria, y según las manzanas se desarrollan así:

• Manzanas 3, 4, 7	Ciudad Jardín
• Manzanas 6 y 8.....	Edificación cerrada con Jardín delantero
• Manzana 2 y 10	Edificación aislada

La tipología de **Ciudad Jardín** se localiza en la zona central del sector hacia el barranco de tapia.

Con la tipología de **Edificación Cerrada con Jardín delantero**, se intenta resolver la continuidad de la edificación trasera del Camino de iserce y así poder dar fachada hacia el nuevo sector, siendo el transito posible a la disposición del jardín delantero.

La topología Edificación aislada, en las zonas descritas se pretende con ello realizar edificios singulares.

f) Infraestructuras.

Se reserva la manzana 11 para infraestructuras de instalaciones de servicio para la propia urbanización.

5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. CESIONES Y USOS**5.1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

SUSO-CA1 ISERCE 01se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, ordenándose de forma detallada desde el propio Plan General.

La edificabilidad bruta que se aplica al sector y de la cual devienen sus parámetros urbanísticos es la de 0,40 m²/m².

Los parámetros urbanísticos generales MINIMOS en aplicación del art. 36 de la LOTENC son los siguientes:

- Superficie Sector.....	38.555 m ²
- Edificabilidad Sector.....	0,400 m ² /m ²
- Edificabilidad Total.....	15.422 m ²
- Edificabilidad Residencial.....	13.853 m ²
- Zona Verde (20 m ² /100 m ²).....	5.291 m ²
- Dotación Pública (10m ² /100 m ²).....	1997 m ²
- Equipamiento Privado (10m ² /100 m ²).....	1.569 m ²
- Aprovechamiento Medio (10% AS).....	1.542 m ²
- Población Techo.....	138 Vdas = 443 hab

- ♦ La vivienda tipo de 100 m² corresponde a 3,2 habitantes.

• **EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO**

Nº	Superficie m ²	Nº Plantas	Edificabilidad m ² /m ²	Edificabilidad Total (m ²)
2	2.106	2	0,75	1.569
(E)*	2.106	2	0,75	1.569
3	3.912	2	0,80	3.130
4	4.272	2	0,85	3.631
6	1.412	2		1.788
7	4.083	2	0,85	3.471
8	1.381	2		1.834
Resid	15.060	2	0,80 – 0,85	13.853
E+R	17.166	2 - 3	0,75-0,85	15.422

* Se deja una edificabilidad de 1.513 m² de Equipamiento Privado (Comercial) a localizar en la parcela 2.

Zona Verde según Ordenación Detallada.

- Rotonda	254 M ²
- franja barranco.....	1.750 M ²
- Parque urbano.....	3.287 M ²
TOTAL ZONA VERDE.....	5.291 M²

5.2 CESIONES DE SUELO.

Resultan de la aplicación del artículo 36 de la LOTENC, y son las siguientes:

- Zona Verde (20 m² / 100 m² E)
- Dotación Pública (10 m² / 100 m² E)
- Aprovechamiento Medio (10 m²/100 m² AS)
- Vialio Público (Según propuesta de ordenación).

El Proyecto de Equidistribución precisará exactamente las cesiones y el procedimiento de cesión al Ayuntamiento.

5.3 APROVECHAMIENTO MEDIO.

Se cederá asimismo al Ayuntamiento el 10% de la edificabilidad del Sector.

La LOTENC 1/2000 posibilita indistintamente transformar dicha edificabilidad en metálico o bien en edificabilidad.

A su vez dicha edificabilidad podrá destinarse a cumplimentar la obligación de destinar el 25% de la edificabilidad para vivienda protegida.

5.4 USOS.

El **uso característico** que determina el uso predominante del área de ordenación de Iserce 02 es el **residencial**.

Con carácter general las parcelas residenciales del Sector tienen dicho uso residencial, y como usos pormenorizados se permite la oficina de pequeño tamaño (despacho profesional, consulta, etc.)

En las parcelas residenciales 6 y 8 se permite asimismo indistintamente el uso terciario (comercial, oficina, hostelería) y el recreativo de pequeña dimensión.

En la Parcela 10 de **Dotación Pública** su uso característico es el dotacional (docente, social, asistencial, deportivo, cultural, administrativo, etc.).

En la Parcela 2 de **Equipamiento Privado** su uso característico es el Terciario (comercial, oficinas, hostelería) y el Recreativo.

5.5 LA VIVIENDA PROTEGIDA.

El artículo 71 de la LOTENC sobre “Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Ordenado” determina para su ordenación pormenorizada “dedicar el 25% del suelo residencial útil a un destino prioritario de edificación de viviendas sujetas a régimen de protección pública”.

A su vez el artículo 27 de la Ley 2/2003 de 30 de Enero de la Vivienda de Canarias, y la ley 19/2003 de 14 de Abril de las Directrices, desarrollan y matizan dichos aspectos, en base a los cuales el PGO de Candelaria apunta 2 posibles alternativas. Una Alternativa 1 general en la cual todos los sectores urbanizables sectorizados y sectorizados ordenados deben adscribir el 25% para vivienda de protección; y otra Alternativa 2, en la cual es posible redistribuir dicha cuota entre sectores mediante mecanismos compensatorios.

Para el uso concreto del Sector SUSO-CA1 ISERCE 01 la propuesta se decanta en principio por la Alternativa 1, fijándose el 20% de la Vivienda Protegida en la Parcela 6 y 8 (hasta agotar su edificabilidad de VPO), incluyéndose dentro de dicha cuota el 10% del Aprovechamiento Medio.

5.6 NORMATIVA BÁSICA. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

En líneas generales la normativa del Sector SUSO-CA1 ISERCE 01, se adapta plenamente y es desarrollo de la Normativa Estructural y Detallada del PGO de Candelaria.

A nivel de tipologías, tal como se comentó en el Apartado 4.2 e), tanto las manzanas residenciales como las Dotacionales se desarrollan con 2 tipologías y unas variantes, así:

- ♦ En Ciudad Jardín Intensiva Z3B, las manzanas 3, 4 y 7.
- ♦ En Edificación Cerrada con 2 plantas de altura y jardín delantero, las manzanas 6 y 8.
- ♦ En Edificación Aislada con 2 plantas en las manzanas 2 y 10, equipamiento privado y dotación
- ♦ Así mismo, se permite en la parcela 4 y en la edificación existente propiedad de Herederos Antonio Hernández Fariña, el no disponer de jardín delantero.

Las condiciones específicas ambientales correctoras de la implantación (ap. 9.3) se introducen para el diseño concreto del trazado, del viario, la resolución del encuentro con el entorno, las redes infraestructurales y la puesta en obra y tienen carácter vinculante, así los siguientes:

▪ **Respecto al viario y las infraestructuras.**

- Todas las calles dispondrán de arbolado de porte.
- Resolver los muros de borde del sector con el Barranco de Tapia con murados de piedra.
- Soterrar todas las redes infraestructurales.
- La avenida que se realizará en la carretera general del Norte, como sistema general que es, queda fuera del ámbito de actuación del presente Sector

▪ **Respecto a la puesta en obra.**

- Aprovechar la capa de tierra vegetal existente para la vegetación de las zonas verdes.
- Aprovechar asimismo para las zonas verdes la vegetación xerófila de mayor interés.
- Delimitar la zona en el transcurso de la urbanización, controlando la emisión de polvo y los ruidos innecesarios.

6. REDES INFRAESTRUCTURALES

6.1 RED VIARIA. SECCIONES.

El trazado de la red viaria del sector, responde fundamentalmente a la prolongación del viario del entorno y de su conexión con el sector SUSO-CA2 ISERCE 02. se ha puesto especial interés en preservar una vía longitudinal que una por medio de una calle de 15 metros la carretera general del norte con la zona de la autopista.

La red viaria se resuelve con 4 secciones viarias tipo:

- **La calle de 11 metros** con de 1,5 metros y calzada de doble sentido, con carril de tres metros y aparcamiento en hilera de 2 metros.
- **La calle de 11 metros** con aceras arboladas de 3 metros y calzada de un sentido, con carril de tres metros y aparcamiento en hilera de 2 metros.
- **La calle de 12 metros** con aceras arboladas de 2 metros y calzada de doble sentido con dos carriles de 3 metros y un aparcamiento en hilera de 2 metros.
- **La Rambla de 15 metros** que une la carretera general del norte con la zona de la autopista, dos carriles de 3 metros y aparcamiento de 2 metros en hilera a ambos lados y aceras laterales de 2, 50 metros arbolados.

Además se indica, que dentro del viario del propio plan se han incluido los metros cuadrados del sistema general de la carretera general de sur, donde la ejecución de dichas infraestructuras quedarán fuera del propio plan, comprometiendo el sector en la cesión del terreno que le afecta.

A nivel de rasantes y dada la pendiente media del sector, el viario presenta una pendiente que en la vía más "inclinada" no supera el 11% (10,90%).

6.2 RED DE SANEAMIENTO.

En función del trazado del viario y de la pendiente del terreno se resuelve la organización de la red de saneamiento del Sector.

Se dispone red secundaria en todas las calles para resolver las acometidas de las manzanas, recogiendo a la red principal que discurre por la calle principal de 15 metros, todas las redes secundarias. Dicho colector principal se enlazará con la red inferior del saneamiento hacia la costa.

Por tanto, se deberá prever y dimensionar las redes inferiores para recibir las aguas residuales de los nuevos sectores..

La red se resuelve en PVC serie SN – 4 de 13.500 Kg/cm² y las tapas de registro en fundición dúctil.

6.3 RED DE PLUVIALES.

Es “separativa” respecto a la red de saneamiento pretendiéndose también que las parcelas del sector, separen dentro de sus edificaciones las aguas negras de las pluviales.

El trazado de la red sigue un esquema similar al del saneamiento, si bien segregado en tres tramos independientes, que desaguan directamente las aguas pluviales hacia el Barranco de Tapia.

La red se resuelve en PVC y las tapas de registro en fundición dúctil.

6.4 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La acometida se realiza en 2 puntos a la red existente de la zona de Iserce, si bien habrá que justificar en el Proyecto de Urbanización, la reserva de agua prevista por el CIAT (1 m³ por habitante). Se resolverá en la manzana de infraestructuras prevista para tal efecto.

A partir de los dos puntos de acometida el esquema de la red de servicio a todas las manzanas, mediante red principal de fundición dúctil centrifugada y la secundaria que da servicio a las “anillas” de las manzanas en polietileno, siendo las arquetas de registro de fundición dúctil.

6.5 RED DE RIEGO Y LIMPIEZA.

De forma paralela a la red de abastecimiento se dispone de una red de riego y limpieza, dado que todas las calles soportan arbolado de porte.

A partir de los puntos de acometida de Iserce, se dispone una red principal de fundición dúctil centrifugada y otra red secundaria en “anillo “ según cada manzana, que se resuelve en polietileno, con arquetas de fundición dúctil.

6.6 RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN.

A partir de la red existente en Iserce se acomete la red de Media Tensión hasta la estación transformadora localizada en la manzana de Infraestructuras prevista para resolver las instalaciones generales.

A partir de dicha estación se distribuye la red de baja tensión por el borde de las aceras de las calles, mediante canalización de tubería de PVC y tapas de registro normalizadas de UNELCO.

6.7 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Sigue similar esquema que la red de baja tensión.

A partir de la estación transformadora se distribuye la red de alumbrado público en canalización de tubería de PVC de 110 mm. Por las aceras del viario.

6.8 RED DE TELEFONÍA.

Conectada igualmente a la de Iserce, la red sigue también un esquema de distribución similar a la de baja tensión, distribuyendo la red en todas las manzanas del Sector.

Se resuelve con canalización de tritubo de polietileno y tapas de registro de fundición dúctil.

7. DESARROLLO DEL SECTOR

7.1 SISTEMA DE EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL SECTOR.

Existen unos 10 propietarios en el sector Iserce, planteándose por dicha circunstancia desarrollar el sector mediante Sistema Privado por Compensación.

Dicha circunstancia obligará a la formalización de la correspondiente Junta de Compensación.

A su vez para concretar el nivel de urbanización, las cesiones de suelo, el aprovechamiento medio y la obligación de destinar el 25% para vivienda de protección, deberá formalizarse el correspondiente Convenio Urbanístico, que podrá incorporarse como Anexo al propio PGO en tramitación.

Será preceptiva la redacción de Proyecto de Urbanización y Proyecto de Equidistribución.

Una vez aprobados dichos instrumentos de desarrollo, podrán viabilizarse los Proyectos de Ejecución de las parcelas.

S/C de Tenerife, noviembre de 2006

Los Redactores

8. NORMATIVA BASICA

CAPITULO 4. NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION CERRADA

CAPITULO 5. NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN.

CAPITULO 6. NORMATIVA APLICABLE A LA EDIFICACION ABIERTA

CAPÍTULO 4. Normativa Aplicable a la Edificación Cerrada.

Art. 5.4.1. Definición.

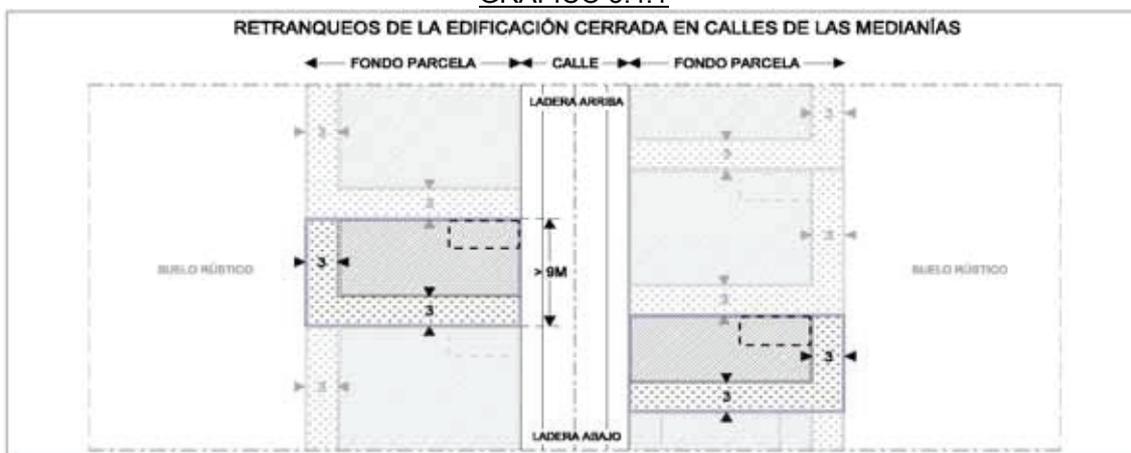
1. En razón de la posición y el volumen de la edificación en la parcela, se distinguen los siguientes tipos de edificación cerrada:
 - I. **Edificación Cerrada C.** Se entiende por tal la edificación adosada a todos los colindantes, con patios de luces, conformando fachada continua a la vía o espacio público. Según dispongan las ordenanzas particulares o gráficas de esta norma, podrán presentar o no retranqueo a la alineación exterior, y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total, o limitada tanto por el fondo edificable, como por una línea de disposición obligatoria de la edificación hacia el interior de la manzana o espacio libre. Podrán tener hasta cuatro plantas según se especifique en los planos de ordenación detallada, en las fichas de ámbitos de gestión o en Convenio.
 - II. **Edificación Cerrada con Jardín Delantero C(J).** Se entiende por tal la misma edificación definida anteriormente, con la obligación de retranqueo con jardín fijo de 3m, o marcada por la línea de disposición obligatoria de la edificación en el frente de parcela. Esta línea, vendrá marcada por manzanas en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de Ámbitos de Gestión o Convenio.
 - III. **Edificación Cerrada en Casco Tradicional (C).** Se entiende por tal la edificación de similares características que se localiza en las zonas de La Calle de La Arena y de El Risco de Candelaria, con tres y dos plantas máximas de altura respectivamente, que mantienen características arquitectónicas singulares que afectan principalmente a los acabados de fachada y cubiertas.
2. Las Dotaciones y Equipamientos en Edificación Cerrada, podrán variar las condiciones de altura de pisos, retranqueos, vuelos y adaptación topográfica, establecidas para esta tipología. Los Equipamientos deberán tramitar para ello un Estudio de Viabilidad.

Art. 5.4.2. Condiciones de Parcela.

1. Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a los 70m² en *Edificación Cerrada*, ni 80m² en *Edificación Cerrada con Jardín Delantero*.
2. En la zona de la Playa de la Viuda la superficie mínima de parcela edificable será la del catastral existente en el momento de la aprobación de este Plan General y que, con carácter general, deberá mantenerse. No se permiten en esta zona segregaciones de parcelas menores de 50m². No se permiten agrupaciones de parcelas.
3. El frente mínimo de *parcela* edificable se establece en 4,50m, salvo en el caso de Playa de la Viuda que se mantendrá según el catastral existente.
4. En toda parcela deberá poderse inscribir un círculo de 4,5m de diámetro para ser edificable, salvo en el caso de Playa de la Viuda.
5. Los frentes de parcela deberán lindar con Vial o Peatonal Público.

6. El frente mínimo de *vivienda* no será inferior a 4,50m construidos en una sola planta, salvo en el caso de Playa de la Viuda, que se podrá edificar con el parcelario existente. Se posibilitan en las medianías para promociones conjuntas, las viviendas interiores con frente a suelo rústico.
7. Se podrán segregar o agregar parcelas cuando cada una de las resultantes cumpla las condiciones de superficie, círculo inscribible y frente de la parcela mínimo.
8. Podrán ser edificadas aquellas parcelas residuales, construidas a ambos lados o a un lado en caso de estar en esquina, que no cumplan con la parcela o frente mínimos. Deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas de estas Normas y las condiciones vigentes de habitabilidad de la Comunidad Autónoma. Se solicitará informe previo municipal.
9. Las parcelas con linde posterior o lateral con otra tipología distinta de Edificación Cerrada, con Suelo Rústico o con Espacio Libre, deberán retranquearse y abrir fachada a jardín o patio inglés de 3m mínimo; o hasta la línea disposición de la fachada que se señale en los Planos de Ordenación Detallada o en las Fichas de los Ámbitos de Gestión.
10. En las zonas de Araya, Cuevecitas y Malpaís, la edificación cerrada en parcelas con frente mayor a 9m a borde de camino, dispondrá de un retranqueo de 3m a lindero lateral inferior ladera abajo (Ver gráfico 5.4.1), además del retranqueo posterior de 3m a suelo rústico.
 En frentes de parcela menores de 9m las construcciones de cajas de escaleras deberán colocarse adosadas a la medianera superior calle arriba.
 En frentes de parcela mayores de 9m las construcciones de cajas de escaleras se colocarán, cuando ello no merme el número de viviendas posibles, en el lado superior calle arriba a efectos de minimizar su impacto visual sobre la medianía.

GRÁFICO 5.4.1



11. Cuando existan, con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, edificaciones sobre el jardín delantero en alineaciones definidas en los Planos de Ordenación Detallada, las remontas deberán respetar los retranqueos. Para lo cuál, previo a la licencia de edificación, se deberá obtener certificación acreditativa de prescripción urbanística.
12. En promociones de viviendas en EC ó EC(J) en las que se superen las cuatro viviendas por parcela, el garaje deberá ser colectivo y solo podrá disponer de accesos comunes.

Art. 5.4.3. Alineaciones.

1. Las alineaciones aparecerán reflejadas con carácter general en los Planos de Ordenación Detallada o en las fichas de los Ámbitos de Gestión. El ancho tipo de calle se refleja asimismo en dichos planos.
2. Para el caso concreto de las alineaciones en las zonas de edificación cerrada de los asentamientos tradicionales de Barranco Hondo, Igueste, Araya, Cuevecitas y Malpaís, si bien con carácter general se mantienen las alineaciones existentes, el Ayuntamiento deberá precisar previo a la licencia de edificación y mediante *Acta de Alineaciones y Rasantes* la alineación definitiva de cara a mejorar el ancho de la calle y el ajuste con las edificaciones colindantes.
3. Se permite establecer retranqueo frontal aunque esta no venga marcado en los Planos de Ordenación Detallada o en las fichas de los Ámbitos de Gestión. Su ancho mínimo será de 2m y deberá definirse el cerramiento del jardín delantero.

Art. 5.4.4. Unidades de Promoción.

1. En suelo urbano consolidado de las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpaís, se limita a ocho, el número máximo de viviendas que puede promover un particular o persona jurídica. En el caso de Viviendas de Protección no se limitará el número máximo de viviendas a promover.
2. En los casos de Actuaciones Urbanísticas Aisladas AUA o de Unidades de Actuación, de las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpaís, no se limita el número máximo de viviendas a promover.

Art. 5.4.5. Chaflán.

Toda edificación de nueva planta o renovación deberá contemplar chaflán de 3m en las esquinas de manzana, aunque estas no vengan definidas en los Planos de Ordenación Detallada. Deberán precisarse en el Acta de Alineaciones y Rasantes.

Art. 5.4.6. Regulación de la Altura de la Edificación (Ver Gráfico 5.4.2).

1. El número máximo de plantas de la edificación para cada uno de los tipos edificatorios es el que figura en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.
2. En el caso de edificación en parcela con pendiente, el número de plantas y los fondos edificables máximos vendrán determinados por los *Art.-5.4.8. Altura de la Edificación en Manzanas con Frentes Opuestos en Pendiente* y *Art.-5.4.9. Altura de la Edificación en parcelas con pendiente* y las Ordenanzas Gráficas que los desarrollan.
3. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
4. La altura reguladora máxima se deducirá de la fórmula:

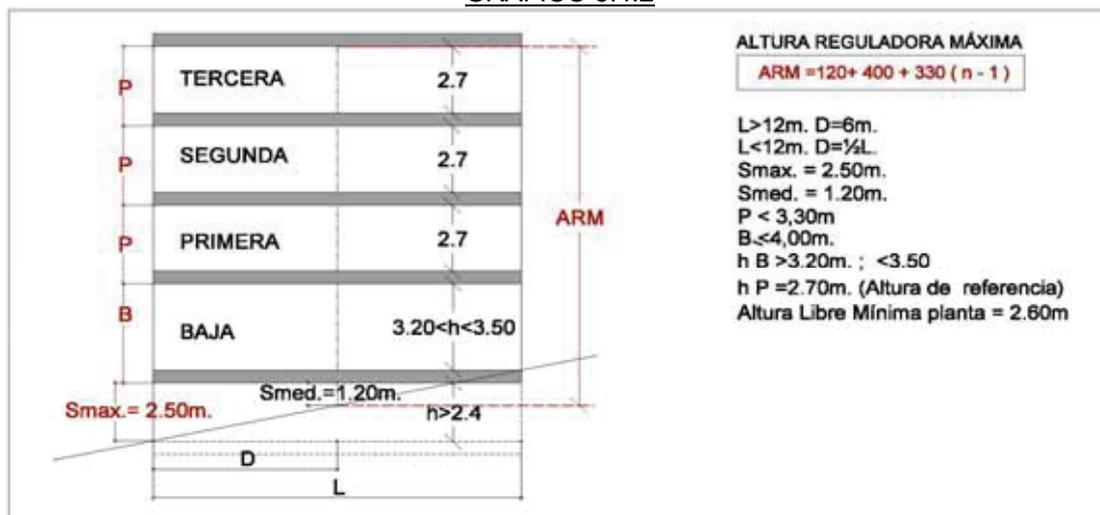
$$\text{ARM (cm)} = 120 \text{ Zócalo} + 400 \text{ Pl. Baja} + 330 (n-1)$$

(Donde "n" es el número de plantas del edificio para edificaciones residenciales).

5. La altura reguladora máxima se medirá en el punto de medición de la altura desde la rasante de la acera, al nivel inferior del último forjado permitido, siguiendo los criterios establecidos en la *Ordenanza Gráfica-5.4.2*.

6. El punto de medición de la altura se situará en la vertical trazada en el centro de la fachada para desarrollos de ésta inferiores a 12m. Para desarrollos de más de 12m se medirá a 6m del punto más bajo (Ver Gráfico 5.4.2).
7. En el punto de medición, la altura del semisótano no superará 1.20m. En caso contrario tendrá la consideración de planta.
8. En calles con pendiente, la altura de semisótano no superará los 2,50m en el punto mas bajo de la rasante de la acera siguiendo el criterio marcado en la *Ordenanza Gráfica-5.4.2*. Así mismo, se permite subir esta altura de manera justificada mediante Estudio de Viabilidad, en casos de parcelas situadas en esquina, en casos de excesiva pendiente de la calle o por razones de composición arquitectónica.
9. En los casos de Calle de La Arena o El Risco de Candelaria la altura de semisótano no superará los 0,60m en el punto de medición de la altura.
10. Para el caso de casas en esquina se considerará el desarrollo de las fachadas como si se tratara de una fachada única aplicándose a toda ella el sistema anterior de medición de la altura reguladora máxima.

GRÁFICO 5.4.2



11. Se podrá utilizar dobles alturas siempre que se computen como dos plantas.
12. Cuando la cubierta sea inclinada, la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido.
13. Se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas por encima de los 2m, cuando la altura total del edificio sea menor o igual a la altura reguladora máxima fijada en cada caso.
14. Se posibilita en la planta última, en caso de que se resuelva con cubierta inclinada, el vincular dicho espacio inclinado al volumen de la última planta. En este caso la altura máxima interior será aquella que imposibilite la incorporación del altillo al cómputo de superficie edificable.
15. Solo se permiten los áticos dentro de la altura reguladora máxima y el número de plantas permitidas.

16. Para el caso singular de edificaciones Dotacionales o de Equipamientos, se permiten alturas mayores mediante Estudio de Viabilidad, que deberán justificarse en relación a los usos y al acople con las edificaciones colindantes.

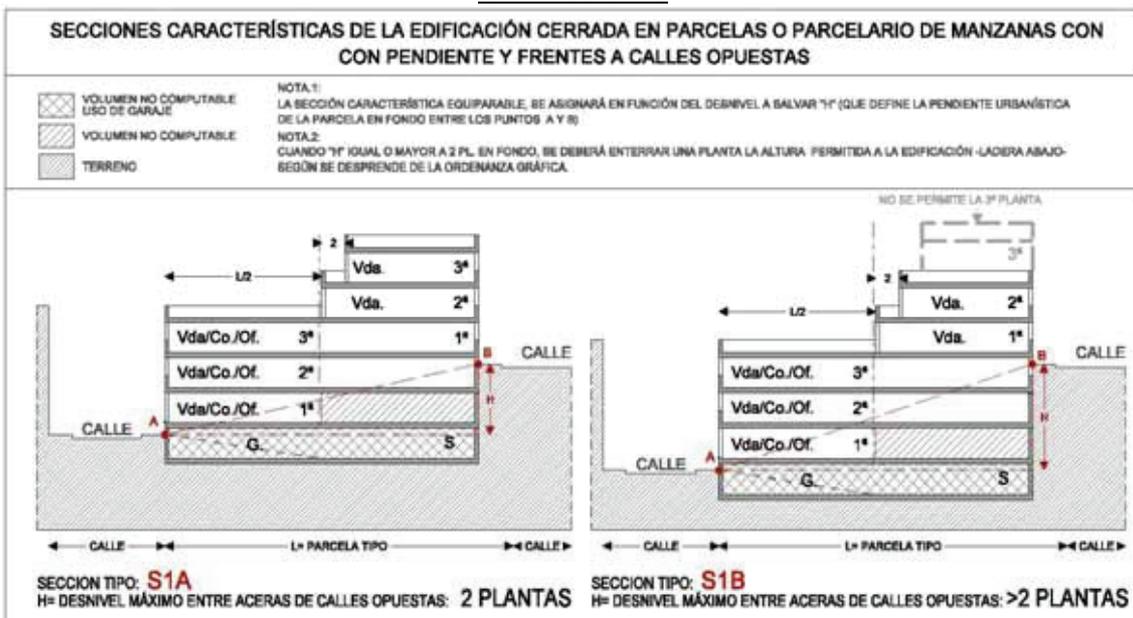
Art. 5.4.7. Alturas de Plantas (Ver Gráfico 5.4.2).

1. Las alturas máximas entre plantas serán la que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.4.2*.
2. La altura libre máxima de la planta baja para usos no residenciales, no sobrepasarán los 3,50m. de piso a techo como máximo y 3,20m como mínimo.
3. La altura libre mínima de las plantas tipo o superiores a la planta baja, no será inferior a 2,60m.
4. La altura libre mínima de los sótanos o semisótanos será de 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
5. Cuando exista una edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, con mayor altura de la permitida en planta baja, la planta alta se retranqueará 3m. del frente de la fachada.
6. La altura libre de pisos en edificaciones Dotacionales o Equipamientos podrá superar las máximas establecidas. Los Equipamientos deberán tramitar para ello un Estudio de Viabilidad.

Art. 5.4.8. Altura de la Edificación de Manzanas en Pendiente y Frentes Opuestos.

NOTA: (La ordenanza grafica aclaratoria hace referencia a la edificación cerrada de 3pl. Cuando la altura reguladora sea de 2 o de 4 plantas, se ajustará en una planta las secciones características establecidas).

GRÁFICO 5.4.3



1. Cuando exista patio de manzana, la altura se medirá como edificios independientes.

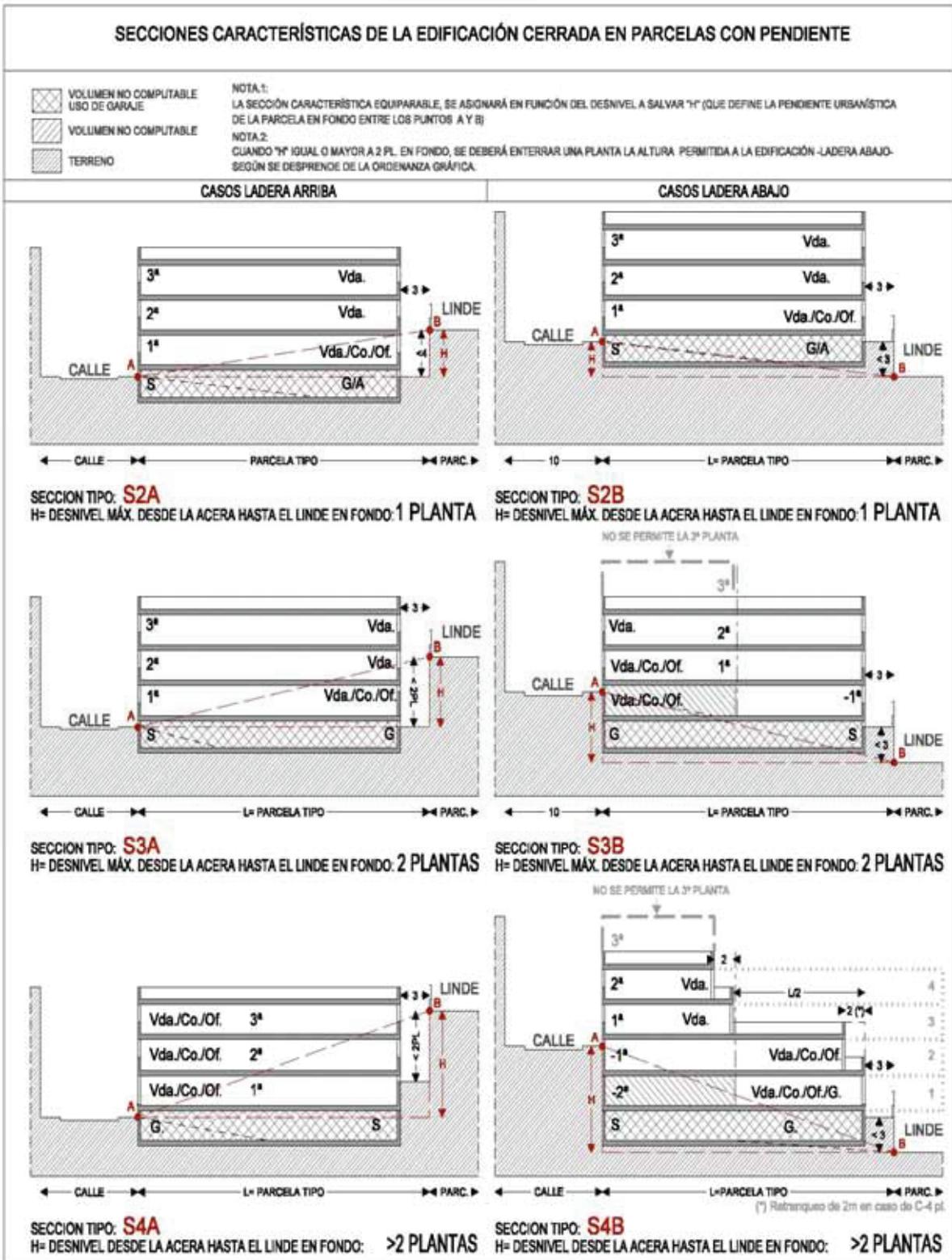
2. Los casos de parcelas en pendiente con desniveles mayores de una planta entre frentes opuestos, se regularán según condiciones establecidas en este artículo y su *Ordenanza Gráfica-5.4.3*. Se aplicará tanto en parcelas pasantes con frentes a calles opuestas y a distinto nivel, como en parcelas colindantes que presenten medianera -ladera arriba o abajo- y con frentes opuestos respectivamente a distinto nivel.
3. El número máximo de plantas y los fondos permitidos, vendrán determinados por el desnivel "H" a salvar entre las rasantes de aceras de frentes opuestos, en el punto de medición de la altura. Se establecen dos secciones características en la *Ordenanza Gráfica-5.4.3* según "H" sea mayor o menor de dos plantas.
4. Con carácter general, siempre que el desnivel "H" sea mayor de dos plantas, la parte superior de la edificación situada -ladera abajo-, deberá encajarse una planta en el terreno, como se indica en la *Ordenanza Gráfica-5.4.3*.
5. Cuando se establezca el escalonamiento de la edificación en más de una planta, cada planta se retranqueará de la inferior como mínimo dos metros según la *Ordenanza Gráfica-5.4.3*.
6. El cambio de altura a partir del cual se produce el escalonamiento de la edificación señalado en los gráficos, se efectuará en la línea vertical definida a la mitad de frentes opuestos $L/2$, como se desprende de la *Ordenanza Gráfica-5.4.3*.
7. Si existe lindero intermedio de parcelas colindantes -ladera arriba o abajo- o medianera, el cambio de altura se efectuará sobre este, siguiendo los mismos criterios establecidos en la *Ordenanza Gráfica-5.4.3* para $L/2$.
8. En casos particulares, la línea que define el cambio de altura podrá venir definida en el Plano de Ordenación correspondiente, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión, o en Convenio.
9. Para casos singulares se permitirá la realización de Estudio de Viabilidad, que examine la adecuada implantación en el entorno de las soluciones propuestas.

Art. 5.4.9. Altura de la Edificación de Parcelas en Pendiente.

NOTA: (La ordenanza grafica aclaratoria hace referencia a la edificación cerrada de 3pl. Cuando la altura reguladora sea de 2 o de 4 plantas, se ajustará en una planta las secciones características establecidas).

1. El número máximo de plantas y los fondos permitidos, vendrán determinados por el desnivel "H" a salvar, en el punto de medición de la altura, entre la rasante de la acera en el frente de parcela y la cota del terreno natural en el lindero del fondo. Se establecen seis secciones características en la *Ordenanza Gráfica-5.4.4* según "H".
2. Con carácter general, siempre que el desnivel "H" sea mayor de dos plantas, la parte superior de la edificación situada -ladera abajo-, deberá encajarse una planta en el terreno, como se indica en la *Ordenanza Gráfica-5.4.4*. En ningún caso el número de plantas aparentes superará en una planta la altura asignada por parcela.
3. Cuando se establezca el escalonamiento de la edificación en más de una planta, cada planta se retranqueará de la inferior como mínimo dos metros según la *Ordenanza Gráfica-5.4.4*.

GRÁFICO 5.4.4



4. El cambio de altura a partir del cual se produce el escalonamiento de la edificación señalado en los gráficos, se efectuará en la línea vertical definida a la mitad de frentes opuestos $L/2$, como se desprende de la Ordenanza Gráfica-5.4.4.

5. En casos particulares, la línea que define el cambio de altura podrá venir definida en el Plano de Ordenación correspondiente, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión, o en Convenio.
6. Se permite la construcción de patio inglés de hasta dos plantas de altura, ladera arriba o ladera abajo.
7. Para casos singulares se permitirá la realización de Estudio de Viabilidad, que examine la adecuada implantación en el entorno de las soluciones propuestas.

Art. 5.4.10. Edificabilidad Máxima de la Parcela.

1. La edificabilidad en Edificación Cerrada vendrá determinada por el número de plantas permitidas en la ordenación detallada y la sección característica correspondiente en cada caso de parcelas en pendiente.

Art. 5.4.11. Sótanos y Semisótanos.

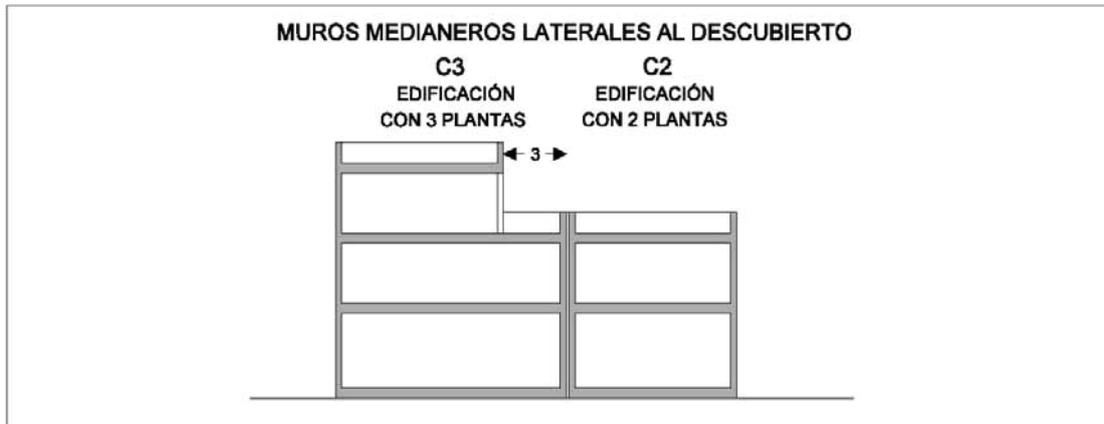
1. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
2. Se podrá ocupar los sótanos o semisótanos hasta el 100% de la superficie de la parcela, salvo en las zonas de retranqueo obligatorio.
3. En Edificación Cerrada las rampas a garaje tendrán pendientes máximas un 20% en tramos rectos, y un 15% en tramos curvos.
4. En edificios de uso plurifamiliar, las rampas o los accesos a garaje tendrán un ancho mínimo de 3m para un solo carril y 5m para dos carriles. La puerta de garaje podrá reducirse hasta 2,60m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
5. En viviendas unifamiliares dispuestas en la tipología de Edificación Cerrada, las rampas o accesos a garajes independientes tendrán un ancho mínimo de 2,40m. Las puertas de garaje tendrán como máximo 3m de ancho y como mínimo podrán reducirse hasta 2,40m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
6. En promociones de viviendas en EC ó EC(J), en las que se superen las cuatro viviendas por parcela, no se permiten los accesos independientes a garaje de carácter unifamiliar. Deberán contemplar obligatoriamente garaje y accesos comunes a los mismos.

Art. 5.4.12. Muros Medianeros Laterales y Traseros al Descubierto.

1. En el caso de que existan alturas reguladoras diferentes en un mismo frente de calle, se retirará la fachada 3m de la medianera para permitir la aparición de luces en la misma, a partir de anchos de parcela superiores a 9m.
2. Cuando existan medianeras al descubierto, éstas deberán tratarse en acabados como fachadas.

3. Cuando exista alguna medianera consolidada junto a la edificación proyectada, deberá adosarse la caja de escalera de la nueva edificación a la medianera existente, cuando esto no suponga una merma en el número de viviendas.

GRÁFICO 5.4.6



Art. 5.4.13. Cubiertas y Construcciones por Encima de la Altura Máxima.

1. Se permiten en edificación cerrada las cubiertas inclinadas y las planas indistintamente.
2. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, no pudiendo existir ninguna pieza vidriera, salvo las construcciones de remate de escaleras y ascensores, y elementos técnicos de las instalaciones.
3. En la modalidad de cubierta inclinada, la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vidrieras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.
4. En caso de cubierta plana los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m; salvo en los tramos inevitables para resolver los elementos técnicos de la cubierta o los adoses a edificaciones colindantes, en cuyo caso se podrá llegar a 1,80m. de altura.
5. Las construcciones de cajas de escaleras y ascensor solo podrán sobresalir una planta y 3,60m máximo sobre el nivel de la cubierta. En caso de adosarse en fachada deberán estar integradas en la composición arquitectónica del edificio de cara a minimizar su presencia.
6. En las medianías de Barranco Hondo, Iguete, Araya, Cuevecitas o Malpaís y sobre la Carretera General del Sur, no se permiten las construcciones de la caja de ascensor, pero si las de la caja de escaleras con una altura máxima de 2,60m. En calles con pendiente mayor del 10%, estas se colocarán adosadas a la medianera superior o bien separadas un mínimo de 3m de las fachadas, cuando esto no suponga una merma en el número de viviendas.
7. Para el caso concreto de la Calle de la Arena, no se permite llegar con a caja de escalera o ascensor a fachada, debiéndose retranquear un mínimo de 3m.

8. Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integrados en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.) dentro de las alturas máximas permitidas para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.
En casos de usos contemplados en el edificio distintos del residencial, se permite mediante Estudio de Viabilidad, aumentar la altura de los elementos de las instalaciones hasta 3,60m con retranqueos 3m en todas las fachadas.
9. En la zona C (Casco Tradicional) de El Risco de Candelaria, las cubiertas deberán ser inclinadas de teja, al menos en el 75% de su superficie, y no se permite ninguna construcción en cubierta, salvo los elementos técnicos de la edificación.
10. En la zona de la Playa de la Viuda, las cubiertas deberán ser planas, y no se permite ninguna construcción en cubierta (ni siquiera la caja de escalera), salvo los elementos técnicos de la edificación.
11. Se prohíben expresamente las solanas, los trasteros o similares en cubiertas en todo el término municipal.
12. Se permiten para todo el término municipal, las placas solares o fotovoltaicas en cubierta, debiendo colocarse integradas en la composición del edificio. Se situarán preferiblemente resguardadas de las vistas con los antepechos de cubierta o incorporadas a los faldones de cubierta inclinada.

Art. 5.4.14. Cuerpos y Elementos Volados.

1. Se definen los *cuerpos volados como* los salientes habitables con o sin techar que sobresalen de la línea de disposición de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se consideran como *cuerpos cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se definen los *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.
4. Se considera *cuerpos volados diáfanos* aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carecen de techo.
5. Serán computables a efectos de edificabilidad al 100% los cuerpos volados cuando sean cerrados y al 50% cuando sean abiertos o diáfanos.
6. Se considera *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no transitables como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, etc. No se considerarán computables.

Art. 5.4.15. Características de los Cuerpos y Elementos Volados.

Se permitirán en Edificación Cerrada los *cuerpos o elementos volados*, cuando cumplan las condiciones siguientes:

1. Las características dimensionales y el tipo de los cuerpos volados, vienen determinados por el ancho de la calle, la altura de la edificación y la situación del edificio.
2. En caso de no venir reglamentado en la ordenanza de zona, regirán para los vuelos en fachada principal los del cuadro adjunto. Siempre regirá el correspondiente al menor ancho de calle o a la menor altura, será asimismo inferior en 0,30m del ancho de las aceras.

ANCHO DE CALLE	CUERPOS VOLADOS	
	D.F.	O.
HASTA 8M.	0	0
8-9 M.	50CM	50%
9-12 M.	70CM	50%
12-15 M.	80CM	60%
15 M.	100CM	60%

NOTA: Se cumplimentarán ambas casillas a la vez (ancho de calle y altura de edificación).

D.F.: Distancia frontal de vuelo

O.: Ocupación frente de fachada

3. Podrá distribuirse por plantas a voluntad la ocupación del frente de fachada de los volados.
4. El límite lateral del vuelo se situará a una distancia mínima de 0,80m. de la línea de medianería, y tanto como vuelen.
5. La altura mínima del vuelo sobre la rasante de la acera no será nunca inferior a 3,20m.
6. Se prohíben todos los cuerpos volados en las medianías de Barranco Hondo, Igueste, Araya, Cuevecitas o Malpaís.
7. No se permiten los cuerpos volados en el ámbito de los retranqueos posteriores o laterales, pero si los elementos volados hasta 0.30m.
8. No se permiten los cuerpos volados aislados, de ningún tipo, en patios de manzana, patios de luces o patios mancomunados. Si se permiten las terrazas dentro de la envolvente de las fachadas.
9. Se prohíben expresamente los cerramientos acristalados no contemplados en el proyecto del edificio para obra nueva o antigua, salvo cuando se incorporen en el conjunto de la fachada y mediante proyecto específico de obra mayor.
10. Para el caso específico la Calle de La Arena, solo se permiten volados diáfanos.
11. Para el caso específico de las Dotaciones se liberalizan las condiciones de vuelo, debiendo el Proyecto de Ejecución correspondiente precisarlo. En Equipamientos Privados se posibilitará igualmente con Estudio de Viabilidad previo, modificar las condiciones de vuelo.
12. Los *elementos volados* se limitarán en su vuelo atendiendo a la composición arquitectónica del conjunto de la fachada y a las características del entorno urbano. En ningún caso superarán la dimensión del cuerpo volado correspondiente.

Art. 5.4.16. Dimensionado de la Superficie de Vuelo.

1. Se entiende la superficie de vuelo como una característica de la fachada en su conjunto, por lo que se puede ordenar ésta mediante las características dimensionales definidas en el artículo anterior, distribuyéndola a voluntad en todas las plantas.
2. No podrá superarse la distancia frontal de vuelo máximo definida en el cuadro anterior.

Art. 5.4.17. Instalaciones.

1. Todas las instalaciones deberán documentarse en el correspondiente proyecto siguiendo las instrucciones vigentes de obligado cumplimiento y lo establecido en el artículo correspondiente de la Normativa General de la Edificación de este Plan General.
2. Se prohíbe expresamente para nuevas edificaciones, sobreponer en fachadas la maquinaria de aire acondicionado tal y como se recoge en el citado artículo.

Art. 5.4.18. Patios de Manzana.

1. Será obligatoria la existencia de espacios libres exentos de toda ocupación edificatoria, cuando así se señale en los planos de ordenación detallada. Estas alineaciones tendrán análoga validez que las alineaciones a espacio público o calle.
2. No se permite ocupar la planta baja ni el subsuelo del patio de manzana con sótanos, salvo para uso exclusivo de garaje.
3. En casos de manzanas de fondo superior a 40m, el Ayuntamiento podrá proponer, en caso de no venir definido en los Planes de Ordenación, la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar este espacio interior mediante profundidades edificables no mayores de 20m.
4. Se plantará arbolado de porte en el patio de manzana y vendrá contemplada su urbanización en el proyecto de edificación cuando no se ocupe en sótano..
5. Se permiten usos en su superficie, pudiéndose techar con elementos ligeros y desmontables tipo porche en un máximo del 30% de la superficie en planta del patio y nunca mayor de 30m².

Art. 5.4.19. Patio de Luces.

1. La superficie mínima de los patios será tendrán 12m² y en ellos se deberá poder inscribir un círculo de 4m de diámetro.
2. Se podrá separar el patio en planta baja, con un muro medianero de altura máxima de 2,50 m. En ningún caso podrá techarse en planta baja.
3. En ningún caso se utilizará el nivel inferior del patio como elemento común de paso.
4. Se permite techar los patios manteniendo las condiciones mínimas de ventilación e iluminación preceptivas.

Art. 5.4.20. Patios Mancomunados.

1. Podrán establecerse patios mancomunados para completar las dimensiones mínimas establecidas en el artículo anterior, haciéndolo constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las edificaciones.
2. Se permite la separación de estos patios en la planta inferior mediante muros que no podrán sobrepasar los 2,50 m. de altura. No podrán techarse en planta baja.

Art. 5.4.21. Patios en Fachada.

Se permiten los patios abiertos en fachada manteniendo las características de la edificación cerrada.

Art. 5.4.22. Características de los Jardines Delanteros.

1. Se entiende por tal el espacio privado comprendido entre la alineación de vial y la línea de fachada de la edificación.
2. Se permite incorporar jardín delantero en cualquier frente de calle en EC, aunque este no venga expresamente definido en los Planos de Ordenación Detallada. El Proyecto deberá solventar los encuentros con los colindantes a efectos de no dejar vistas las medianeras de edificaciones vecinas. Deberán tratarse como fachadas íntegramente.
3. Como criterio general, se establece un cerramiento tipo para todo el Municipio de Candelaria, salvo que se defina en contrario por parte del Ayuntamiento, de 2,50m de altura, integrado por una parte baja (opcional) de 1m. maciza y el resto hasta completar la altura diáfana o calada. En zonas determinadas del municipio, el Ayuntamiento podrá posibilitar de forma justificada otro tipo de cerramientos. Para calles con pendiente superior al 10%, se permite subir la altura en el punto mas bajo de la rasante hasta 2,70m. Los cerramientos laterales, si los hubiere, deberán tener como máximo 2,50m de altura, permitiéndose ciegos en toda su altura.
4. El Proyecto Técnico deberá detallar expresamente el plano del cerramiento del jardín delantero, las instalaciones que tengan en él cabida, los armarios de contadores o los cuartos de basuras integrados en este.

Art. 5.4.23. Uso y Ocupación del Jardín Delantero.

1. Se permitirán otros usos y ocupación del jardín delantero que los estrictamente de jardín, no pudiendo ser ocupado por sótanos, ni construcciones permanentes, instalaciones, etc., sobre rasante. Se permiten las conexiones de las redes de servicio, las arquetas de registro y demás instalaciones propias de la edificación.
2. Se permitirá localizar la fosa séptica y el pozo absorbente (caso de llevarlo) en el jardín delantero, cuando no exista otra alternativa de localización. Extremo éste que deberá justificarse técnicamente en el Proyecto.
3. La rasante del jardín debe ser sensiblemente análoga a la de la calle, no permitiéndose alturas superiores a 1,20m en el punto de medición de la altura. Salvo, en los casos en que se permite subir la altura del semisótano hasta 2,50m

en el punto mas bajo de la parcela para facilitar el acceso de vehículos, pudiéndose abancalar la cota del jardín delantero hasta una altura máxima de 3m en el extremo inferior de la parcela.

4. Se permite ocupar el jardín delantero con el acceso o la rampa a garaje, con o sin techar, debiéndose diseñar su acople con el plano del jardín. El techo de la rampa no sobrepasará la altura permitida del jardín en ningún punto y deberá acabarse con cubierta vegetal dándole continuidad al jardín.
5. Cuando por condiciones de la topografía de la parcela en relación a la Urbanización de sus calles de acceso, aparezca excavada la franja del jardín delantero ésta podrá ser ocupada en sótano.

Art. 5.4.24. Aparcamiento Mínimo.

1. La Edificación Cerrada tendrá la obligación de disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda o una plaza por cada 100m² de edificación no residencial.
2. En el caso de viviendas destinadas a colectivos específicos de interés público o en situaciones urbanísticas singulares, esta obligación podrá reducirse mediante Informe de Viabilidad y siguiendo los criterios que establezca la oficina técnica municipal en cada caso.
3. Se podrá resolver dicha obligación mediante compra de plaza de aparcamiento en edificación próxima. Dicha obligación no será de aplicación en el caso de la zona de Playa de La Viuda o de parcelas con superficie inferior a 200m².
4. En promociones en la tipología EC ó EC(J), de mas de cuatro viviendas tipo adosados unifamiliares, no se permiten en frentes a vía o espacio público los accesos independientes a garaje de carácter unifamiliar. Deberán contemplar obligatoriamente accesos comunes a garaje.
5. En usos comerciales o de equipamientos singulares de determinada dimensión, el Ayuntamiento podrá exigir un mayor número de plazas de garaje en función de la intensidad de uso que pudiera generarse.

Art. 5.4.25. Condiciones Estéticas Generales en Edificación Cerrada.

1. Los muros o banales en el fondo de parcela situados -ladera abajo- y que lindan con cualquiera de las categorías suelo rústico, deberán acabarse en toda su altura con piedra basáltica.
2. No se permite en áticos, para obra nueva o no, cerrar con ningún tipo de cerramiento o pérgola las terrazas. Solo se permiten en las terrazas de áticos, los toldos retractiles e idénticos para todos ellos.

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

1. Los acabados de paramentos de fachadas exteriores deberán ser lisos en la totalidad de la fachada, preferentemente morteros de cal o de cemento con acabado pintado. Solo se permitirán con los colores tradicionales del sitio: blanco,

amarillo, gofio, almagre o azul añil, etc., debiéndose elegir tonos que no sean excesivamente chillones o llamativos.

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

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

2. Se permiten zócalos con acabados tipo tirolesa.
3. En la zona de El Risco de Candelaria (Casco Tradicional), las cubiertas deberán ser inclinadas al menos en el 75% de su superficie, y no se permite ninguna construcción en cubierta salvo los elementos técnicos de la edificación integrados en cubierta.
En la calle de la Arena, la cubierta podrá ser plana y solo se permitirán cuerpos volados diáfanos.
4. Las carpinterías, barandillas, balconadas, aleros, contraventanas y demás elementos de composición arquitectónica de las nuevas edificaciones, deberán acabarse con soluciones de diseño, color, sección y materiales acordes con el entorno singular de la Basílica.
5. Se recomiendan las carpinterías de madera en fachadas exteriores, si bien se posibilitan las soluciones con aluminio o acero.
Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio lacado o pvc.
6. La caja de escalera se retranqueará un mínimo de 3m de las fachadas en el caso de la Calle de La Arena.
7. La señalética, escaparates, anuncios, cajeros automáticos, máquinas expendedoras etc., deberán estar alojados únicamente en los huecos de planta baja sin que sobresalgan en fachada. El Ayuntamiento podrá desarrollar una ordenanza específica para su regulación.
8. Los toldos o similares, las luminarias o las papeleras sobre las fachadas, vendrán restringidos en su disposición en fachada, dimensiones, color y materiales, a lo que se disponga por parte del Ayuntamiento, a efectos de unificar el carácter de este entorno singular de la Basílica.

Art. 5.4.27. Condiciones Estéticas en la Zona de la Playa de la Viuda.

1. Los acabados de paramentos de fachadas exteriores solo se permitirán con los colores tradicionales del sitio: blanco, amarillo, gofio, almagre o azul añil, debiéndose elegir tonos que no sean excesivamente chillones o llamativos. Se permiten asimismo los paramentos de mampostería de piedra basáltica o de piedra basáltica de corte. No se permiten los enfoscados sin pintar.
2. Las cubiertas deberán ser planas, y no se permite ninguna construcción en cubierta salvo los elementos técnicos de la edificación. No se permiten las cajas de escaleras con salida a cubierta.
3. Los carteles se integrarán en el diseño de los huecos de la edificación sin que sobresalga de fachada y serán acordes con la composición del edificio.

Art. 5.4.28. Usos

1. El uso característico genérico en zonas de Edificación Cerrada es el Residencial Plurifamiliar. Se permite como uso complementario la Vivienda Unifamiliar.
2. En las zonas de la medianía de Araya, Cuevecitas o Malpaís el uso característico es el Residencial Unifamiliar, no permitiéndose el uso Plurifamiliar, salvo en Unidades de Actuación o Actuaciones Urbanísticas Aisladas.
3. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el Título 6. Capítulo 2 sobre Condiciones de Usos de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.
4. En la zona de Calle de La Arena y El Risco de Candelaria (Casco Tradicional), se excluyen como usos complementarios el Gran Comercio o la Galería Comercial.
5. En la zona de la Playa de La Viuda se establece el Residencial Unifamiliar como uso característico, siendo compatibles los propios de esta categoría.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN EDIFICACIÓN CERRADA

Noviembre 2006

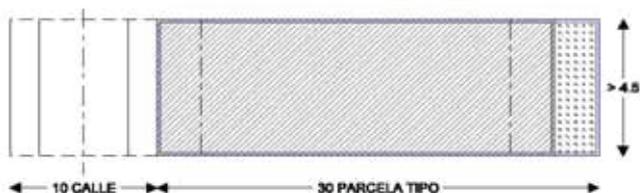


PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	CERRADA C/ CERRADA CON JARDÍN DELANTERO C(J)
Parcela mínima Edificación Cerrada C-n (m2):	70 m ²
Parcela mínima Edificación Cerrada con Jardín Delantero C(J)-n (m2):	80 m ²
Unidades de Promoción:	En las medianías de Araya, Malpaís y Cuevecitas se limita a 8 Vivivendas/particular o persona jurídica. En ámbitos de Actuaciones Urbanísticas Aisladas o Unidades de Actuación no se limita el número máximo de viviendas.
Frente mínimo de parcela y de vivienda (m):	4,5 m
Edificabilidad neta (m2/m2):	(según el número de plantas y sección característica correspondiente) m ² /m ²
Nº máximo de plantas:	n=de 2 a 4 pl según se señale en los planos de ordenación
Adaptación del nº de plantas y fondos edificables, sobre y bajo rasante, en función del desnivel "H" de la parcela:	
Nº máximo de plantas cuando H<1 Planta -Ladera Arriba y Abajo-:	según el número de plantas asignado "n"
Nº máx. de plantas cuando H<2 Plantas -Ladera Arriba y Abajo-:	según ordenanza gráfica adjunta
Nº máx. de plantas cuando H>2 Plantas -Ladera Arriba y Abajo-:	según ordenanza gráfica adjunta
Ocupación de parcelas (%) (exceptuando retranqueos obligatorios):	100%
Ocupación de sótanos (%) (exceptuando retranqueos obligatorios):	100%
Retranqueos:	Los definidos en los planos de ordenación, y 3m a linderos cuando linde con otro tipo de suelo En las medianías, se retranqueará 3m la fachada lateral inferior según ordenanza gráfica
Uso característico:	Vivienda Plurifamiliar, salvo en las medianías de Cuevecitas, Malpaís o Araya que será exclusivamente Unifamiliar. (Si se permiten en Actuaciones Urbanísticas Aisladas o en Unidades de Actuación de las medianías la vivienda Plurifamiliar)
Usos compatibles:	Despacho ligado a vivienda, comercial, oficina (Ver Normativa Detallada de Usos)
Aparcamiento mínimo:	1 Plz/Viv + 1 plz/100m ² c edificación no residencial
Zona de aplicación:	Todo el municipio

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA (Caso n = 3pl)

C-n PLANTA TIPO SIN JARDIN DELANTERO



C(J)-n PLANTA TIPO CON JARDIN DELANTERO

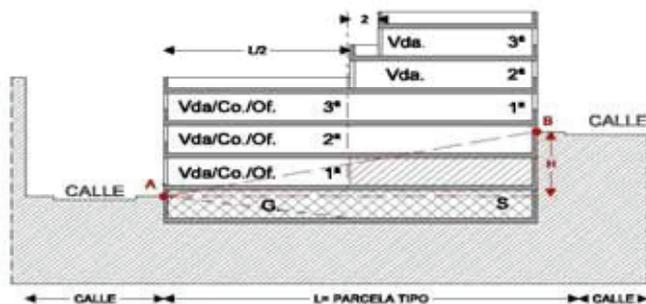


SECCIONES CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA EN PARCELAS O PARCELARIO DE MANZANAS CON PENDIENTE Y FRENTE A CALLES OPUESTAS

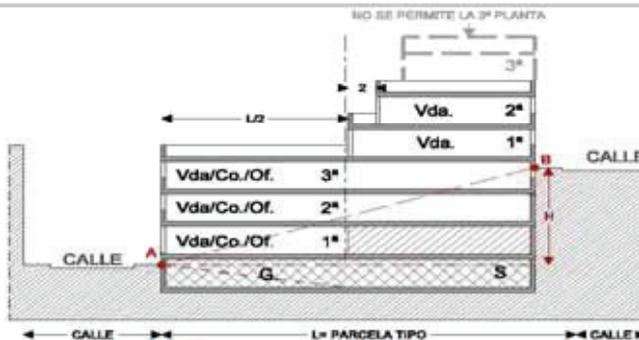
- VOLUMEN NO COMPUTABLE USO DE GARAJE
- VOLUMEN NO COMPUTABLE
- TERRENO

NOTA 1: LA SECCIÓN CARACTERÍSTICA EQUIPARABLE, SE ASIGNARÁ EN FUNCIÓN DEL DESNIVEL A SALVAR "H" (QUE DEFINE LA PENDIENTE URBANÍSTICA DE LA PARCELA EN FONDO ENTRE LOS PUNTOS A Y B)

NOTA 2: CUANDO "H" IGUAL O MAYOR A 2 PL. EN FONDO, SE DEBERÁ ENTERRAR UNA PLANTA LA ALTURA PERMITIDA A LA EDIFICACIÓN -LADERA ABAJO- SEGÚN SE DESPRENDE DE LA ORDENANZA GRÁFICA.



SECCION TIPO: **S1A**
H= DESNIVEL MÁXIMO ENTRE ACERAS DE CALLES OPUESTAS: 2 PLANTAS



SECCION TIPO: **S1B**
H= DESNIVEL MÁXIMO ENTRE ACERAS DE CALLES OPUESTAS: >2 PLANTAS

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN EDIFICACIÓN CERRADA

Noviembre 2006



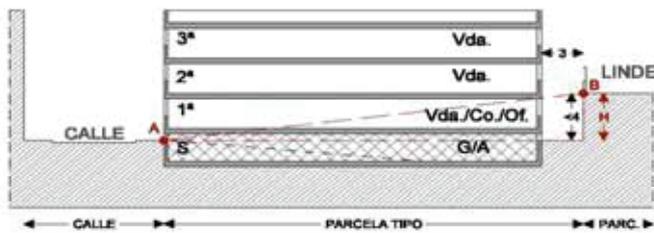
SECCIONES CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA EN PARCELAS CON PENDIENTE

- VOLUMEN NO COMPUTABLE
- USO DE GARAJE
- VOLUMEN COMPUTABLE
- TERRENO

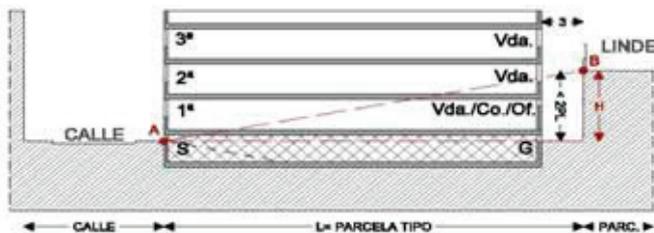
NOTA 1:
LA SECCIÓN CARACTERÍSTICA EQUIPARABLE, SE ASIGNARÁ EN FUNCIÓN DEL DESNIVEL A SALVAR "H" (QUE DEFINE LA PENDIENTE URBANÍSTICA DE LA PARCELA EN FONDO ENTRE LOS PUNTOS A Y B)

NOTA 2:
CUANDO "H" IGUAL O MAYOR A 2 PL. EN FONDO, SE DEBERÁ ENTERRAR UNA PLANTA A LA ALTURA PERMITIDA A LA EDIFICACIÓN -LADERA ABAJO- SEGÚN SE DESPRENDE DE LA ORDENANZA GRÁFICA.

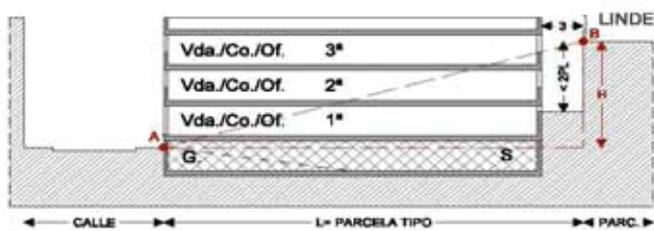
CASOS LADERA ARRIBA



SECCION TIPO: **S2A**
H= DESNIVEL MÁX. DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: 1 PLANTA

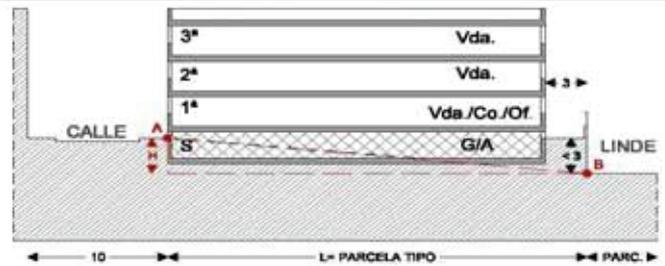


SECCION TIPO: **S3A**
H= DESNIVEL MÁX. DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: 2 PLANTAS



SECCION TIPO: **S4A**
H= DESNIVEL DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: >2 PLANTAS

CASOS LADERA ABAJO



SECCION TIPO: **S2B**
H= DESNIVEL MÁX. DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: 1 PLANTA

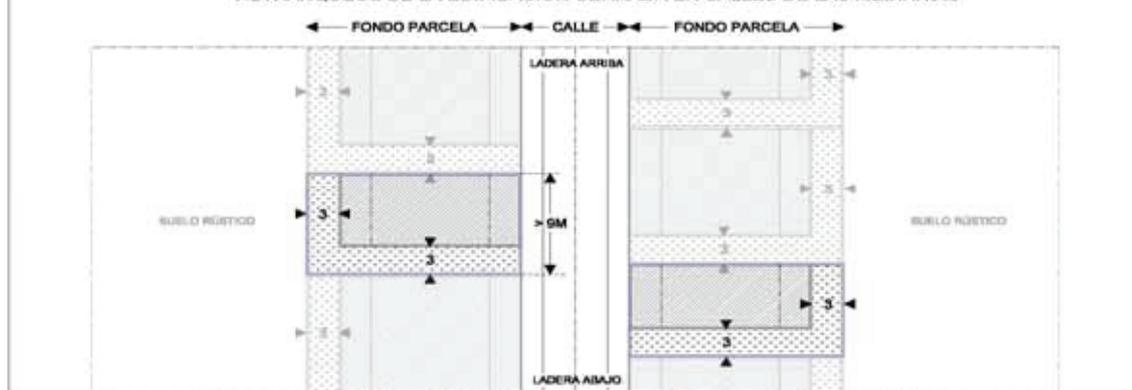


SECCION TIPO: **S3B**
H= DESNIVEL MÁX. DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: 2 PLANTAS



SECCION TIPO: **S4B**
H= DESNIVEL DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: >2 PLANTAS

RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA EN CALLES DE LAS MEDIANÍAS



CAPÍTULO 5. Normativa Aplicable a la Edificación Aislada en Ciudad Jardín.

Art. 5.5.1. Definición y Generalidades.

1. Se entiende por la tipología Aislada en Ciudad Jardín (**CJ**) aquella edificación que se configura en dos plantas de altura máxima en parcela ajardinada. Podrá ser Aislada, Pareada o Adosada.
2. Se establecen tres subtipos dentro de la Ciudad Jardín, cada una de los cuales se resumen en una ficha tipológica con ordenanza gráfica.
 - Ciudad Jardín Extensiva **CJ-A**
 - Ciudad Jardín Intensiva **CJ-B**
 - Ciudad Jardín en Hilera **CJ-C**

Se distinguen esquemáticamente según los parámetros de la tabla siguiente:

CUADRO 1 CIUDAD JARDIN (CUADRO RESUMEN)	CJ-A	CJ-B	CJ-C
PARCELA MINIMA:	500 m ²	300 m ²	120m ²
AGRUPACIONES POSIBLES:	<i>AISLADA(500)</i> <i>PAREADA(250+250)</i>	<i>AISLADA(300)</i> <i>PAREADA(200+200)</i>	<i>ADOSADA-SEMIADOSADA</i>
COLONIAS:	- SE PERMITE Parcelas > 2.000m ²	- SE PERMITE Parcelas > 2.000m ²	SE PERMITE Parcelas > 1.000m ²
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	2 PL	2 PL	2 PL
EDIFICABILIDAD NETA:	0,50m ² /m ²	0,50-0,70 (0,80) m ² /m ²	0,70-1,20 m ² /m ²
OCUPACIÓN PARCELA:	50%	60%	70%
OCUPACIÓN SÓTANOS:	60%	70%	80%
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:	12m Aislada 15m(7,5m+7,5m) Pareadas	12m Aislada 15m(7,5m+7,5m) Pareadas	6m Adosadas
FRENTE MÍNIMO VIVIENDA:	4,50m	4,50m	4,50m
USO PRINCIPAL:	UNIFAMILIAR -	UNIFAMILIAR -	UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR

Art. 5.5.2. Condiciones de Parcela (Ver Gráfico).

1. Para cada una de los 3 subtipos de Ciudad Jardín se definen las siguientes condiciones mínimas que deben cumplir las parcelas para ser edificables:

Ciudad Jardín Extensiva (CJA-2) (Ver Gráfico 5.5.1):

- ♦ Parcela mínima de 500 m².
- ♦ La edificación podrá ser Aislada o Pareada.
- ♦ Se permite el pareado entre dos parcelas con proyecto conjunto cuando sumen como mínimo: $250\text{m}^2+250\text{m}^2= 500\text{m}^2$.
- ♦ Se permiten la agrupación en colonias con proyecto conjunto en parcelas mayores de 2000m² salvo en las medianías de Araya, Malpaís y Cuevecitas.
- ♦ Se permiten garajes comunes en colonia.
- ♦ Frente mínimo de parcela de 12m en Aislada y 7,5m en Pareada.
- ♦ El frente mínimo de vivienda será de 4,5m construidos.
- ♦ La parcela tendrá carácter unifamiliar.

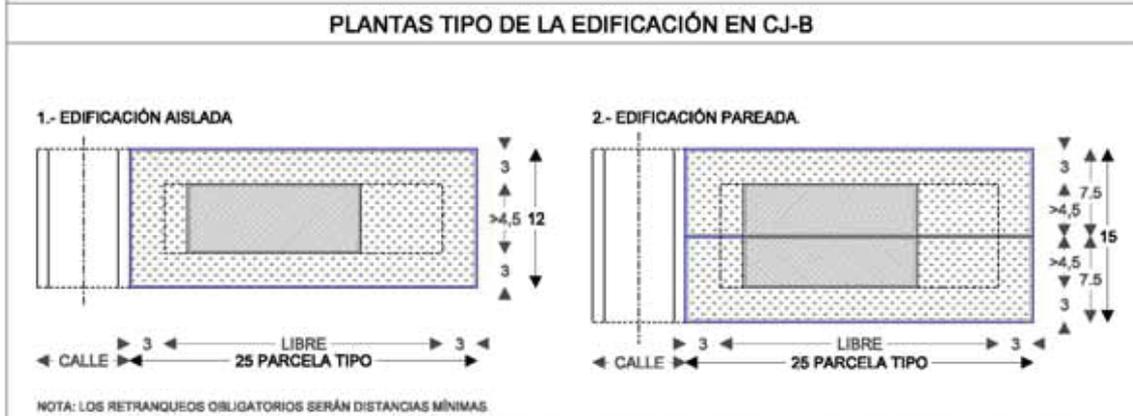
Ciudad Jardín Intensiva (CJB-2) (Ver Gráfico 5.5.1):

- ♦ Parcela mínima de 300m².
- ♦ La edificación podrá ser Aislada, Pareada.
- ♦ Se permite el pareado entre dos parcelas con proyecto conjunto cuando sumen como mínimo: $200\text{m}^2+200\text{m}^2= 400\text{m}^2$.
- ♦ Se permiten agrupaciones en colonias con proyecto conjunto en parcelas mayores de 2000m², salvo en las medianías de Araya, Malpaís y Cuevecitas. Se permiten colonias en todos los ámbitos de Actuaciones Urbanísticas Aisladas o de Unidades de Actuación.
- ♦ Se permiten garajes comunes.
- ♦ Frente mínimo de parcela de 12m en Aislada, 15m (7,5+7,5) en Pareada.
- ♦ En promociones de pareados cuando se superen las cuatro viviendas por parcela, se permite por cuestión de geometría, disminuir el frente mínimo en una sola de las edificaciones hasta 3m, manteniendo un círculo inscribible de 7,5m.
- ♦ El frente mínimo de vivienda será de 4,5m construidos.
- ♦ La parcela tendrá carácter unifamiliar.

Ciudad Jardín en Hilera (CJC-2) (Ver Gráfico 5.5.2):

- ♦ Parcela mínima 120m².
- ♦ La edificación podrá ser Semiadosada o Adosada, posibilitándose la Aislada o Pareada. Se permite parear y adosar parcelas distintas con proyecto conjunto cumpliendo las condiciones de agrupaciones máximas.
- ♦ Para el caso específico de Viviendas de Protección, se permite la "hilera" continua de carácter plurifamiliar con corredores de uso común u otras soluciones análogas.
- ♦ Se permiten agrupaciones en colonias con proyecto conjunto en parcelas mayores de **1000m²**.
- ♦ Se permiten garajes comunes.
- ♦ Frente mínimo de parcela de 6m en Semiadosada y Adosada. En caso de localizar viviendas pareadas o aisladas en la parcela, se cumplirán los frentes mínimos correspondientes de la tipología CJB.
- ♦ En promociones de adosados cuando se superen las cuatro viviendas por parcela, se permite por cuestión de geometría, disminuir el frente mínimo en una sola de las edificaciones hasta 3m y teniendo un círculo inscribible en todo caso de 7,5m.
- ♦ El frente mínimo de vivienda será de 4,5m construidos.
- ♦ En adosados o semiadosados de nueva promoción cuando superen las cuatro viviendas por parcela, el garaje deberá ser colectivo y solo podrá disponer de accesos comunes.
- ♦ La parcela tendrá carácter unifamiliar y plurifamiliar.
- ♦ Se permite la vivienda Plurifamiliar en CJ-C hasta un 20% de la parcela.
- ♦ En sectores urbanizables o ámbitos de gestión, se permite la vivienda Plurifamiliar hasta un 45%, según el porcentaje reflejado en la ficha correspondiente de los ámbitos de gestión.

GÁFICO 5.5.1



GÁFICO 5.5.2



2. Podrán ser edificadas aquellas parcelas residuales, construidas a ambos lados o a un lado en caso de estar en esquina, que no cumplan con la parcela o frente mínimos. Deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas de estas Normas y las condiciones vigentes de habitabilidad de la Comunidad Autónoma. Se solicitará informe previo municipal.
3. Todas las agrupaciones exigen proyecto conjunto.
4. Se posibilita la agrupación en Colonia para los tres tipos de Ciudad Jardín CJ-A, CJ-B y CJ-C. Deberán cumplir con las condiciones recogidas en el Artículo.-5.5.21

Construcciones en Colonia. Las parcelas mínimas por tipología a partir de las cuales se permiten las colonias, se establecen en el punto primero de este artículo.

5. En CJ-A y CJ-B de las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpaís, no se permite las colonias, salvo en ámbitos de Actuaciones Urbanísticas Aisladas AUA o en Unidades de Actuación.
6. Se permite en Ciudad Jardín en Hilera CJ-C el tipo de agrupación Semiadosada, con adosamiento de un cuerpo de 1 planta en uno de los linderos (Ver Gráfico 5.5.1/2).
7. Cuando la tipología edificatoria propuesta por el Plan General sea CJA-Extensiva, y la edificación existente en dicha parcela anterior a este se encuentre en Edificación Cerrada, se permite mantener dicha edificación en las condiciones siguientes:
 - Si se promueve la ampliación o la remonta de la edificación existente, deberá cumplirse los retranqueos y demás parámetros urbanísticos en la obra nueva; sin que en ningún caso, pueda superarse conjuntamente la edificabilidad máxima asignada a la parcela.
 - En caso de sustitución o modificación sustancial de la edificación existente, deberán cumplirse el conjunto de los parámetros urbanísticos de la tipología correspondiente de Ciudad Jardín.
 - Previamente a la licencia de edificación, deberá obtenerse certificación acreditativa de prescripción urbanística.
8. Para los casos de parcelas en tipología CJA-Extensiva o CJB- Intensiva, en las que exista una edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General que invada el jardín delantero, se permitirá mantener dicha edificación. En el resto de los linderos se librarán las zonas del retranqueo. En ningún caso deberá superarse la edificabilidad máxima permitida.
9. Cuando exista, igualmente en parcelas de las tipologías CJA-Extensiva o CJB-Intensiva y con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, alguna edificación dentro de los retranqueos laterales y adosada a lindero, se permitirá su mantenimiento.
10. Cuando exista una edificación en parcela colindante, construida con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, que presente medianera en el lindero, se permitirá adosarse a ella invadiendo el retranqueo para tapar la medianera, con el mismo número de plantas y solo en la longitud de esta.

Art. 5.5.3. Ordenación Singular de la Parcela o de la Edificación.

Se permitirán ordenaciones singulares mediante Estudio de Viabilidad, en casos excepcionales en los que quede justificado adecuadamente a juicio del Ayuntamiento, el interés arquitectónico o paisajístico de la propuesta, siempre que salvaguarde las vistas de otras parcelas situadas ladera arriba. Podrán en este caso variarse condiciones de retranqueos, alturas de pisos, ocupación, vuelos o adaptación topográfica; sin que en ningún caso pueda variarse la edificabilidad máxima asignada.

Art. 5.5.4. Unidad de Promoción.

1. En las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpaís, se limita a 2 el número máximo de viviendas que puede promover un particular o persona jurídica.

2. En suelos de Actuaciones Urbanísticas Aisladas o de Unidades de Actuación, no se limita el número máximo de viviendas de la promoción.

Art. 5.5.5. Ocupación Máxima.

1. La ocupación máxima por la edificación de la superficie de la parcela no superará el porcentaje que se indica en el cuadro siguiente, en zona CJ-A, CJ-B y CJ-C.

CUADRO 2 CIUDAD JARDIN	CJ-A	CJ-B	CJ-C
OCUPACIÓN:	50%	60%	70%
OCUPACIÓN SÓTANOS:	60%	70%	80%

A = aislada; P = pareada; AD = adosada

2. En parcelas ya existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, se mantendrán las ocupaciones vigentes anteriormente..

Art. 5.5.6. Edificabilidad Máxima de la Parcela.

1. En Ciudad Jardín la edificabilidad máxima por parcela para cada tipología, será la que se recoge en al cuadro siguiente:

CUADRO 3 CIUDAD JARDIN	CJ-A	CJ-B	CJ-C
EDIFICABILIDAD NETA (m²t/m²s)	0,50	0,50-0,70 (0,80*)	0,70-1,20

2. El coeficiente de edificabilidad m²t/m²s viene definido en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.
3. En la tipología CJA la edificabilidad genérica en suelo urbano consolidado será 0,50 m²t/m²s.

Art. 5.5.7. Cota Urbanización Interior de la Parcela.

1. Se considerará Cota de Urbanización Interior de la parcela CU, la altura máxima o mínima de cada punto del terreno de una franja de 3m circundante a la edificación, y vinculada al punto de medición de la altura sobre rasante de la acera en el frente. Se medirá según la Ordenanza Gráfica 5.5.3 y servirá de base para la medición de la altura en cada punto de las fachadas de la edificación.
2. Se permite situar la Cota de Urbanización Interior de Parcela hasta una altura de 1,20m por encima o por debajo de la cota del punto de medición de la altura.

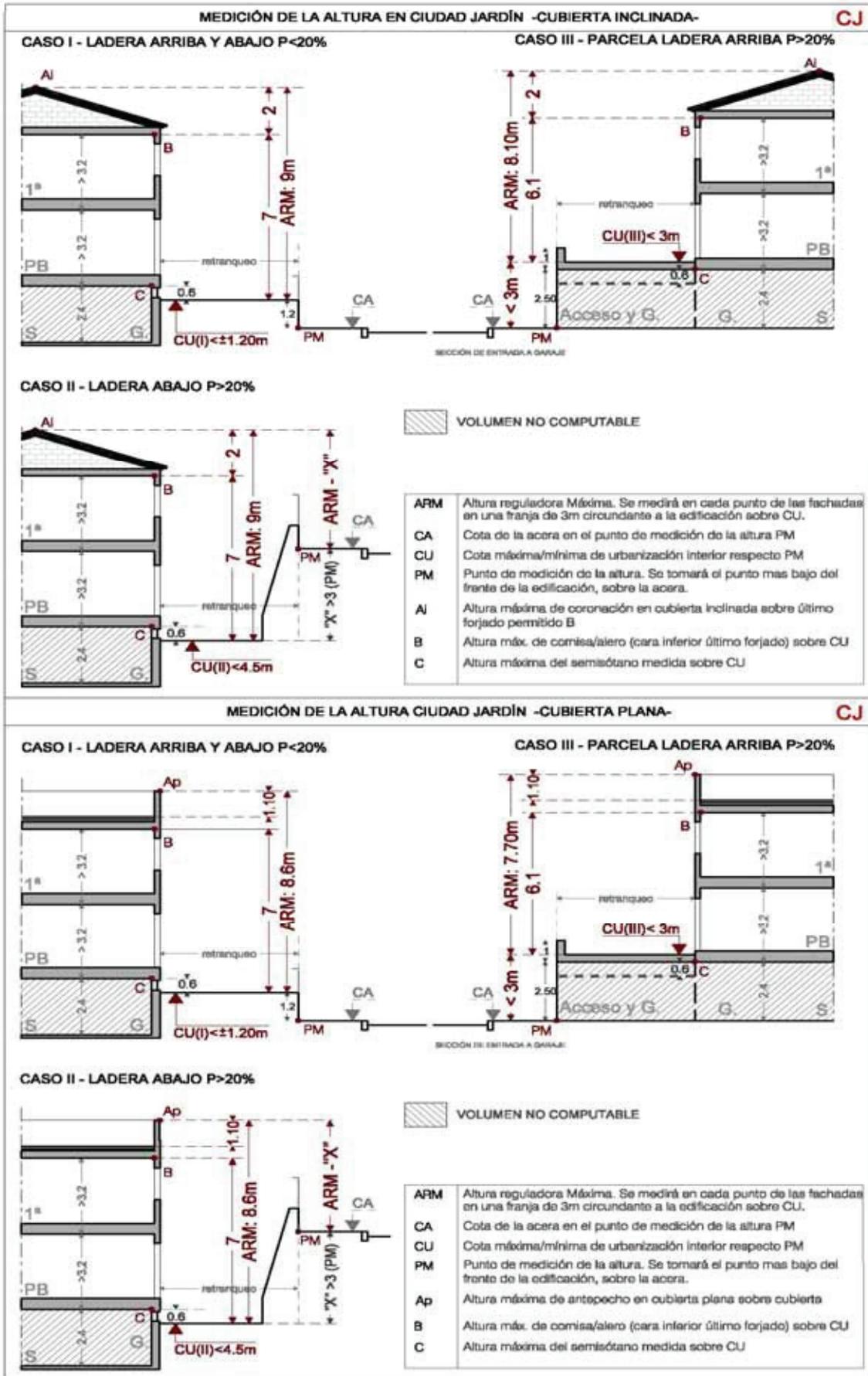
Art. 5.5.8. Altura Máxima de la Edificación.

1. La edificación en Ciudad Jardín cumplirá simultáneamente con la altura máxima reguladora y el número máximo de plantas.
2. El número máximo de plantas en ciudad jardín CJA, CJB Y CJC será de dos plantas (baja y primera) medidas sobre la Cota de Urbanización Interior. Salvo, en

el caso referido en el artículo siguiente de parcelas con pendiente superior al 35%, donde se permite excepcionalmente las tres plantas escalonadas.

3. En parcelas con pendiente, la altura de la edificación o del terreno urbanizado se medirá siguiendo los criterios establecidos en el artículo siguiente *Art.-5.5.9. Altura y Condiciones de Implantación a la Edificación en Parcelas con Pendiente*.
4. La Altura de la Edificación de cada tipo de implantación posible (*Casos S1 a S6 del Art.-5.5.9*), se medirá en todas las fachadas en una franja de 3m circundante a la edificación, sobre la Cota de Urbanización Interior CU. Se seguirán los criterios establecidos en la *Ordenanza Gráfica-5.5.3* de este artículo, donde se establecen en función de la cubierta inclinada o plana:
 - la altura reguladora máxima de la edificación **ARM**,
 - la altura máxima de coronación en cubierta inclinada **Ai**,
 - la altura máxima del antepecho en cubierta plana **Ap**,
 - la altura máxima del último forjado permitido o cornisa **B**,
 - la altura máxima del techo del semisótano **C**, y
 - la cota máxima o mínima de urbanización interior de la parcela **CU**
5. La Cota de Urbanización Interior -máxima o mínima- de la parcela **CU**, se medirá según cada uno de los tres casos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.3*, en relación a la rasante de la acera en el punto de medición de la altura PM.
6. El punto de medición de la altura **PM**, se situará sobre la rasante de la acera en el punto mas bajo del frente de la edificación.
7. En casos de parcelas en Ciudad Jardín con topografías muy pronunciadas, con pendientes superiores al 35% -ladera arriba o abajo- (caso de riscos descolgados) donde el terreno natural se encuentre significativamente por encima o por debajo de la rasante de la calle, la altura reguladora se medirá sobre el terreno descolgado, en cada punto del terreno urbanizado y en una franja de 3m circundante a la edificación siguiendo los criterios del Caso I (Ladera arriba y Abajo, $P < 20\%$). Se deberá tramitar previamente un Estudio de Viabilidad a fin de garantizar la adecuada inserción de la edificación en el paisaje.
8. La altura máxima permitida de semisótanos sobre la cota de urbanización interior CU hasta el techo del semisótano C, será de 0.60m como se indica en la Ordenanza Gráfica. En caso contrario tendrán la consideración de planta. Deberán alojarse dentro de la altura reguladora máxima establecida en cada caso.
9. Se permite abanclar en el frente de parcela -ladera arriba- con planta de sótano de uso exclusivo de garaje en los Casos **S3** y **S5** del *Art.-5.5.9. Altura y Condiciones de Implantación a la Edificación en Parcelas con Pendiente*. No se considerarán computables a efectos de número de plantas, ocupación o edificabilidad.
10. En calles con pendiente mayor del 15% se permite para agrupaciones de adosados, escalonar la Cota de Urbanización Interior en el jardín delantero de las agrupaciones en saltos máximos de 3m respecto de la rasante de la acera, a fin acomodar los niveles de la edificación. Estos saltos máximos podrán trasladarse a los frentes del cerramiento.
11. La altura libre mínima en Planta Baja y en Planta Primera será de 2.50m. Se medirá de piso a techo. Bajo cubierta inclinada, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,20m en la zona de menor altura.

GRÁFICO 5.5.3



12. La altura libre mínima de los sótanos o semisótanos será de 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
13. No se limitan las alturas máximas de planta baja o primera dentro de la Altura Reguladora Máxima permitida en cada caso.
14. Se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas por encima de los 2m, dentro de la Altura Reguladora Máxima.
15. No se tendrá en cuenta a efectos de medición de la altura de la edificación o del cerramiento de parcela, los ámbitos de las rampas de acceso a garaje en todo su recorrido en un ancho máximo de 3m.
16. En los casos de edificaciones existentes en parcelas de Ciudad jardín, anteriores a la entrada en vigor de este Plan General y con alturas de plantas bajas superiores a la admitida, se permitirá superar la altura reguladora máxima establecida en lo estrictamente necesario para posibilitar la planta alta.

Art. 5.5.9. Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente. (Ver Gráficos 5.5.4 a 5.5.9).

La implantación de las tipologías de Ciudad Jardín en terrenos con pendiente, obliga el estudio y regulación de los casos principales que pueden darse a la hora de insertar la edificación en las mejores condiciones de adaptación topográfica.

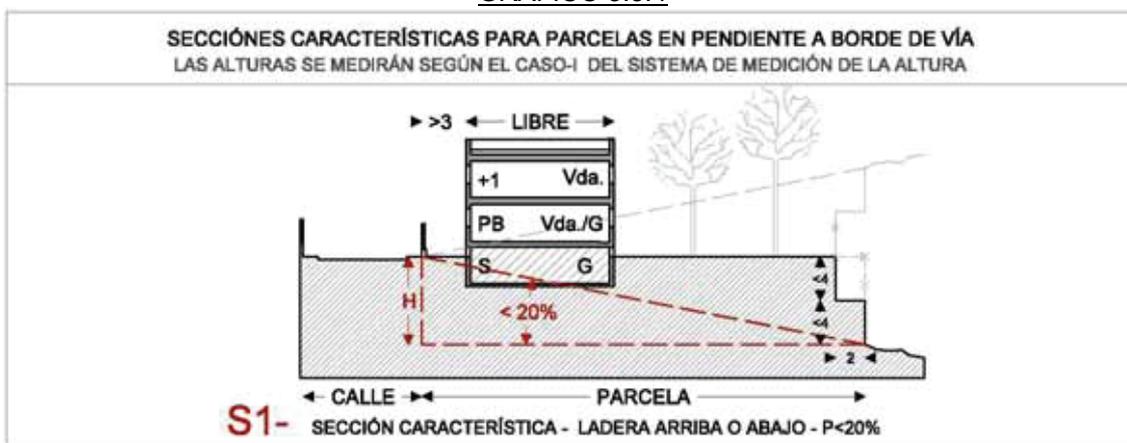
1. Para la **Ciudad Jardín CJ-A CJ-B y CJ-C** se establecen seis casos tipo posibles de organización de la edificación y la urbanización interior de la parcela en relación a la calle de acceso. A cada parcela le corresponderá en función de la "pendiente urbanística" o "pendiente corregida", uno de los cinco casos que se ilustran Ordenanza Gráfica adjunta (Casos **S1-S6**).

Las alturas en cada uno de los seis casos, se medirán como se establece en el artículo anterior *Art.-5.5.8. Altura Máxima de la Edificación*.

A. Para parcelas a borde de vía se establecen los siguientes casos:

S1.-Parcelas con pendiente inferior al 20% -Ladera arriba o ladera abajo-:

GRÁFICO 5.5.4

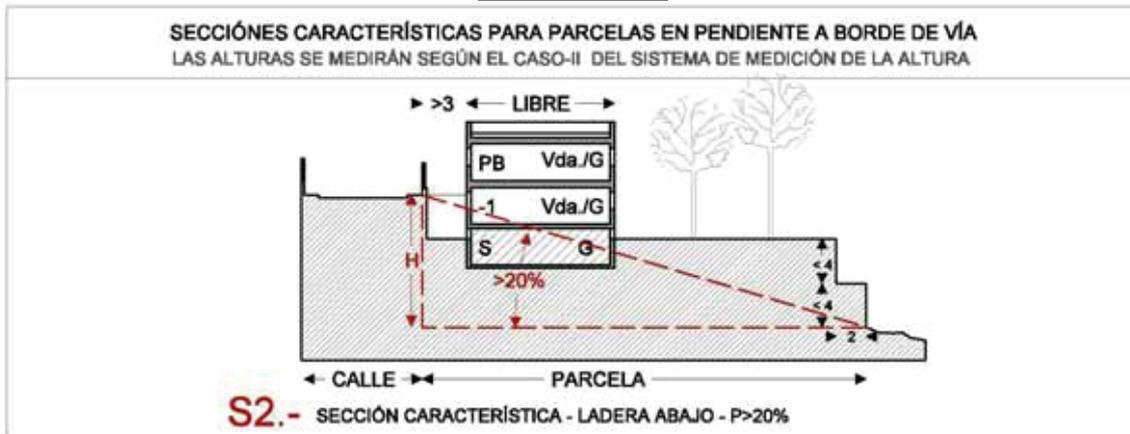


- Las dos plantas permitidas se situarán sobre nivel de la calle.

- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.4* adjunta.
- El garaje podrá situarse en Sótano o Planta Baja.
- Las alturas se medirán según el *Artículo 5.5.8* y el *Caso I de la Ordenanza Gráfica-5.5.3*.
- Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados, no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

S2.-Parcelas con pendiente superior al 20% - Ladera abajo-:

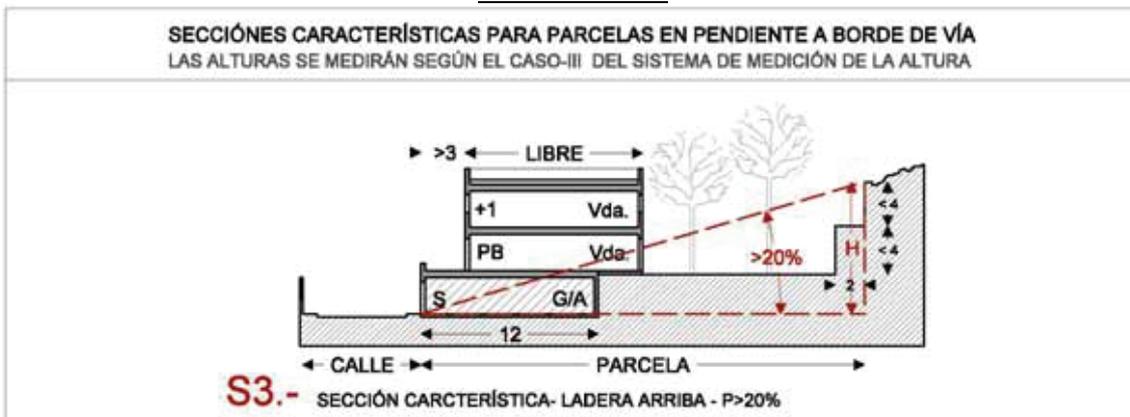
GRÁFICO 5.5.5



- La planta baja de la edificación deberá situarse una planta por debajo de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle.
- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.5* adjunta.
- El garaje podrá situarse en Sótano, Planta Baja o Planta Alta.
- Las alturas se medirán según el *Artículo-5.5.8* y el *Caso II de la Ordenanza Gráfica-5.5.3*.
- Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados, no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

S3.-Parcelas con pendiente superior al 20% - Ladera arriba-:

GRÁFICO 5.5.6



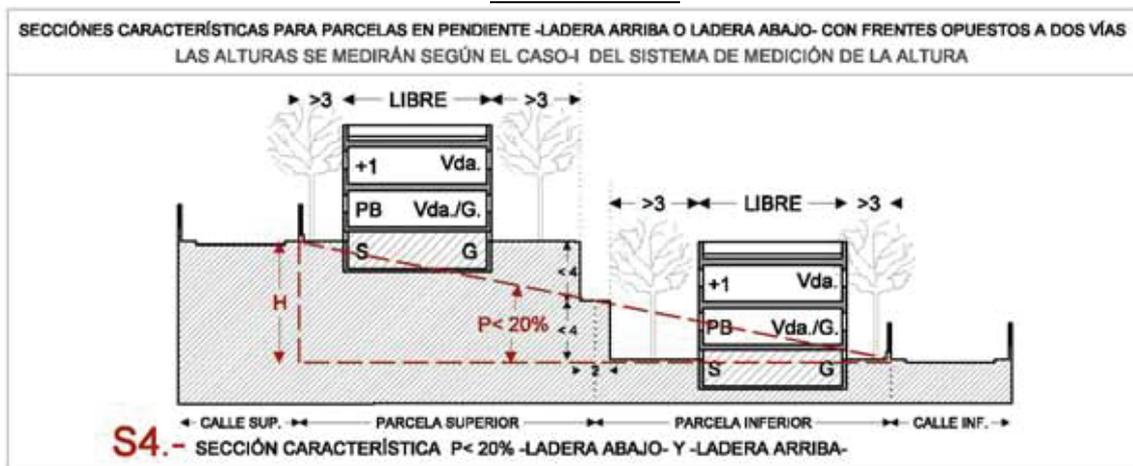
- La planta baja de la edificación -ladera arriba- se abancalará en el frente con uso exclusivo de garaje sin que compute altura, ocupación o edificabilidad, y fondo máximo de 12m. La edificación se situará retranqueada sobre este nivel y con dos plantas.

- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.6* adjunta.
- El garaje deberá situarse en Sótano no pudiendo tener un fondo mayor de 12m.
- Las alturas se medirán según el *Artículo-5.5.8* y el *Caso III de la Ordenanza Gráfica-5.5.3*.
- Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados, no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

B. Para parcelas de manzanas con frentes opuestos a dos vías se establecen los siguientes casos:

S4.-Parcelas con pendiente inferior al 20%.

GRÁFICO 5.5.7

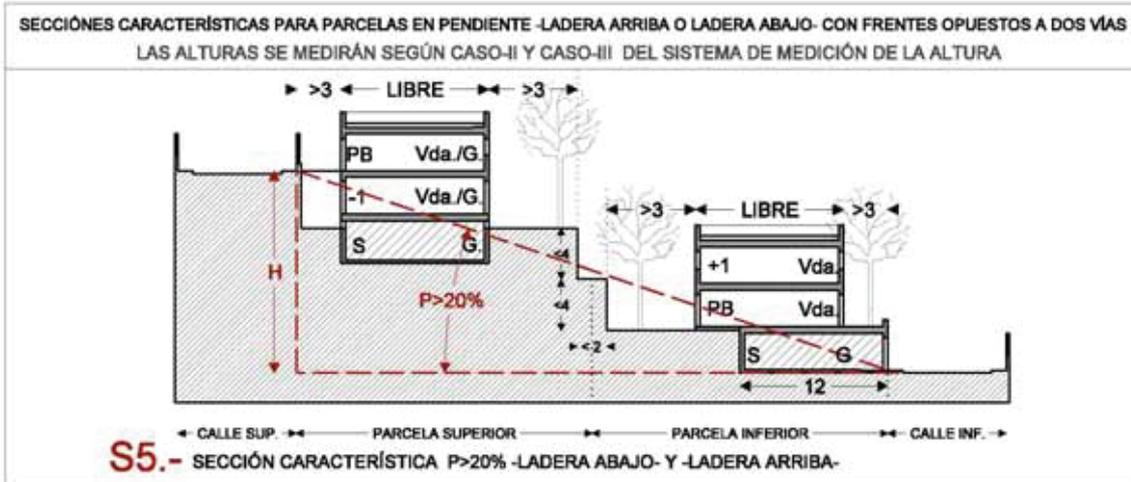


- Las plantas bajas de las edificaciones - ladera abajo o ladera arriba- deberán situarse al nivel de la rasante de la calle.
- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.7* adjunta.
- Las alturas se medirán según el *Artículo-5.5.8* y los siguientes casos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.3*: Caso I -Ladera Abajo- y Caso I -Ladera Arriba-
- Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes. Deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

S5.-Parcelas con pendiente superior al 20% (hasta el 40% en CJC):

- La planta baja de la edificación - ladera abajo- deberá situarse una planta por debajo del nivel de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle superior.
- La planta baja de la edificación -ladera arriba- se abanalará en el frente con uso exclusivo de garaje sin que compute edificabilidad y fondo máximo de 12m. La edificación se situará retranqueada sobre este nivel y con dos plantas.
- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.8* adjunta.
- Las alturas se medirán según el *Artículo 5.5.8* y los siguientes casos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.3*: Caso II -Ladera Abajo- y Caso III -Ladera Arriba-
- Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes. Deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

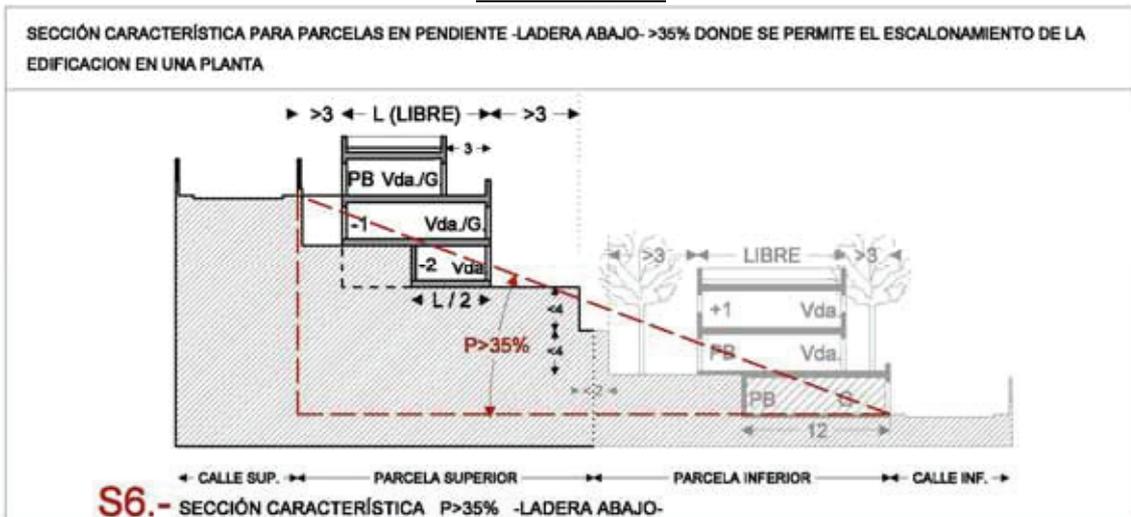
GRÁFICO 5.5.8



S6.- Parcelas con pendiente superior al 35% -Terrenos Descolgados-:

- En terrenos con pendiente superior al 35% (Ver Gráfico 5.5.9) -ladera abajo- de cualquiera de las tres tipologías de ciudad jardín, se permite además el escalonamiento de la edificación en un solo salto de una planta al objeto de reducir la altura de los cortes en el terreno en el fondo o lindero de la parcela.
- Tal escalonamiento deberá producirse en la condiciones e la ordenanza gráfica, de manera que el terreno circundante a la edificación quede abancalado en una planta y la fachada inferior sobresalga únicamente dos plantas (la tercera planta se retranqueará no menos de 3m).
- Deberá tramitarse en este caso un Estudio de Viabilidad para garantizar una correcta inserción de la edificación escalonada en el sitio, en relación a las características de l terreno y a las edificaciones colindantes.
- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.9* adjunta, y los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes. Deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.5.9



2. En parcelas con pendiente superior al 40%, se deberá tramitar un Estudio de Viabilidad para determinar la solución más adecuada de inserción de la edificación

en el sitio, en función de las características el terreno y de las construcciones vecinas.

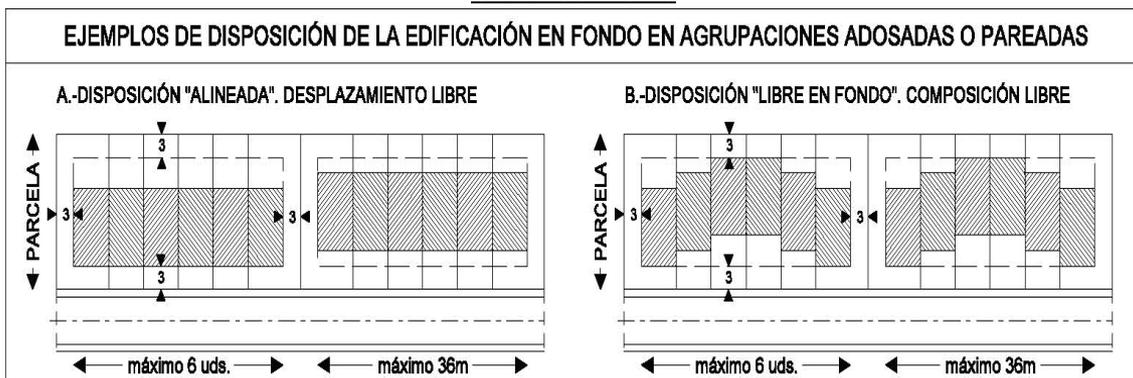
3. Se permite en promociones, aumentar los fondos máximos establecidos en sótanos a efectos de optimizar los garajes, sin invadir el retranqueo posterior de la parcela. Se permite igualmente el corredor de vehículos común en sótano.

Art. 5.5.10. Retranqueos

1. Para las tres tipologías de Ciudad Jardín se establece un retranqueo mínimo a frente y a linderos de 3m, salvo que se disponga retranqueo mayor o menor en los Planos de Ordenación Detallada, Fichas de Ámbitos de Gestión o en Convenio.
2. No se permite invadir los retranqueos con sótanos o semisótanos salvo, en los casos de abancalamiento en el frente -ladera arriba- Casos **S3** y **S5** del Art.-5.5.9. *Altura y Condiciones de Implantación a la Edificación en Parcelas con Pendiente*. Se permite en estos casos invadir y techar los retranqueos con sótanos de uso exclusivo de garajes y accesos. El jardín se situará como máximo a la cota de urbanización interior fijada en la *Ordenanza Gráfica-5.5.3*.
3. Podrán ocuparse únicamente bajo rasante los retranqueos lateral o delantero con el acceso o la rampa de garaje. Se permite techar esta como máximo a la cota de urbanización interior establecida en cada caso.
4. Se permite ocupar sobre rasante los retranqueos lateral y delantero con aparcamiento bajo pérgola con vistas a facilitar la inserción del vehículo en la parcela. Se cumplirán las condiciones establecidas para construcciones auxiliares.
5. En los casos señalados de edificaciones situadas sobre riscos o descuelgues significativos de terreno, el retranqueo se medirá a partir de ellos.

Art. 5.5.11. Posición de la Edificación Adosada en la Parcela.

GRÁFICO 5.5.10



1. Se permite únicamente en el caso de la tipología CJ-C la agrupación adosada de viviendas de hasta 6 uds. y 36m máximo de frente edificado conjunto, salvo en el caso de las Viviendas de Protección en las que se permite la hilera continua.
2. Se permite añadir una vivienda más en los extremos de la agrupación (hasta 7 uds. y 42m) para completar el número de unidades de la promoción cuando venga forzado por las características geométricas de la parcela.

3. La distancia mínima entre agrupaciones de adosados en la parcela será de 6m como se desprende de la *Ordenanza Gráfica 5.5.11*.
4. Se permite “mover en fondo” los grupos de adosados y pareados con disposición relativa libre de la edificación, cuando el conjunto tenga sentido arquitectónico y se realice con proyecto conjunto.

Art. 5.5.12. Sótanos y Semisótanos.

1. Los sótanos o semisótanos no serán habitables.
2. La altura libre mínima de los sótanos o semisótanos será de 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
3. La altura del techo del semisótano no superará más de 1,20m sobre la cota de urbanización interior CU según las condiciones del artículo relativo a la altura de la edificación. En caso contrario tendrá la consideración de planta.
4. La ocupación de sótanos o semisótanos no podrá superar respecto de la superficie de la parcela, el porcentaje siguiente: CJ-A: el 60%, CJ-B: el 70%, y CJ-C: el 80%.
5. No se permite ocupar con sótanos o semisótanos los ámbitos de los retranqueos, salvo en los casos permitidos de abancalamientos en el frente –ladera arriba- y de accesos o rampas a garaje. Se permitirá así mismo, invadir los retranqueos laterales bajo rasante, en los casos de garajes en colonias.
6. En Ciudad Jardín, las rampas a garaje tendrán pendientes máximas un 20% en tramos rectos, y un 15% en tramos curvos.
7. Las rampas o los accesos a garaje unifamiliar tendrán un ancho mínimo de 2.40m para un solo carril y 5m para dos carriles. La puerta de garaje podrá reducirse hasta 2,40m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
8. Las rampas o los accesos a garaje plurifamiliar tendrán un ancho mínimo de 2.60m para un solo carril y 5m para dos carriles. La puerta de garaje podrá reducirse hasta 2,60m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
9. Se admite en cualquiera de las tres tipologías, el corredor de vehículos común en sótano con garajes independizados o colectivos. Las cajas de escalera podrán bajar hasta el sótano en ambos casos.
10. En promociones de edificaciones adosadas de mas de cuatro viviendas, no se permite en frentes a vía o espacio público, las puertas de garaje independientes a cada vivienda. Deberán organizarse los garajes colectivos y con accesos comunes.

Art. 5.5.13. Cubierta y Construcciones por Encima de la Altura

1. Se permite indistintamente la cubierta inclinada o plana.
2. Se prohíben en todo el municipio, tanto en cubierta plana como en cubierta inclinada, disponer cualquier volumen sobre cubierta, incluyendo las construcciones de cajas de escalera o de ascensor. Solo se permitirán en cubierta los elementos

técnicos de la edificación, no pudiendo existir ninguna pieza vividera. Se prohíben expresamente en cubiertas para todo el término municipal, las solanas, los trasteros o similares.

3. Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integradas en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.) dentro de las alturas máximas permitidas para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.
4. En la modalidad de cubierta inclinada, la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos desde la parte inferior de último forjado permitido como se indica en la ordenanza gráfica del artículo relativo a la medición de la altura. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.
5. En caso de cubierta plana, los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m; salvo en los tramos inevitables para resolver los elementos técnicos de la cubierta o los adoses a edificaciones colindantes, en cuyo caso se podrá llegar a 1,80m. de altura.
6. Con carácter general, se tenderá a colocar los paneles solares-fotovoltaicos en el interior de la parcela. En parcelas reducidas, cuando esto no sea posible, podrán situarse resguardados de las vistas tras los antepechos en cubierta plana, integrados en los faldones de cubierta inclinada o sobre pérgolas.

Art. 5.5.14. Jardín y Jardín Delantero.

1. Se considerará como Jardines la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.
2. Se considera como Jardín Delantero, el espacio privado comprendido entre la alineación a vial o a espacio público y la línea de fachada de la edificación. Estas alineaciones deberán definirse mediante un cerramiento frontal continuo, que deslinde con precisión el espacio público del privado, salvo en el interior de las colonias.
3. Se asimilará la cota del Jardín Delantero a la cota a la *Cota de Urbanización Interior de Parcela* correspondiente CU.
4. En los casos de riscos o de terrenos con topografía muy pronunciada a los que se refiere el artículo relativo a la altura, se permite situar el jardín a la cota del terreno natural desvinculándolo de la rasante de la acera.
5. Como mínimo un 20% de esta superficie se destinará a zona ajardinada preferiblemente con un árbol de porte por cada 100m² de parcela. Será obligatorio en las tipologías CJA y CJB plantar como mínimo un árbol de porte en los jardines.

Art. 5.5.15. Uso y Ocupación de los Jardines. (Ver Gráfico)

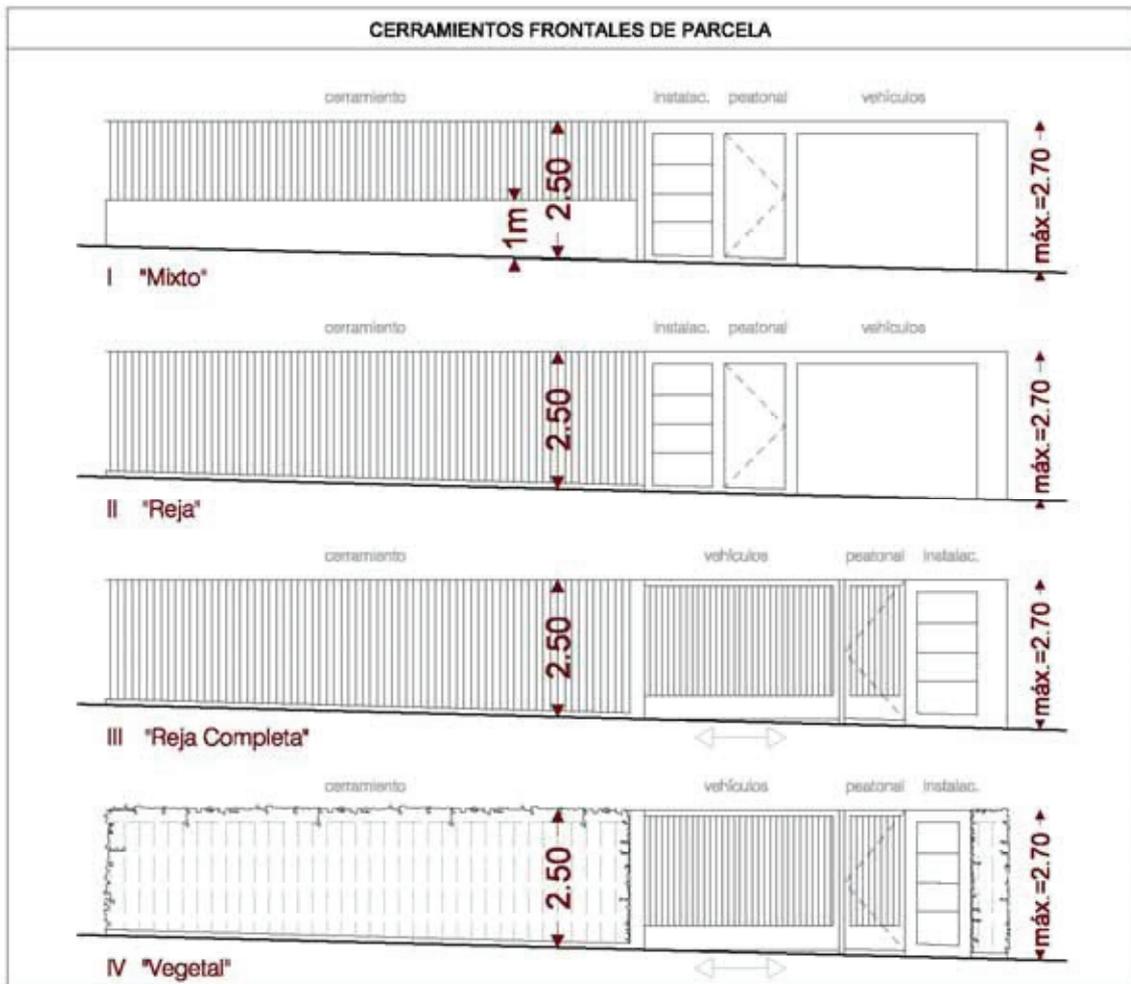
1. No se permitirá otro uso ni ocupación que el estricto de jardín, no pudiendo ser ocupado por construcciones permanentes, instalaciones, etc.; ni siquiera en el subsuelo, salvo los casos permitidos en el punto siguiente.

2. Se permitirá la ocupación de los jardines en los siguientes casos:
 - a. Se permite ocupar el jardín delantero -sobre rasante- con rampa o acceso al garaje de ancho máximo de 5m, debiéndose resolver adecuadamente su acople con el plano de jardín.
 - b. Se permite ocupar y techar -bajo rasante- el ámbito del jardín delantero con rampa o acceso a garaje en los casos referidos en el *Art.-5.5.8-Altura de la Edificación* sin que computen a efectos de medición de la altura, edificabilidad u ocupación. Solo se permite ocupar la totalidad del jardín delantero -bajo rasante-, para uso exclusivo de garaje y accesos en los Casos S3 y S5 –ladera arriba- contemplados en el citado artículo.
 - c. La rampa podrá disponerse longitudinalmente en el jardín delantero cuando exista imposibilidad de colocación en el jardín lateral, debiendo techarse a la cota del jardín.
 - d. En los jardines laterales –bajo rasante-, se permiten las rampas o accesos a garaje descubiertos, o techados a la cota del jardín, sin que computen a efectos de medición de la altura, edificabilidad u ocupación.
 - e. Se permite en las zonas de retranqueo -sobre rasante-, con vistas a facilitar la inserción de los vehículos en la parcela, ocupar los jardines laterales y delanteros con construcciones ligeras diáfanas tipo pérgola para el uso de aparcamiento. Deberán cumplir las condiciones establecidas para construcciones auxiliares.
 - f. Se permiten las conexiones de las redes de servicio y las arquetas de registro.
 - g. Se permitirá localizar la fosa séptica, pozo absorbente o depuradora en el jardín delantero, cuando no exista otra alternativa de localización. Extremo éste que deberá justificarse técnicamente en el Proyecto.

Art. 5.5.16. Cerramientos de Parcela.

1. Como criterio general, se establece 4 tipos de cerramientos posibles para el frente de parcela según los esquemas del Gráfico 5.5.11 atendiendo al grado de calado del mismo. El caso **I** corresponde al cerramiento tipo “Mixto” y el **IV** al cerramiento “Vegetal”.
2. La altura máxima de los cerramientos del frente de parcela será de hasta 2,50m integrados por parte maciza opcional hasta 1m y el resto diáfano hasta 2,50m de altura, si bien en calles con pendiente mayor del 10% se permite subir puntualmente una altura hasta 2,70m.
3. En los casos permitidos de abancalamiento en el frente parcela -ladera arriba-, la altura de los cerramientos podrá puntualmente llegar hasta 3.50m en el punto mas bajo del frente, pudiendo ser macizos completamente.
4. Se exige el proyecto del cerramiento dentro del documento del Proyecto Técnico.

GRÁFICO 5.5.11



5. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.
6. Las puertas peatonales y de vehículos deberán situarse en la alineación de la parcela y tener tratamiento acorde con el cerramiento en diseño y materiales, pudiendo ser opacas en toda su altura.
7. El ancho máximo ocupado por las puertas de garaje en el frente de parcela será de 5m. Su altura libre máxima no superará los 2,50m.
8. En frentes abancalados se permitirá rehundir las puertas peatonales y de vehículos en un fondo máximo de 1,20m bajo el forjado de la entrada a garaje, para facilitar el giro de los vehículos y optimizar la organización de huecos sobre el frente de parcela.
9. En calles menores de 8m se permite así mismo mediante Estudio de Viabilidad, soluciones singulares que faciliten el acceso a garaje.
10. En los linderos laterales los cerramientos se admitirán ciegos en toda su altura y de 2,50m máximo, debiéndose escalonar con la pendiente. Se tendrá en cuenta los niveles de parcelas colindantes a efectos de garantizar la privacidad entre parcelas, posibilitándose puntualmente alturas mayores con Estudio de Viabilidad.

11. Cuando los cerramientos laterales o posteriores en linderos, se sitúen sobre tramos de bancal o terraza de altura mayor a 2m, se limita la altura máxima de los cerramientos a 1,80m de cara a minimizar su impacto visual.

Art. 5.5.17. Cuerpos y Elementos Volados.

1. Se definen los *cuerpos volados como* los salientes habitables con o sin techar que sobresalen de la línea de disposición de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se consideran como *cuerpos cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se definen los *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.
4. Se considera *cuerpos volados diáfanos* aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carentes de techo.
5. Serán computables a efectos de edificabilidad, los cuerpos volados cerrados al 100% y abiertos o diáfanos al 50%.
6. Se considera *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no habitables como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, etc.
7. Se admiten los cuerpos o elementos volados incluidos dentro de la ocupación y la edificabilidad máxima de la parcela. Los retranqueos se medirán a partir de éstos, salvo en las fachadas a la vía pública o en elementos volados sobre los retranqueos laterales.
8. La distancia frontal de vuelo nunca podrá ser superior a 120cm. Se permitirán soluciones arquitectónicas con vuelos mayores con Estudio de Viabilidad.
9. Se permiten elementos volados en los retranqueos laterales hasta un máximo de 30cms.
10. Se evitarán las servidumbres de vistas con parcelas colindantes en volados, mediante cerramientos laterales de estos.
11. No se permitirán los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre fachadas exteriores, que deberán adaptarse a lo dispuesto al respecto en las Condiciones Generales de la Edificación de esta Normativa.
12. No se permite ningún tipo de volado sobre el dominio público, incluyendo los carteles o similares.

Art. 5.5.18. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras

En caso de que se precise el abancalamiento del suelo en terrazas para la adaptación de la casa al terreno, estas se realizarán con muros preferiblemente de piedra, pedraplenes o taludes ajardinados. Deberá cumplirse además:

1. Con carácter general se tenderá a realizar los bancales o terrazas con alturas medias no mayores de 3,00m. No podrá existir ningún bancal interior de parcela o en lindero superior a 4,00m. de altura aparente.

2. En caso de superar dicha dimensión deberá escalonarse el banal con un ancho mínimo de 2,00 metros.
3. La longitud máxima de fondo de banal no podrá superar los 20m.
4. Al objeto de propiciar un mejor acople con parcelas abancaladas colindantes, no se podrá superar entre bancales contiguos los 4,00m.
5. En parcelas donde persistan terrazas agrícolas relevantes, se permitirá mantener el perfil del terreno existente, pudiéndose situar las dos plantas de la edificación sobre la cota del abancalamiento previo. En estos casos se deberá contar con Estudio de Viabilidad de cara a garantizar su correcta inserción en el entorno y con las parcelas colindantes.

Art. 5.5.19. Construcciones Auxiliares en la Parcela

1. Se entiende como *Construcciones Auxiliares* en Edificación Aislada de Ciudad Jardín cualquier tipo de construcción techada y cerrada, aislada de la propia vivienda, sin incluir las pérgolas o porches. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Las construcciones auxiliares se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y computarán al 100%. La superficie máxima permitida de las construcciones auxiliares es de 30m².
 - b. Deberán cumplir las condiciones de ocupación y retranqueo, pudiéndose adosar al lindero lateral trasero. En parcelas situadas ladera arriba podrán adosarse al muro del fondo de parcela invadiendo el retranqueo posterior.
 - c. Las cubiertas de las construcciones auxiliares podrán ser inclinadas o planas.
 - d. La altura máxima de construcciones auxiliares o no superará una planta, ni 2,50m. En ningún caso sus elementos constructivos superarán los 3m de altura.
2. Se entiende como *Pérgolas o Porches* toda construcción de estructura ligera (madera, metal, etc.) techada sin cerramientos laterales. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Las pérgolas o porches computarán edificabilidad al 50%. Se permiten hasta un máximo de 30m².
 - b. Las pérgolas o porches, podrán adosarse a linderos laterales en un largo máximo de 6m, o situarse ocupando el jardín delantero con vistas a facilitar la inserción de los vehículos en la parcela. En parcelas situadas ladera arriba podrán adosarse al muro del fondo de parcela invadiendo el retranqueo posterior.
 - c. Las cubiertas de pérgolas o porches podrán ser inclinadas o planas.
 - d. La altura de las pérgolas o porches no superarán los 2,50m. En ningún caso sus elementos constructivos superarán los 3m de altura.
 - e. Para los casos de construcciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, estas se permitirán siempre que cumplan las condiciones máximas de 3m de altura y 30m² de superficie construida, computable dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Art. 5.5.20. Aparcamiento Mínimo.

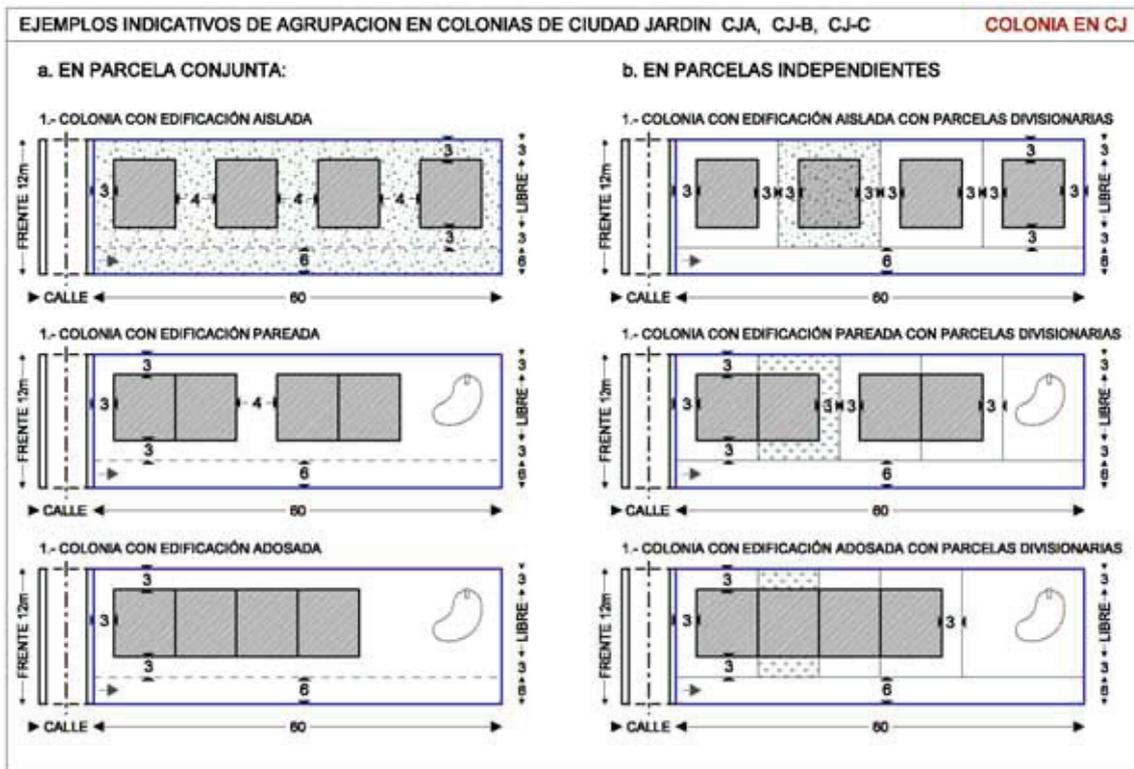
1. La edificación en ciudad jardín tendrá la obligación de disponer de al menos dos plazas de aparcamiento por vivienda.
2. Se permite la construcción de garaje común en sótanos para distintas viviendas de una parcela en cualquiera de los casos de edificación aislada, pareada, adosada o en colonia.
3. Se admite en cualquiera de las tres tipologías, el corredor de vehículos común en sótano con garajes independizados o colectivos.
4. En promociones de edificaciones adosadas de mas de cuatro viviendas, no se permite en frentes a vía o espacio público, las puertas de garaje independientes a cada vivienda. Deberán organizarse los garajes colectivos y con accesos comunes.

Art. 5.5.21. Construcciones en Colonia

Se permitirá la construcción en una parcela de un conjunto de viviendas formando colonia previa tramitación de un Estudio de Viabilidad, cuando el proyecto lleve incluido la urbanización de todos los terrenos correspondientes, así como el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Se permiten colonias a partir de parcelas mínimas de 2000m² en CJA y CJB, o 1000m² en CJC, pudiendo los diferentes cuerpos edificados ocupar la parcela en fondo siguiendo las agrupaciones permitidas para cada tipología según se trate (Aisladas, Pareadas o Adosadas).

GRÁFICO 5.5.12



2. Las agrupaciones podrán ser de dos tipos (Ver Gráfico 5.5.12):
 - a) *En parcelas independientes.*
La colonia en el interior se subdividirá en número entero de parcelas divisionarias segregadas de los elementos comunes.
 - b) *En parcela conjunta:*
Las viviendas no tendrán parcela divisionaria propia y se localizarán conectadas directamente con los elementos comunes.
3. El número máximo de viviendas será el cociente entero resultado de dividir la superficie de la parcela urbanística entre la superficie mínima de la parcela según la tipología con que se configure la colonia.
4. La parcela mínima se medirá sobre el conjunto de la colonia y no sobre las parcelas privativas ya sean en parcelas independientes o parcela conjunta.
5. Deberá tener un acceso peatonal y de vehículos común al conjunto. El viario de vehículos tendrá un ancho mínimo de 6m.
6. El frente mínimo de parcela se referirá al conjunto de la parcela urbanística y se establece en 12m, incluyendo los accesos a la colonia.
7. Se permite la construcción de garaje común en sótanos para las tres tipologías, en cuyo caso, se permite la ocupación enterrada del retranqueo entre edificaciones para cualquiera de los modelos posibles de agrupación.
8. La separación mínima entre edificaciones será de 4m en parcelas de carácter conjunto sin divisiones.
9. La separación mínima entre edificaciones será de 6m(3+3) en parcelas de carácter independiente con divisiones.
10. En CJ-A y CJ-B deberá mantenerse el carácter unifamiliar de las viviendas, entendiéndose por tal, aquellas construcciones que carezcan de elementos comunes de circulación.
11. En colonias de más de 10 viviendas, se deberá mantener con carácter obligatorio un mínimo de un 10% de la superficie de la parcela urbanística como zona común y libre de edificación. No se podrá incluir en esta proporción las zonas de accesos, salvo las que formen parte de este mismo espacio y posibiliten inscribir un círculo de 12m.
12. Mantendrán el resto de los parámetros generales de la Ciudad Jardín en cada una de las categorías correspondientes.
13. Se dispondrá un árbol de porte por cada 100m² de parcela, que podrán agruparse indistintamente.
14. Los espacios comunes (viario interior de acceso a las viviendas y garajes, y zonas comunes de esparcimiento) deberán tener tratamiento integrado de diseño y materiales; con carácter predominantemente ajardinado, preferiblemente con arbolado de porte. Deberán entregarse completamente urbanizados.

15. Todo espacio libre de parcela que no esté asignado a una vivienda, tendrá que formar parte de las zonas comunes debiendo estar así especificado en el proyecto y no pudiendo ser tratado como un finca más.
16. La altura en el interior de las colonias se medirá siguiendo los criterios establecidos en los artículos relativos a la altura. La cota de urbanización interior de parcela CU se establecerá en el ámbito de cada vivienda y el punto de medición de la altura se situará en función de la rasante de acceso a cada vivienda. En el frente de parcela, la cota de urbanización interior se acomodará igualmente con la rasante de la acera.
En la tramitación previa del Estudio de Viabilidad, deberá contemplarse la adaptación topográfica de la edificación, muros y accesos, en relación al sitio (incluyendo niveles y muros de parcelas colindantes).

Art. 5.5.22. Condiciones Estéticas en Ciudad Jardín.

1. Los muros o pedraplenes de fondo de parcela que linden con cualquiera de las categorías de suelo rústico se realizarán en toda su altura con piedra basáltica.
2. Se prohíbe colocar hacia la vía pública, equipos de aire acondicionado no integrados en la fachada.
3. Se prohíbe adornar los muros de cerramientos con “empedrados de piedra” o similar.
4. Se prohíbe situar cartelería o anuncios fuera de las zonas contempladas para ello en el proyecto del cerramiento. No se permite volar con estos elementos o similares sobre el dominio público.

Art. 5.5.23. Usos.

1. El uso característico en las zonas de Ciudad Jardín es el Residencial Unifamiliar en las tipologías CJ-A y CJ-B. Los usos característicos de la tipología CJ-C son el Residencial Unifamiliar y el Plurifamiliar hasta un 20% de la parcela.
2. En sectores urbanizables o ámbitos de gestión, se permite el residencial Plurifamiliar hasta un 45%, según se disponga en la Ficha correspondiente.
3. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el Título 6. Capítulo 2 sobre Condiciones de Usos de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC

Noviembre 2006



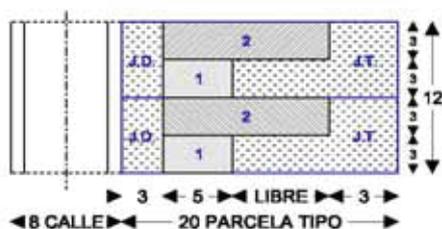
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	ADOSADA/SEMIADOSADA	CJ-C
Parcela mínima -edificación aislada-:	120	m²
Parcela mínima en colonia:		1.000m²s
Nº máx de viv. en colonia:	=(Superficie Colonia : Parcela mínima) uds.	
Frentes máximos de adosados:	6 unidades o 36m, salvo en VP que se permite Hiera continua	
Frente mínimo de parcela (m):		6m Adosadas
Frente mínimo de vivienda (m):		4,5m
Edificabilidad neta (m ² /m ²):		0,70-1,20 m²/m²
Nº máximo de plantas P<20% :	(P=pendiente de la parcela)	2pl SR / sótano BR pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes) 2pl + Sotano SR	
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta) 1pl SR / 1pl + Sotano BR	
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto	
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):	Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.	
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:		0,60m
Retranqueo a frente y a linderos:		3m (m)
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m.(máx. 2,70m)	
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m	
Fondo máximo de la edificación:	Libre según la ordenanza gráfica (m)	
Ocupación de Parcela / Sótanos:		70% / 80%
Cubierta:		Plana o Inclinada
Construcciones en cubierta:	Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas	
Construcciones auxiliares:	Se permiten computables al 100%, y hasta 30 m ² .	
Construcciones de porches:	Se permiten computables al 50%, y hasta 30 m ² .	
Uso característico:	Vivienda Plurifamiliar o Unifamiliar	
Usos compatibles:	Despacho ligado a vda., pequeño comercio en pl. baja (Ver Normativa Detallada de Usos)	
Aparcamiento mínimo:		2 Plz/Viv.
Zona de aplicación:		Todo el Municipio

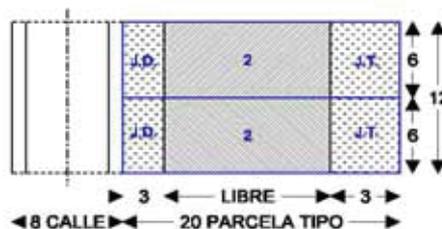
PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA

PLANTAS TIPO DE LA EDIFICACIÓN EN CJ-C

CJC-2.- EDIF. SEMIADOSADA



CJC-2.- EDIF. ADOSADA



NOTA: LOS RETRANQUEOS OBLIGATORIOS SERÁN DISTANCIAS MÍNIMAS.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

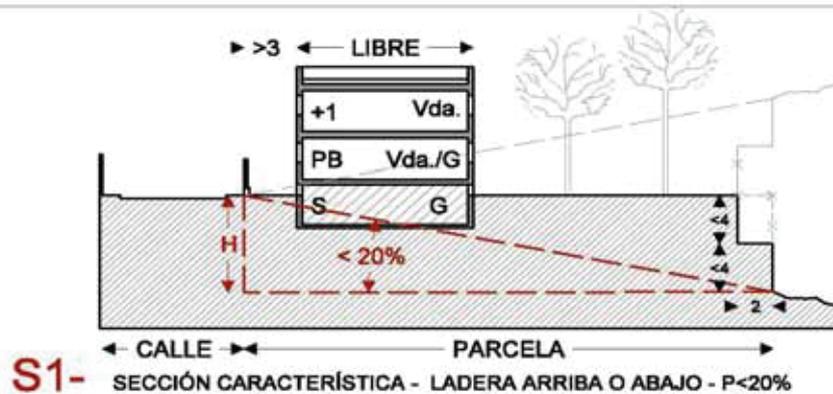
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC

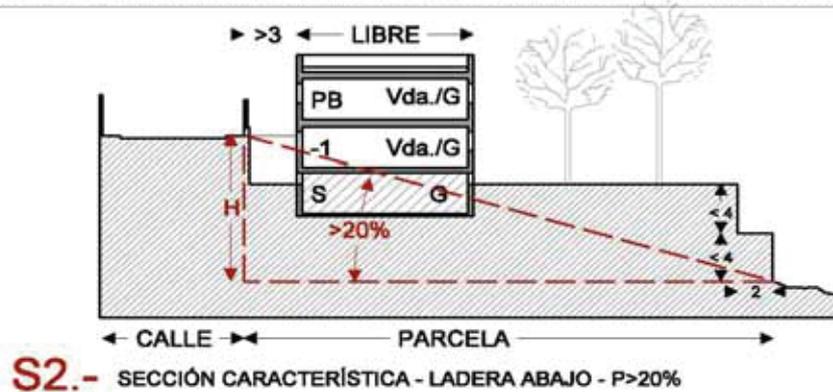
Noviembre 2006



SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

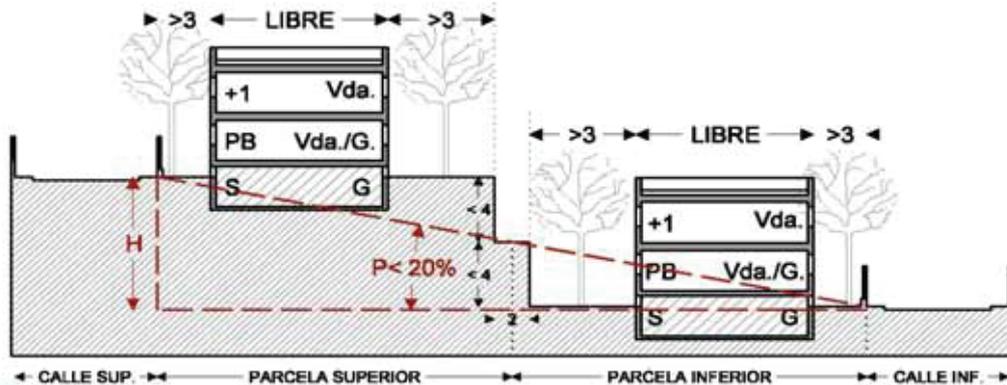
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC

Noviembre 2006

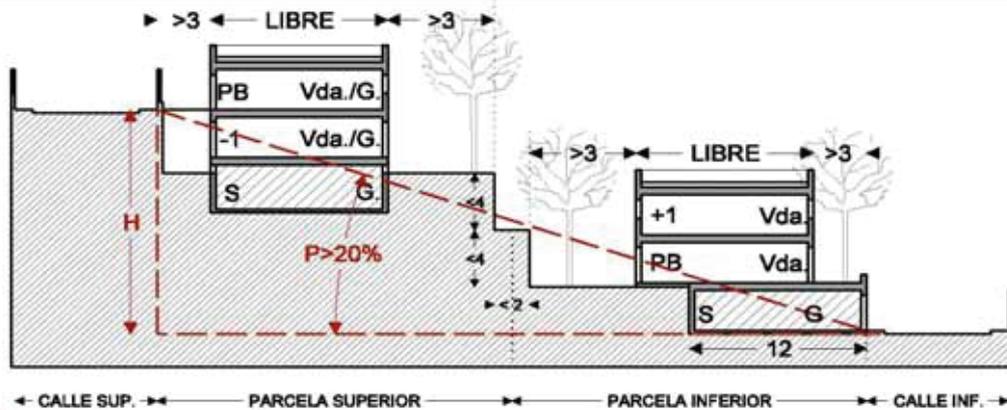


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTES OPUESTOS A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



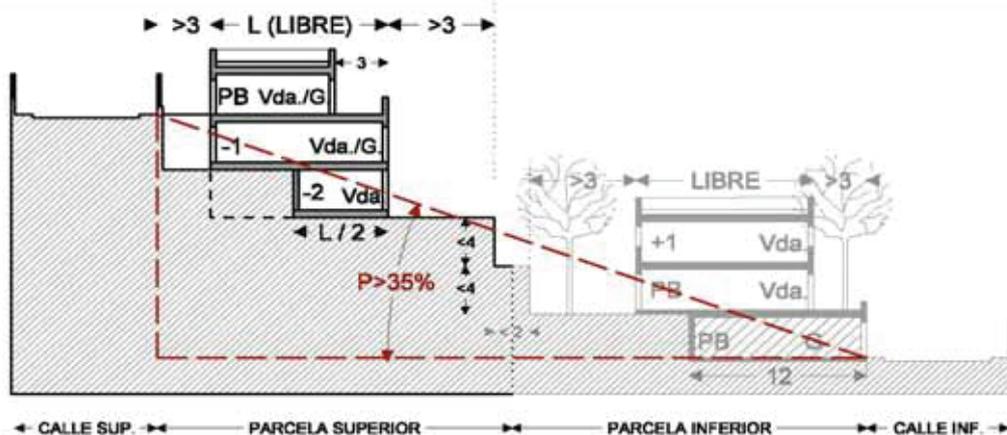
S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA $P < 20\%$ -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTES OPUESTOS A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



S5.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA $P > 20\%$ -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ABAJO- $>35\%$ DONDE SE PERMITE EL ESCALONAMIENTO DE LA EDIFICACION EN UNA PLANTA



S6.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA $P > 35\%$ -LADERA ABAJO-

CAPÍTULO 6. Normativa Aplicable a la Edificación Abierta.

Art. 5.6.1. Definición y Generalidades

1. Se entiende por la tipología Edificación Abierta (**EA**) aquella edificación colectiva que se configura en uno o varios bloques de altura máxima de 6 plantas, abriendo fachada a todos sus lados en parcela ajardinada, según la Ordenanza Gráfica.
2. Los parámetros principales de la tipología Edificación Abierta EA, son los que se indican en la tabla siguiente:

CUADRO 1 EDIFICACIÓN ABIERTA (CUADRO RESUMEN)	EA ABIERTA
PARCELA MÍNIMA:	500m ²
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	(SEGÚN PLANOS ORDENACION DETALLADA)
EDIFICABILIDAD NETA:	(SEGÚN PLANOS ORDENACION DETALLADA)
OCUPACIÓN DE PARCELA:	70%
OCUPACIÓN EN SÓTANOS:	80%
OCUPACIÓN MÍNIMA CON JARDINES:	20%
RETRANQUEOS:	4m
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:	15m
CÍRCULO INSCRIBIBLE:	15m
FRENTE MÍNIMO VIVIENDA:	4,50m
USO PRINCIPAL:	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

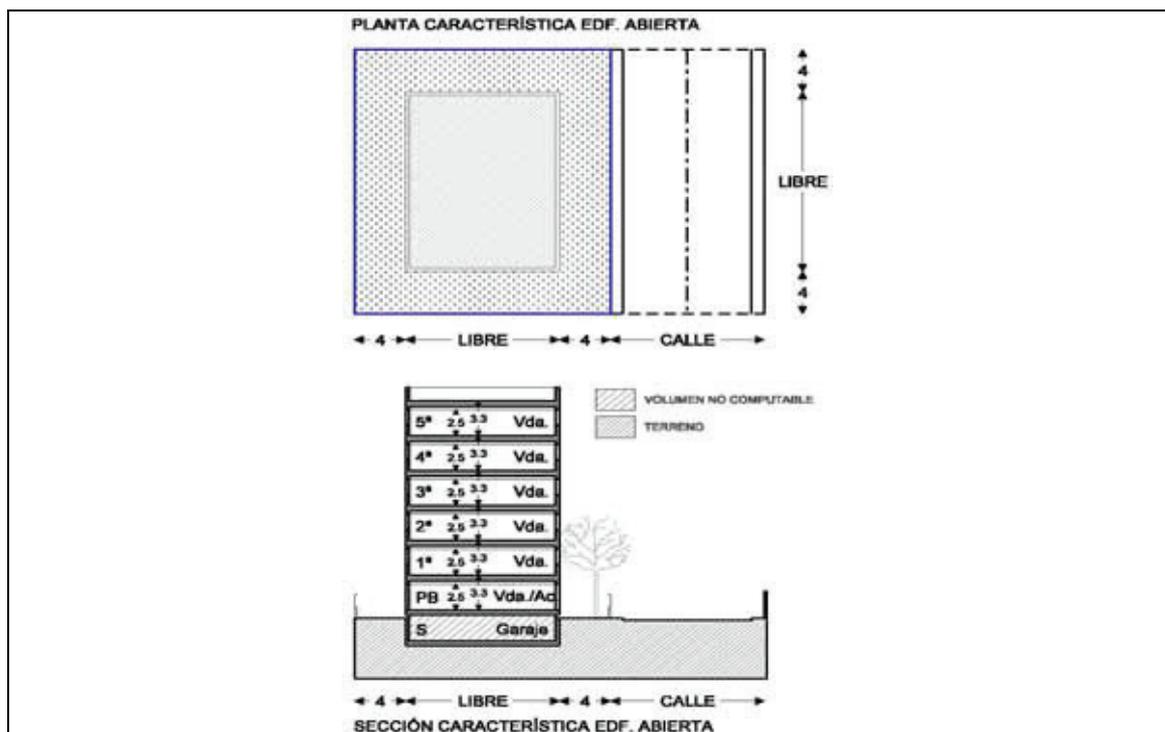
3. Todas las Dotaciones y Equipamientos en cualquiera de las Zonas de Ordenanza del municipio, salvo en Edificación Cerrada, cumplirán con los parámetros urbanísticos de la Edificación Abierta EA, si bien mantendrán los retranqueos de la zona correspondiente. La edificabilidad y el número de plantas, en cada caso, serán las establecidas por parcela en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.
4. Las Dotaciones y Equipamientos en cualquiera de las Zonas de Ordenanza del municipio podrán así mismo, variar las condiciones de altura de pisos, retranqueos, vuelos, ocupación y adaptación topográfica establecidas. Los Equipamientos deberán tramitar para ello el correspondiente Estudio de Viabilidad.

Art. 5.6.2. Condiciones de Parcela (Ver Gráfico 5.6.1).

1. Para la Edificación Abierta, se definen las siguientes condiciones mínimas que deben cumplir las parcelas para ser edificables:

Edificación Abierta EA:

- ◆ Parcela mínima de 500m².
- ◆ Frente mínimo de parcela será de 15m.
- ◆ Círculo mínimo inscribible: 15m.
- ◆ Frente mínimo de vivienda 4,5m.
- ◆ La parcela tendrá carácter de Residencial Plurifamiliar.



Art. 5.6.3. Ocupación Máxima

1. La ocupación máxima de la edificación en el interior de la parcela será del 70%.
2. El 20% de la superficie deberá destinarse a jardines.
3. En sótanos o semisótanos la ocupación permitida no podrá superar el 80% de la superficie de la parcela.
4. Se permite la ocupación en sótano de los retranqueos laterales o posteriores, pero no los retranqueos del jardín delantero.

Art. 5.6.4. Edificabilidad Máxima de la Parcela

1. La edificabilidad neta máxima de parcela en la tipología **EA**, estará comprendida entre 1,00 y 3,00 m²/m².
2. La edificabilidad máxima será la que venga definida en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.

Art. 5.6.5. Retranqueos.

1. Toda edificación, incluidos los cuerpos volados, se retranquearán un mínimo de 4m del frente y de los linderos laterales, salvo que vengan definidas distancias mayores en los Planos de Ordenación Detallada o en Convenio. En los linderos laterales y a partir de 4 plantas de altura se retranqueará un mínimo de 6m desde el lindero.
2. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones dentro de la ocupación máxima establecida bajo rasante. No se permite invadir los jardines delanteros, salvo con accesos o rampas.

3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.
4. En caso de que la línea de fachada venga definida en el Plano de Ordenación correspondiente, regirá esta alineación sobre cualquier otra.

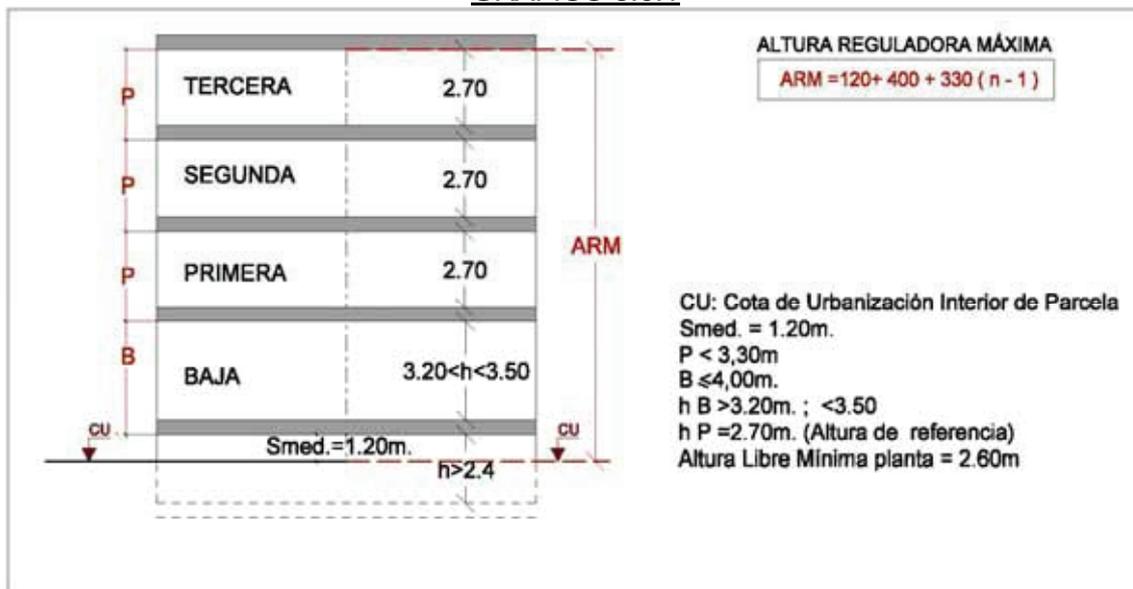
Art. 5.6.6. Altura Máxima de la Edificación.

1. Para cada parcela, el número máximo de plantas será el que venga definida en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.
1. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. La altura reguladora máxima se deducirá de la fórmula:

$$\text{ARM (cm)} = 120 \text{ Zócalo} + 400 \text{ Pl. Baja} + 330 (n-1)$$

(Donde "n" es el número de plantas del edificio para edificaciones residenciales).

GRÁFICO 5.6.1



2. Se tomará como origen de medición de la altura, el terreno resultante de la urbanización interior de la parcela, según los criterios de acondicionamiento de parcela establecidos en este articulado.
3. La altura reguladora máxima se medirá en todas las fachadas desde la rasante del terreno urbanizado interior en cualquier punto inscrito en una franja de 3m perimetral a la edificación, hasta la cara inferior del último forjado permitido o techo de la última planta. Se seguirán los criterios de la Ordenanza Gráfica-5.6.1.
4. La altura del semisótano no superará 1,20m medidos desde la cota de urbanización interior hasta el techo de este. En caso contrario tendrá a consideración de planta. Se seguirán los criterios de la Ordenanza Gráfica-5.6.1.

5. No se tendrán en cuenta a efecto de medición de la altura, el ámbito de las rampas de acceso garaje en ancho de 6m.
6. Se podrá utilizar dobles alturas siempre que se computen como dos plantas.
7. Se posibilita en la planta última, en caso de que se resuelva con cubierta inclinada, el vincular dicho espacio inclinado al volumen de la última planta, sin que cuente a efectos de altura reguladora máxima. En este caso la altura máxima interior será aquella que imposibilite la incorporación del altillo al cómputo de superficie edificable.
8. Los áticos previstos en la última planta se inscribirán dentro de la altura reguladora máxima y de la edificabilidad asignada a la parcela.
9. La altura máxima de coronación en cumbrera no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido, y se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas por encima de los 2m, dentro de la altura reguladora máxima, incluido los remates de cubierta.
10. Para edificaciones de más de 6 plantas de altura deberá disponerse de dos ascensores como mínimo en cada volumen independiente.
11. En calles en pendiente mayor del 15%, se permite escalonar con terrazas la cota de urbanización interior de la parcela en los frentes de parcela, dentro del ámbito del jardín delantero y con saltos máximos de 3m medidos desde la rasante de la acera. Estos saltos máximos podrán trasladarse al cerramiento de parcela de forma que no se supere en ningún punto de la acera los 3,50m totales de altura entre bancal y cerramiento.
12. Se permite subir hasta 2,50m la altura del techo del semisótano en el frente parcela, desde la rasante de la acera y en el punto más bajo de la parcela para facilitar el acceso de vehículos a garajes. En Este caso, la cota máxima del jardín delantero y la altura máxima del cerramiento sobre la rasante de la acera, no deberán superar los 3.00m y 3.50m respectivamente.
13. Para el caso singular de edificaciones Dotacionales y Equipamientos, se posibilitarán alturas mayores mediante Estudio de Viabilidad, que deberán justificarse en relación a los usos y al acople con las edificaciones colindantes.

Art. 5.6.7. Altura de Pisos (Ver Gráfico 5.6.1).

1. La altura libre máxima de la planta baja para usos no residenciales, no sobrepasarán los 3,50 m. de piso a techo como máximo y 3,20m como mínimo.
2. La altura máxima de la planta baja, no sobrepasarán los 4m entre forjados.
3. La altura libre mínima de las plantas tipo o superiores a la planta baja, no será inferior a 2,60m. Se medirá de piso a techo.
4. La altura libre mínima del sótano podrá reducirse hasta 2,40m. Se permiten alturas menores de hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
5. La altura libre de pisos en edificaciones dotacionales y equipamientos podrá superar las máximas establecidas con Estudio de Viabilidad previo.

6. La altura libre de pisos en Edificaciones Dotacionales y Equipamientos podrá superar las máximas establecidas mediante Estudio de Viabilidad Previo.

Art. 5.6.8. Ordenación Singular de la Parcela y de la Edificación.

Para manzanas completas, parcelas de promoción unitaria, Dotacionales ó Equipamientos, se permiten mediante Estudio de Viabilidad previo ordenaciones singulares de la parcela y del volumen, superando alturas y variando las condiciones de retranqueo, ocupación, vuelos, usos por plantas y adaptación topográfica; en ningún caso se podrá superar la edificabilidad asignada.

Art. 5.6.9. Cubiertas y Construcciones por Encima de la Altura.

1. Se permiten en Edificación Abierta las cubiertas inclinadas y las planas indistintamente.
2. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo las construcciones de remate de escaleras y ascensores, y elementos técnicos de las instalaciones, no pudiendo existir ninguna pieza vividera. En tal caso, las construcciones de cajas de ascensores y escaleras deberán retranquearse 3m de cualquier fachada.
3. Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integrados en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.) dentro de las alturas máximas permitidas para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.
4. En casos de otros usos contemplados en el edificio distintos del residencial, se permite mediante Estudio de Viabilidad aumentar la altura de los elementos de las instalaciones referidas anteriormente hasta 3m y con retranqueos de 3m en todas las fachadas.
5. En la modalidad de cubierta inclinada, ésta deberá estar inscrita en un ángulo máximo de 30° apoyada en la línea de cornisa. y la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.
6. En caso de cubierta plana, los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m; salvo en los tramos inevitables para resolver los elementos técnicos de la cubierta, en cuyo caso se podrá llegar a 1,80m. de altura.
7. La caja de escalera y ascensor sólo podrá sobresalir una planta y 3,60m. sobre el nivel de la cubierta.
8. Se permiten privatizar las cubiertas con los mismos criterios de ocupación referidos anteriormente.
9. En la costa, se permiten los solariums y piscinas en cubierta.
10. Se permiten en el caso de solariums o piscinas colectivas del edificio colocadas en cubierta, las pérgolas fijas retranqueadas 3m de las fachadas, de hasta 50m² dentro de la edificabilidad asignada y de 2,50m máximo de altura sobre cubierta.

11. Con carácter general, se tenderá a colocar los paneles solares y fotovoltaicos en cubierta integrados en el volumen o en los faldones de cubierta inclinada.

Art. 5.6.10. Sótanos y Semisótanos.

1. No serán habitables y su altura libre mínima no será inferior a 2,40 m. Se permite para el paso de instalaciones reducir la altura libre hasta 2,20m.
2. La ocupación en sótanos o semisótanos podrá ser hasta el 80% de la superficie de la parcela.
3. Se permite la ocupación en sótano de los retranqueos laterales y posteriores. deberán techarse a la cota del jardín, no computarán a efectos de edificabilidad, pero si de ocupación máxima bajo rasante.
4. Las rampas de acceso a garaje tendrán 3m mínimo de ancho para carril único, o 6m para doble carril; y como máximo un 20% de pendiente en tramos rectos, y un 15% en tramos curvos.

Art. 5.6.11. Separación Entre Bloques.

1. La distancia entre bloques en el interior de una misma parcela, nunca será menor de 6m.
2. En los testeros o fachadas sin huecos de piezas vivideras, podrá reducirse tal dimensión a 4m.

Art. 5.6.12. Cuerpos y Elementos Volados.

1. Se definen los *cuerpos volados como* los salientes habitables con o sin techar que sobresalen de la línea de disposición de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se consideran como *cuerpos cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se definen los *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.
4. Se considera *cuerpos volados diáfanos* aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carece de techo.
5. Serán computables a efectos de edificabilidad al 100% los cuerpos volados cuando sean cerrados y al 50% cuando sean abiertos o diáfanos.
6. Se considera *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no habitables como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, etc.
7. Los cuerpos volados cerrados se admiten incluidos en la ocupación máxima de la superficie de la parcela, con superficie y longitud de vuelo libre.
8. No se computará a efectos de ocupación los elementos y cuerpos volados abiertos.
9. Los cuerpos volados no podrán superar la línea de retranqueo de la Edificación Abierta, salvo los cuerpos volados diáfanos en fachada frontal (calle o espacio

público). Tendrán en este caso, una distancia máxima de vuelo de 1,50m y no computarán a efectos de edificabilidad.

10. Se permiten en los retranqueos laterales o posteriores los elementos volados inferiores 60cms.
11. Se considera que tienen capacidad de vuelo (cuerpos volados) los forjados habitables. No se consideran pues, los correspondientes a las azoteas o a las plantas bajas o semiplantas, debiéndose situar a mas de 3,20m de la rasante de la calle o de la urbanización interior de la parcela en el punto mas desfavorable.
12. Se prohíben expresamente los cerramientos acristalados no contemplados en el proyecto del edificio para obra nueva o antigua, salvo cuando se incorporen en el conjunto de la fachada mediante proyecto específico de obra mayor, computando al 100% y dentro de la edificabilidad máxima asignada a la parcela.

Art. 5.6.13. Instalaciones.

1. Todas las instalaciones deberán documentarse en el correspondiente proyecto siguiendo las instrucciones vigentes de obligado cumplimiento y lo establecido en el artículo correspondiente de la Normativa General de la Edificación de este Plan General.
2. Se prohíbe expresamente para nuevas edificaciones, sobreponer en fachadas la maquinaria de aire acondicionado tal y como se recoge en el citado artículo.

Art. 5.6.14. Jardines y Jardín Delantero.

1. Se consideran como Jardines, las superficies de la parcela no ocupada por la edificación.
2. Se considera como Jardín Delantero, el espacio privado comprendido entre la alineación a vial o a espacio público y la línea de fachada de la edificación, tendrá un ancho mínimo de 4 m.
3. En cualquier Ordenación de la Edificación Abierta, se mantendrá siempre con carácter obligatorio un mínimo de un 20% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación como elemento común (jardín, piscina, deportivo, etc), no pudiendo incluirse en esta proporción la zona destinada a acceso y/o aparcamiento en superficie. Esta superficie tendrá obligatoriamente que ser ajardinada y vegetada.
4. La rasante del jardín deberá ser sensiblemente análoga al terreno urbanizado interior de parcela.
5. Se exige la plantación y mantenimiento de árboles de porte y de sombra, cada 10ml de perímetro de frente de parcela que deberá ser contemplado en los proyectos. Se podrán agrupar cuando así lo requiera el proyecto.

Art. 5.6.15. Uso y Ocupación del Jardín Delantero.

1. No se permiten en el ámbito del jardín delantero -sobre rasante- otros usos y ocupación del jardín delantero que los estrictamente de jardín, salvo los contemplados en los casos siguientes:

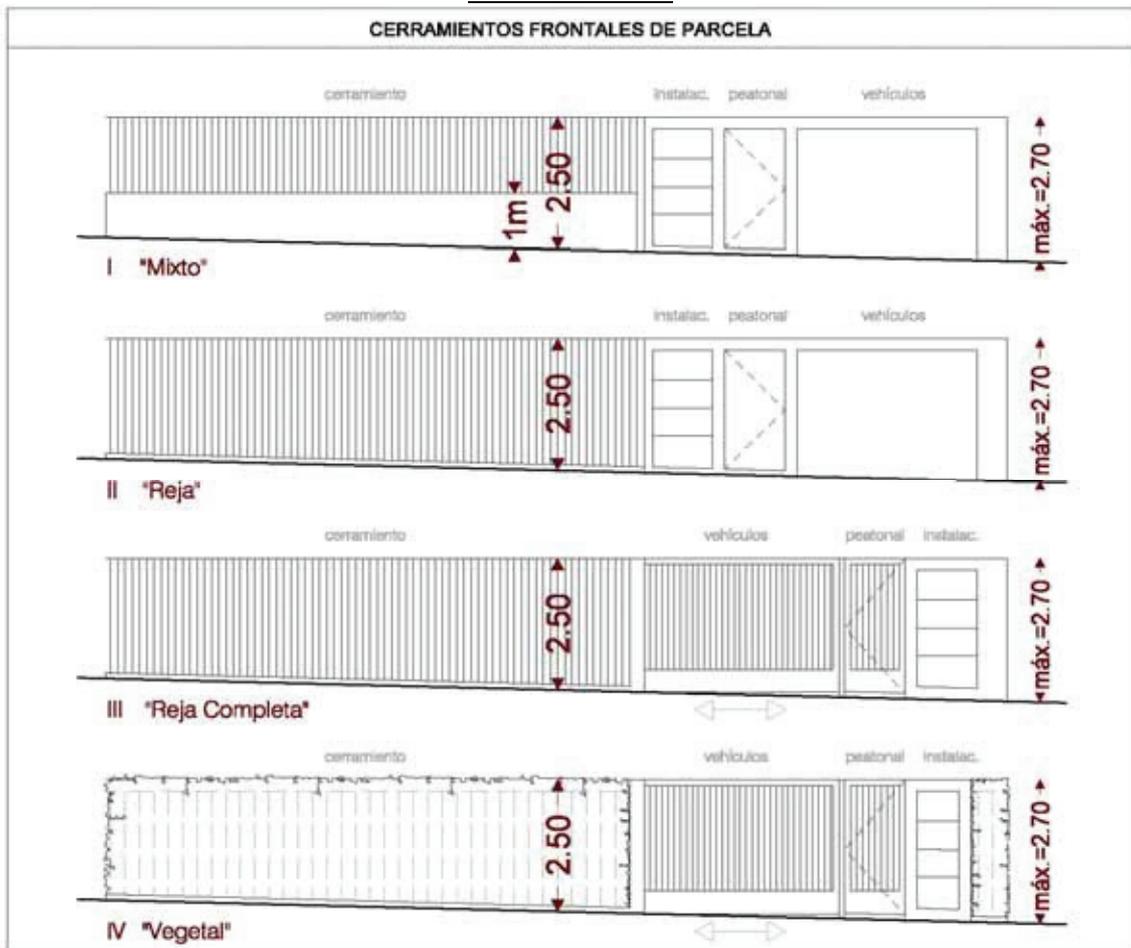
- a. Se permiten las construcciones destinadas a albergar los contenedores de basura siempre y cuando se garanticen las condiciones establecidas en el CTE y aquellas que pueda establecer en su caso el Ayuntamiento. Se localizarán preferiblemente encastradas en los aterrazamientos del jardín en los frentes y su acabado se adecuará en materiales y volumen a la urbanización de los jardines.
 - b. Se permiten las marquesinas de entrada a la edificación y los dispositivos de superación de barreras arquitectónicas.
2. Se permiten otros usos y ocupación -bajo rasante- del jardín, en los siguientes casos:
- a. Se permiten las conexiones de las redes de servicio, las arquetas de registro y demás instalaciones propias de la edificación.
 - b. Se permite localizar la fosa séptica y el pozo absorbente (caso de llevarlo) en el jardín delantero, cuando no exista otra alternativa de localización. Extremo éste que deberá justificarse técnicamente en el Proyecto.
 - c. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones. Deberán techarse a la cota del jardín.
 - d. Se permite invadir los jardines delanteros o laterales con cuartos de instalaciones, accesos o rampas techadas a la cota del jardín.

Art. 5.6.16. Cerramientos de Parcela.

1. Como criterio general, se establece 4 tipos de cerramientos posibles para el frente de parcela según los esquemas del Gráfico 5.6.14 atendiendo al grado de calado del mismo. El caso **I** corresponde al cerramiento tipo "Mixto" y el **IV** al cerramiento "Vegetal".
2. La altura de los cerramientos del frente de parcela será de hasta 2,50m, si bien en calles con pendiente mayor del 10% se permite subir puntualmente una altura hasta 2.70m.
3. Si fuese necesario superar la altura del cerramiento frontal puntualmente por motivos de composición arquitectónica, de accesos a garajes, etc., ello se permitirá cuando se sigan los criterios establecidos en el *Art. 5.6.6. Altura Máxima de la Edificación, o bien cuando se trate de una solución adecuada al entorno, en cuyo caso se deberá tramitar previamente un Estudio de Viabilidad.*
4. Se exige el proyecto del cerramiento dentro del documento del Proyecto Técnico.
5. Para el caso de abanalamiento en el frente de parcela por la pendiente de la calle, se permite el peto de terraza macizo de 1m medidos sobre la cota de urbanización interior. No se sobrepasará en ningún punto, entre bancal y cerramiento, la altura máxima de 3,50m sobre la acera.
6. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado con el resto del cerramiento.

7. Las puertas peatonales y de vehículos deberán tener tratamiento acorde con el cerramiento en diseño y materiales, pudiendo ser opacas en toda su altura. Deberán situarse sobre la alineación de la parcela.
8. En los linderos laterales los cerramientos se admitirán ciegos en toda su altura y de 2,50m máximo, debiéndose escalonar con la pendiente. Se tendrá en cuenta los niveles de parcelas colindantes a efectos de garantizar la privacidad entre parcelas, posibilitándose puntualmente alturas mayores con Estudio de Viabilidad.
9. Cuando los cerramientos laterales o posteriores en linderos, se sitúen sobre tramos de bancal o terraza de altura mayor a 3m, se limita la altura máxima de los cerramientos a 1,80m de cara a minimizar su impacto visual.

GRÁFICO 5.6.14



Art. 5.6.17. Construcciones Auxiliares en la Parcela.

1. Las construcciones auxiliares sobre rasante se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y habrán de cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos, salvo en los casos siguientes.
2. Se permite la construcción soterrada en los jardines delanteros -dentro de los espacios de retranqueo- de cuartos técnicos de instalaciones computando a efectos de edificabilidad. Las cubiertas de estos cuartos en este caso, deberán ser ajardinadas.

3. Para el caso de estas construcciones sobre rasante se permiten adosar a linderos laterales en fondo de parcela. La altura no superará una planta, ni los 2,50m. En ningún caso sus elementos constructivos superarán los 3,00m y computarán a efectos de edificabilidad.
4. Se permitirán asimismo pérgolas ligeras en accesos o retranqueos con un máximo de 30m², sin que computen a efectos de edificabilidad.

Art. 5.6.18. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras.

La urbanización interior de parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Con carácter general se tenderá a realizar los bancales o terrazas con alturas medias no mayores de 3,00m. No podrá existir ningún bancal interior de parcela o en lindero superior a 4,50m. de altura aparente.
- b. En caso de superar dicha dimensión deberá escalonarse el bancal con un ancho mínimo de 2,00 metros.
- c. Todos los muros de contención en jardines, deberán rematarse con el mismo tipo de acabado acorde con la tipología de la edificación, prohibiéndose expresamente el gunitado.
- d. Para casos singulares se permitirá la realización de Estudio de Viabilidad, que examine la adecuada implantación en el entorno de las soluciones propuestas.

Art. 5.6.19. Condiciones Estéticas en Edificación Abierta

1. Los muros o pedraplenes que linden con cualquiera de las categorías de suelo rústico, se realizarán en toda su altura con piedra basáltica.
2. Se prohíbe adornar los muros de cerramientos con “empedrados de piedra” o similar.
3. Se prohíbe situar cartelería o anuncios fuera de las zonas contempladas para ello en el proyecto del cerramiento. No se permite volar con estos elementos o similares sobre el dominio público.
4. No se permite en áticos, para obra nueva o no, cerrar con ningún tipo de cerramiento o pérgola las terrazas. Solo se permiten los toldos retractiles e idénticos.

Art. 5.6.20 Aparcamiento Mínimo.

1. La Edificación Abierta tendrá la obligación de disponer de una plaza y media de aparcamiento por vivienda o una plaza por cada 100m² de edificación no residencial.
2. En usos comerciales de determinada dimensión, el ayuntamiento podrá exigir un mayor número de plazas de garaje en función de la intensidad de uso que genere.

Art. 5.6.21 Usos.

1. El uso característico en las zonas de Edificación Abierta es el Residencial Plurifamiliar.

2. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el Título 6. Capítulo2 sobre Condiciones de Usos de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA

Noviembre 2006

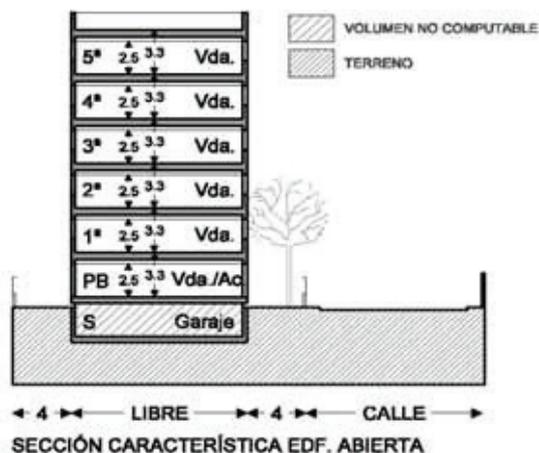
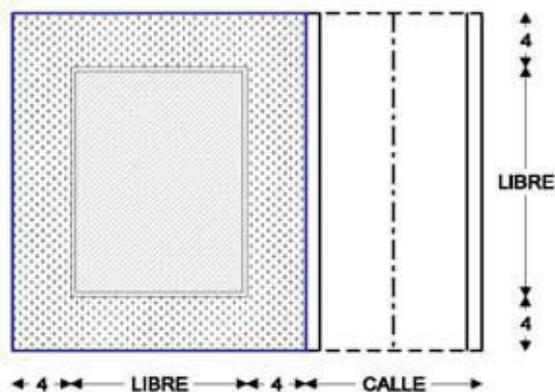


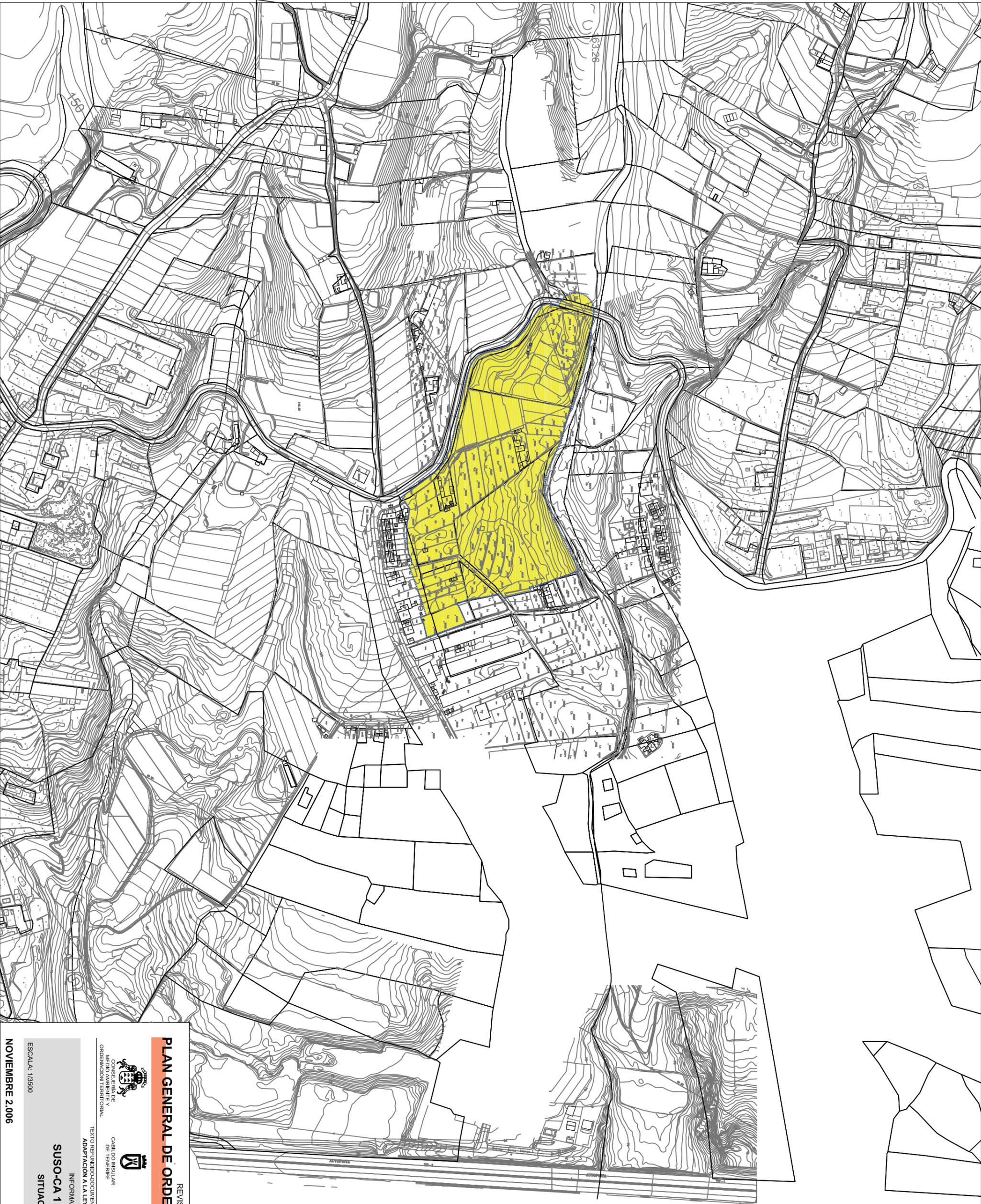
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:		ABIERTA EA
Parcela mínima (m2):	(según parcelario)	500 m ²
Frente mínimo de parcela (m):	(según parcelario)	15 m
Frente mínimo de vivienda:		4,5 m
Edificabilidad neta (m2/m2):	(Según Planos de Ordenación Detallada o Fichas de Ámbitos de gestión)	1-3 m²/m² m²/m²
Nº máximo de plantas:	(Según Planos de Ordenación Detallada o Fichas de Ámbitos de gestión)	pl.
Ocupación máx. de parcelas (%):	(en las condiciones que fija la ordenanza)	70%
Ocupación máx. de sótanos (%):	(en las condiciones que fija la ordenanza)	80%
Ocupación mínima de jardines: (%)		20%
Retranqueos mínimos en frente y linderos:	4m (6m a partir de 4 plantas de altura)	
Separación mínima entre bloques:	6m (entre fachadas) - 4m (entre testeros)	
Adaptación Topográfica:	muros menores de 5m y separados como mínimo 2m	
Uso característico:		Residencial Plurifamiliar
Usos compatibles:	Comercial + Oficina (Ver Normativa Detallada de Usos)	
Ascensores mínimos (para edificios de mas de 6 plantas):	2uds. /cada volumen independiente	
Aparcamiento mínimo:	1,5Plz/Viv. 1plz/100m ² no residencial	
Zona de aplicación:	Para usos comerciales intensos se aumentará suficientemente la dotación de plazas de aparcamiento	La Costa

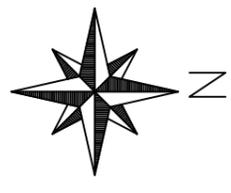
PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA (Caso n = 3pl)

PLANTA CARACTERÍSTICA EDF. ABIERTA





SITUACION INSULAR



DELIMITACION DEL SECTOR (38.623 m²)

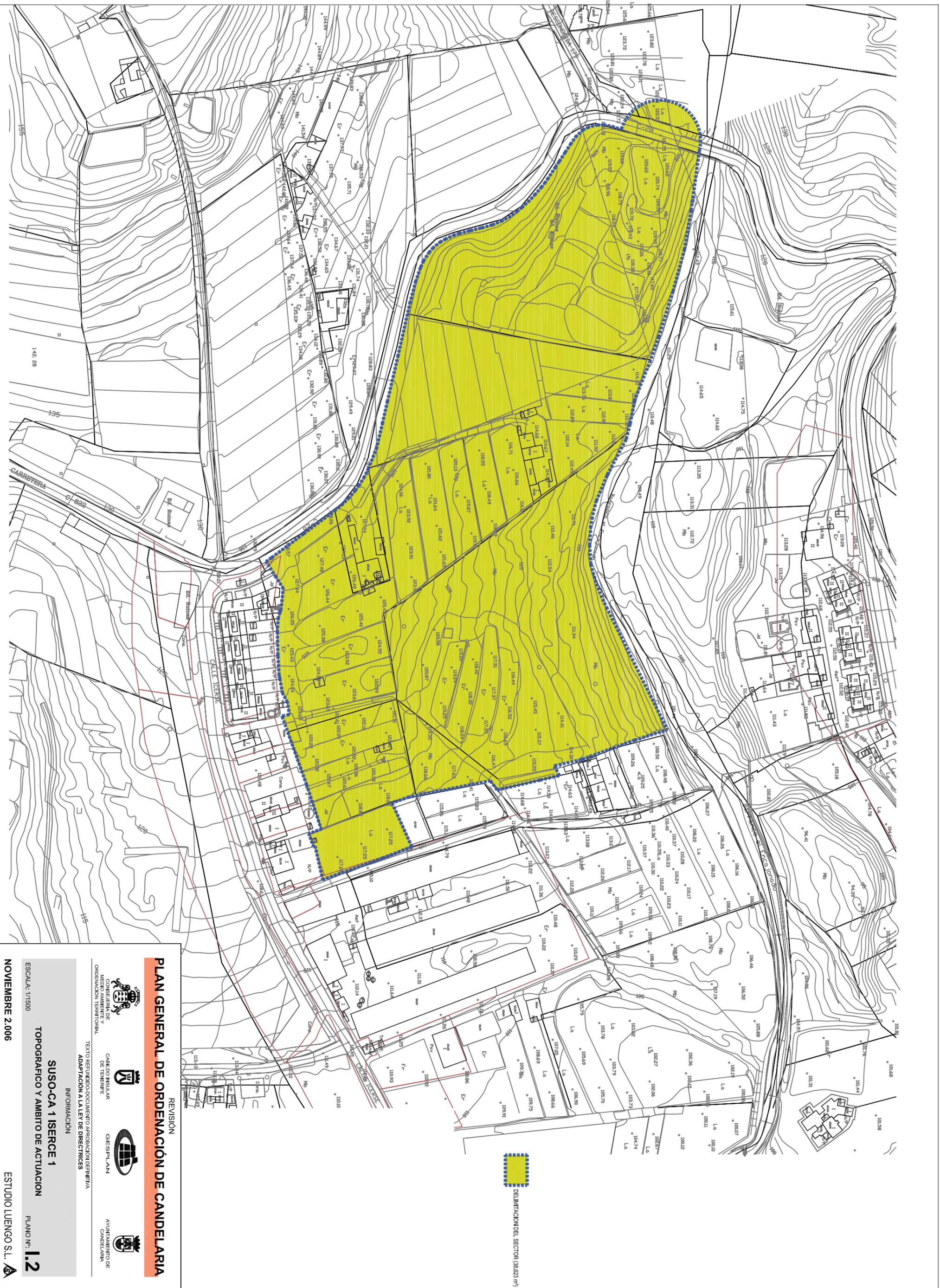
REVISION
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE CANDELARIA

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION TERRITORIAL
 CABILDO INSULAR DE TENERIFE
 GESPPLAN
 AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

TEXTO REPUNDO-DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA
 ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACION
SUSO-CA 1SERCE 1
 SITUACION

ESCALA: 1/3500
 NOVIEMBRE 2.006
 PLANO N.º: **1.1**
 ESTUDIO LUENGO S.L.



DELIMITACION DEL SECTOR (38.823 m²)

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL



CABILDO MUNICIPAL DE CANDELARIA



AVANCE DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

INFORMACIÓN

SUSO-CA 1 ISERCE 1

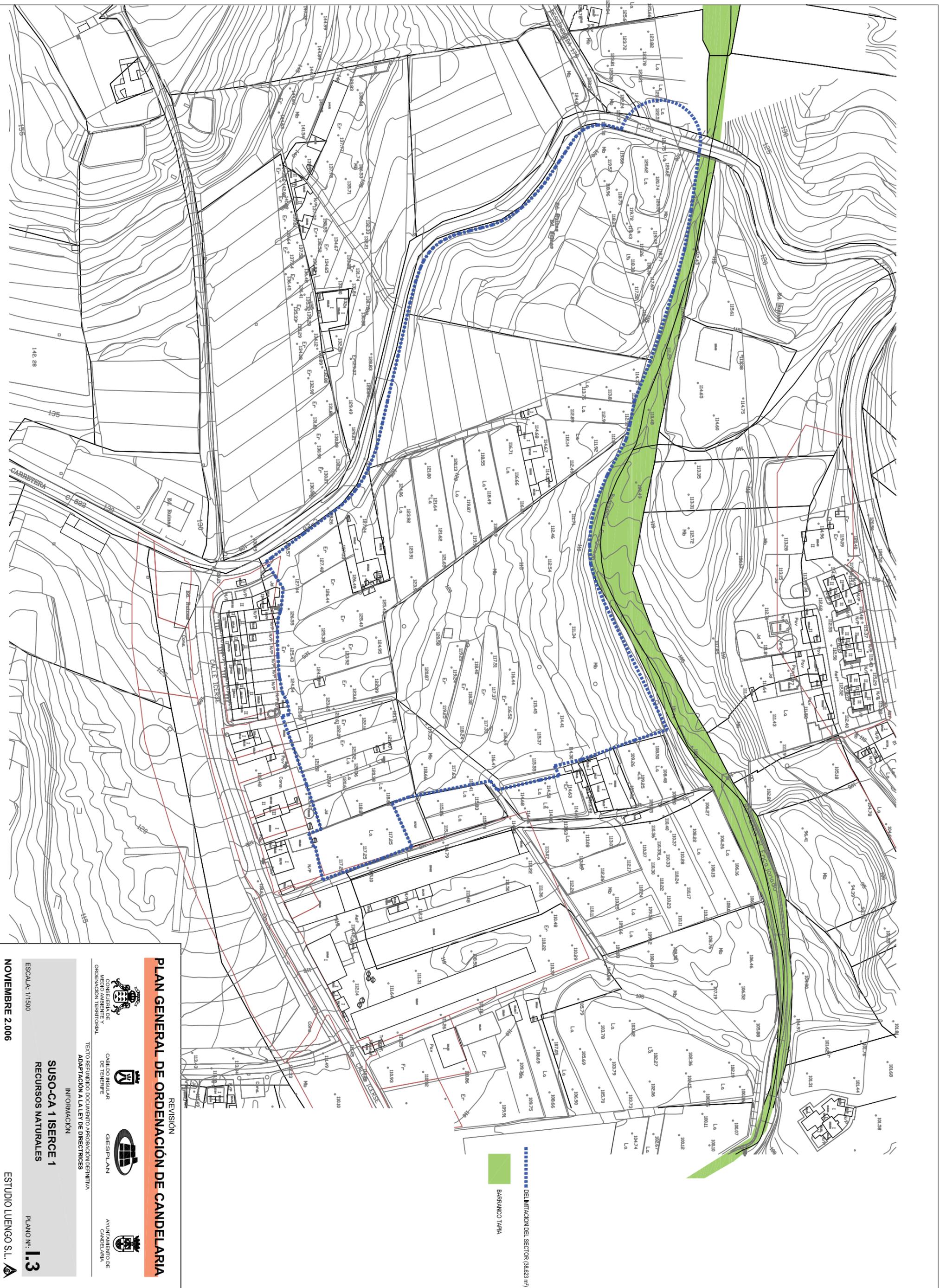
TOPOGRÁFICO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PLANO N.º **1.2**

ESCALA: 1/1500

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.



REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



CONSEJERÍA DE
 MEDIO AMBIENTE Y
 ORDENACIÓN TERRITORIAL



CABILDO INSULAR
 DE TENERIFE



GESPLAN



AYUNTAMIENTO DE
 CANDELARIA

TEXTO REFUNDIDO DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
 ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACIÓN

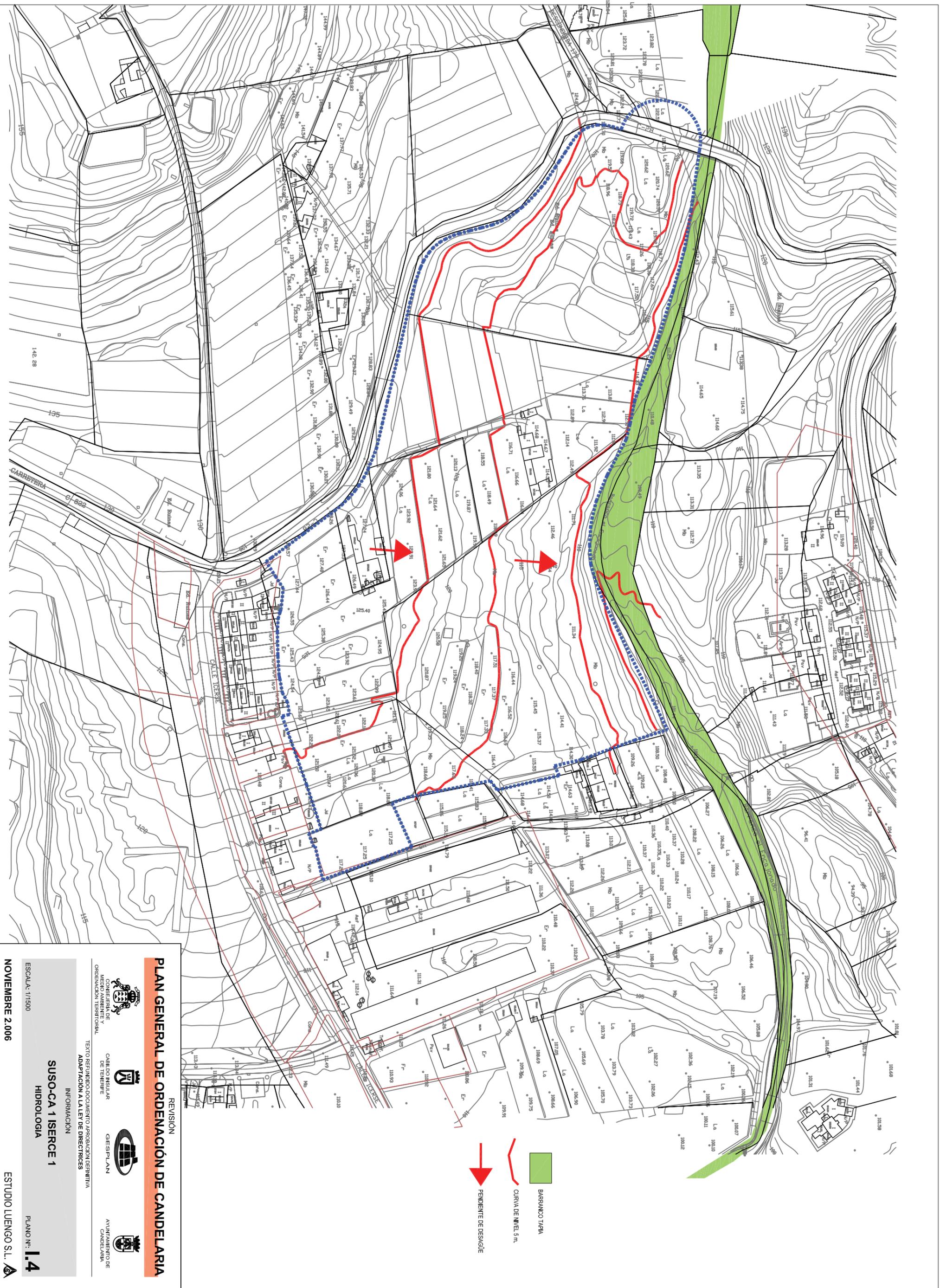
SUSO-CA 1 ISERCE 1
 RECURSOS NATURALES

PLANO Nº: **1.3**

ESCALA: 1/1500

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.



- BARRANCO TAPA
- CURVA DE NIVEL 5 m.
- PENDIENTE DE DESAGÜE

REVISIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

CABILDO INSULAR DE TENERIFE

GESPLAN

AVANCEMIENTO DE CANDELARIA

TEXTO REFUNDIRADO-DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACIÓN

SUSO-CA 1 ISERCE 1

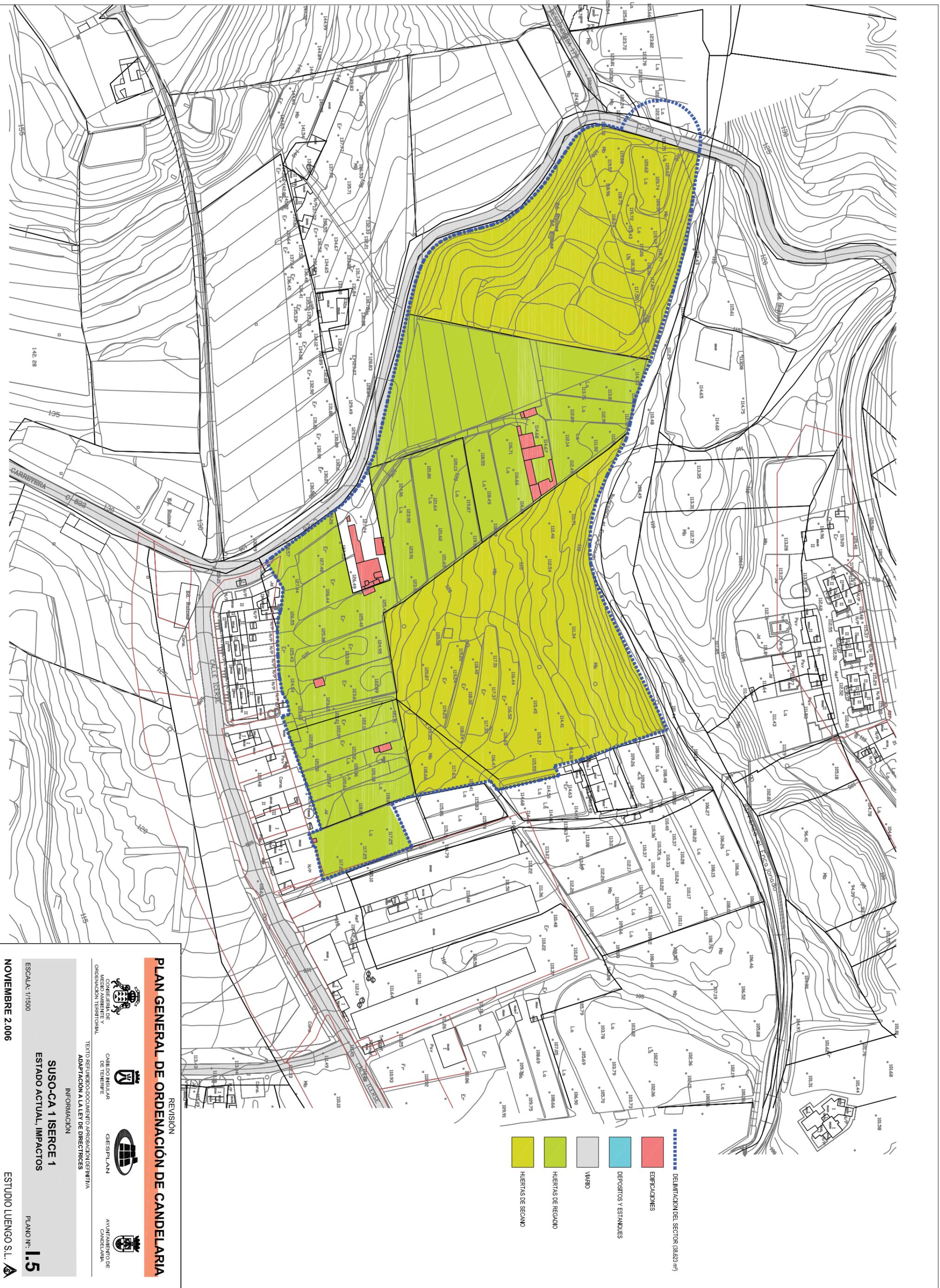
HIDROLOGIA

ESCALA: 1/1500

NOVIEMBRE 2.006

PLANO Nº: **1.4**

ESTUDIO LUENGO S.L.



- - - - - DELIMITACION DEL SECTOR (38.823 m²)
- EDIFICACIONES
- DEPOSITOS Y ESTANQUES
- VIARIO
- HUERTAS DE REGADIO
- HUERTAS DE SECANO

REVISIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION TERRITORIAL



CABILDO INSULAR DE TENERIFE



AVANCEMIENTO DE CANDELARIA

TEXTO REFUNDIDO: DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACION

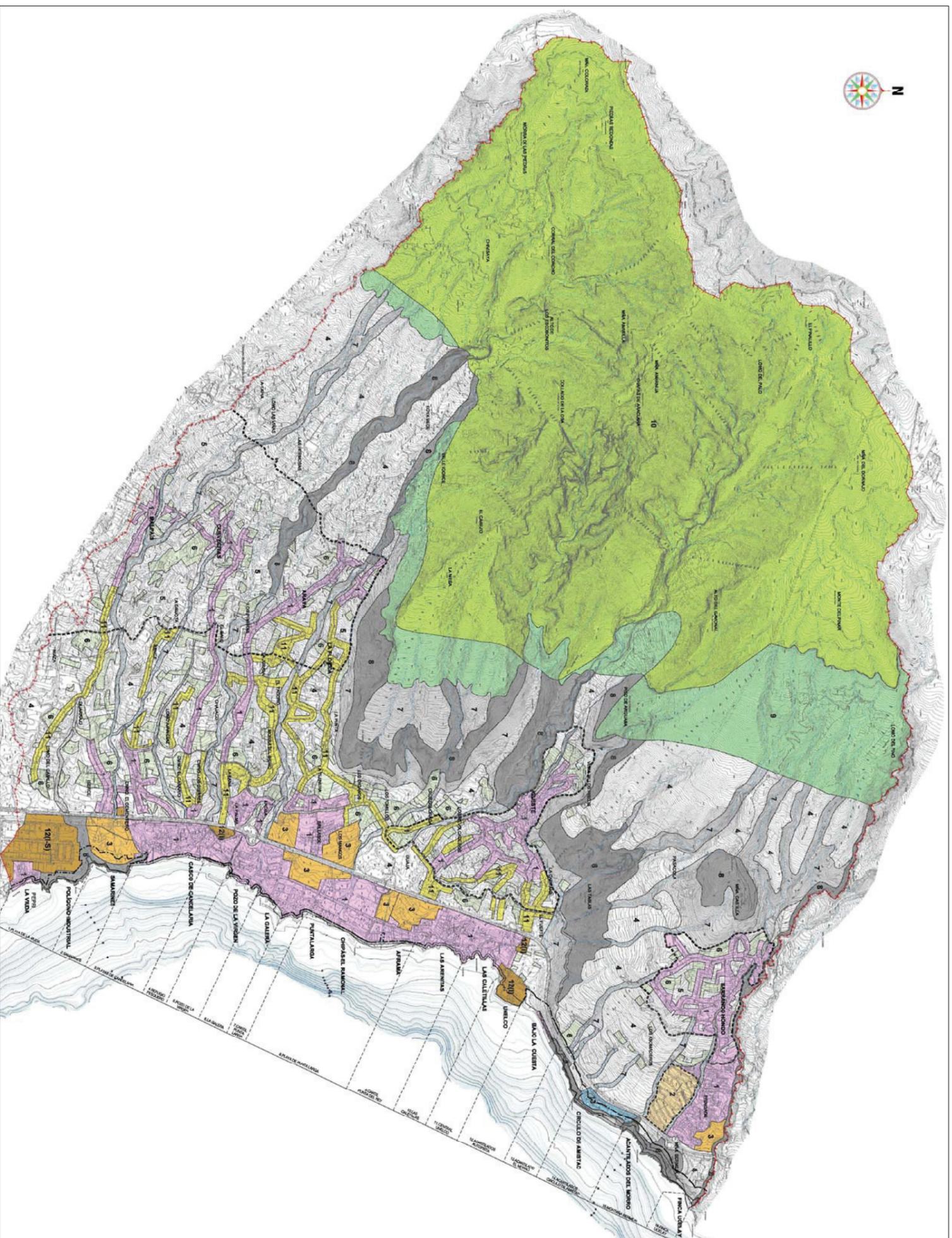
SUSO-CA 1 ISERCE 1
ESTADO ACTUAL, IMPACTOS

ESCALA: 1/1500

PLANO N.º: **1.5**

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.



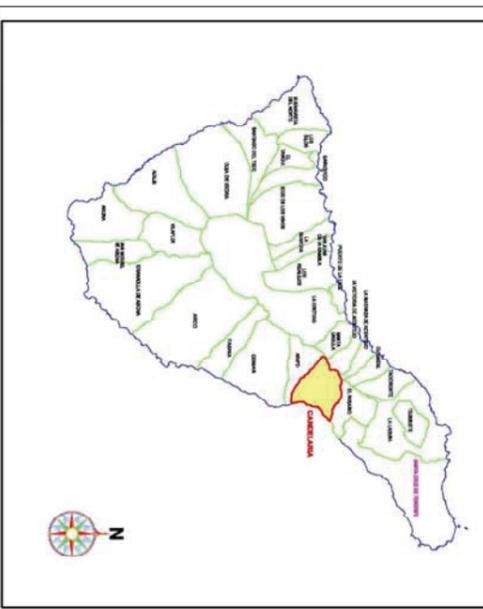
LEYENDA:

LIMITES Y ÁMBITOS

- LIMITE TÉRMINO MUNICIPAL
- DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (20m SU/100m SUR y SR)
- RIBERA DEL MAR TRAMO DE COSTA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- 1 SUELO URBANO SU
- 2 SUELO URBANO EN CIUDAD JARDIN CJ (MODIFICACIÓN PUNTUAL NISS RUBENS MARICHAL)
- 3 SUELO APTO PARA URBANIZAR SAPU
- 4 SUELO RÚSTICO GENERAL SRG (6000 m²)
- 5 SUELO RÚSTICO DE TRANSICIÓN SRT (1500 m²)
- 6 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA SRPA
- 7 SUELO RÚSTICO DE PROT. PAISAJÍSTICA SIMPLE SRPPS
- 8 SUELO RÚSTICO DE PROT. PAISAJÍSTICA INTEGRAL SRPPI
- 9 SUELO RÚSTICO DE PROT. FORESTAL TRANSICIÓN SRPFT
- 10 SUELO RÚSTICO DE PROT. FORESTAL INTEGRAL SRPFI (PN)
- 11 EDIFICACIÓN A BORDE DE CAMINO Z-5
- 12 SUELO INDUSTRIAL IIS
- 13 DOTACIÓN (INSTALACIONES DEPORTIVAS) D



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

REVISIÓN

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
 CABILDO INSULAR DE TENERIFE
 AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

TEXTO REFUNDIDO-DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACIÓN

SUSO-CA1 ISERCE 1

NSSS 1987

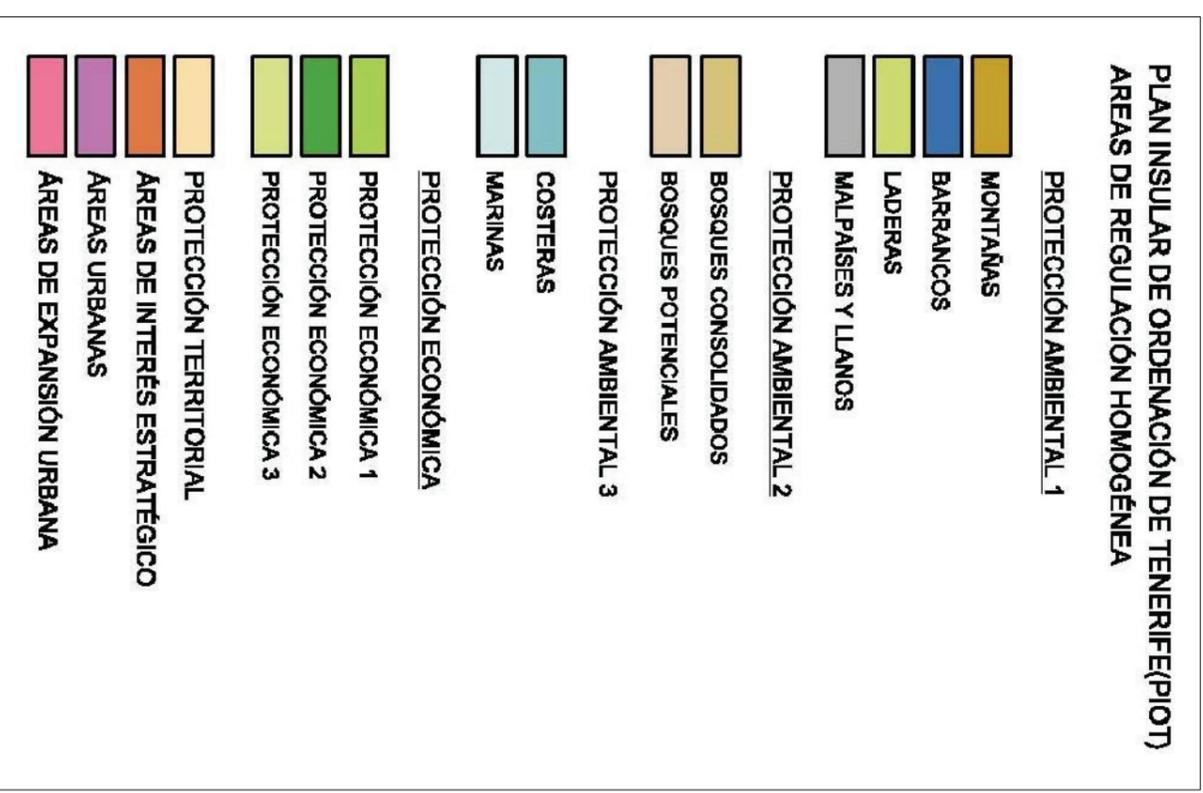
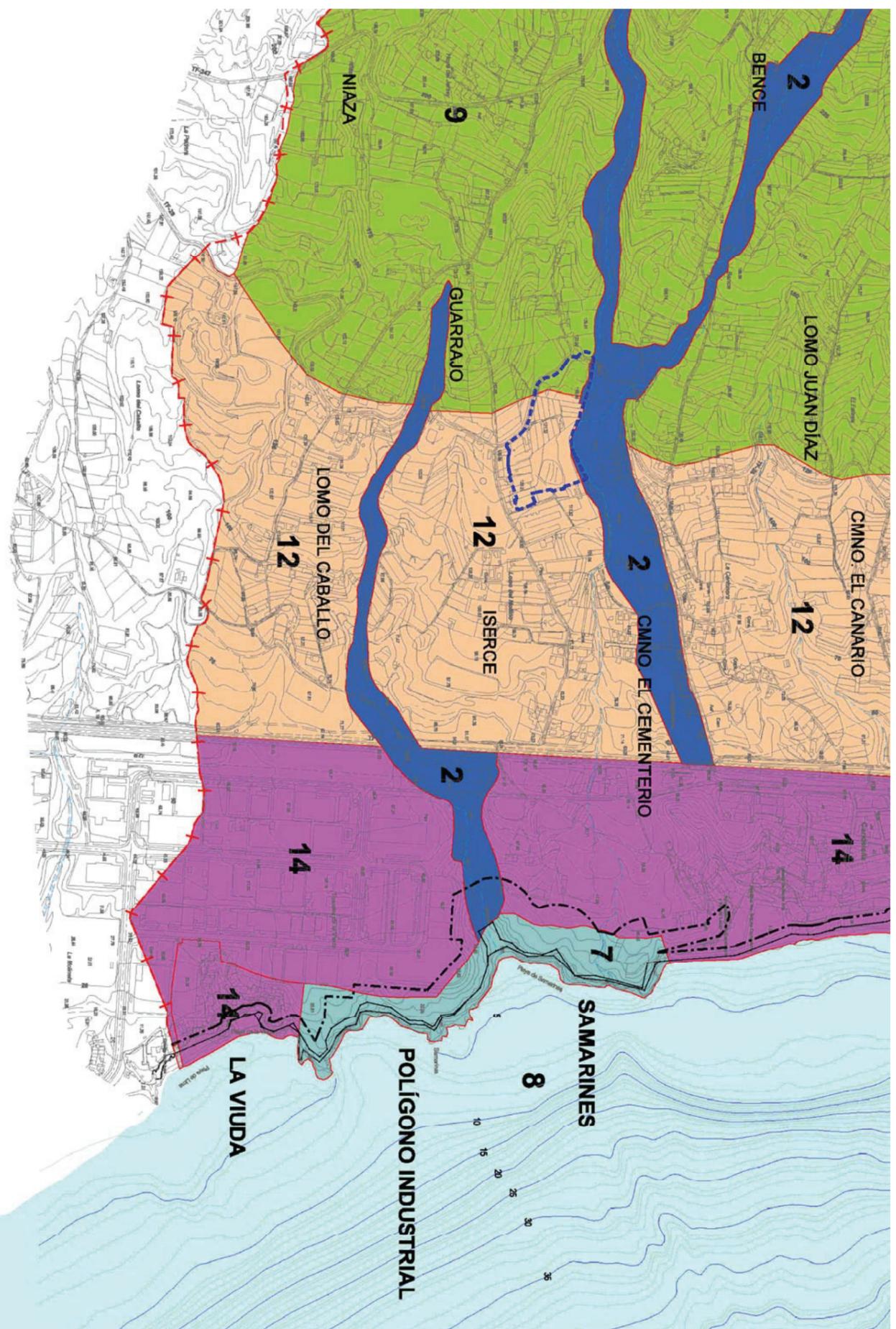
SIN ESCALA

PLANO N.º: **1.6**

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.

**PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE(PIOT)
ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

REVISIÓN

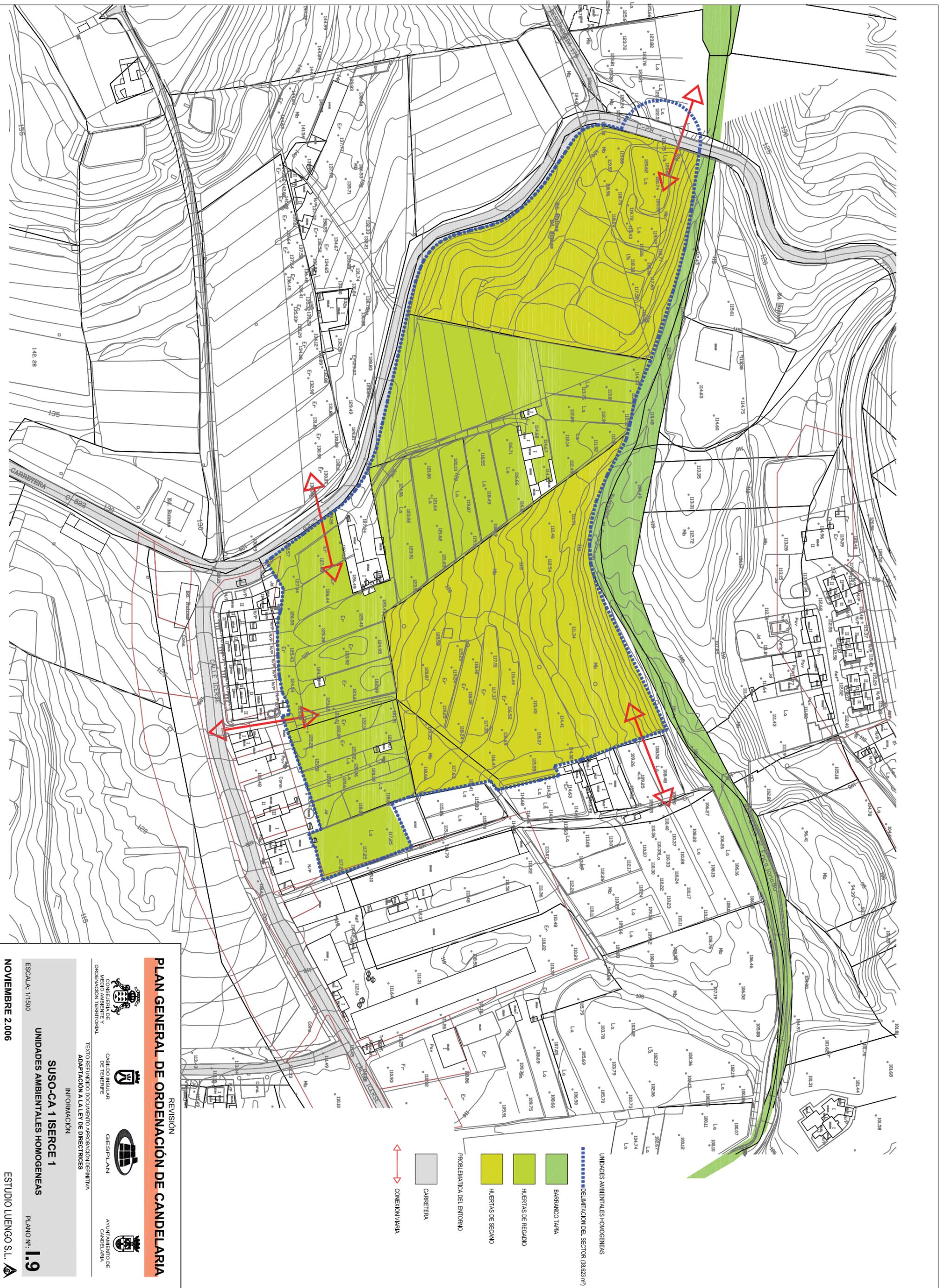


CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
CABILDO INSULAR DE TENERIFE
GESPLAN
AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

TEXTO REFUNDIDO-DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACIÓN
SUSO-CA1 ISERCE 1
PIOT TENERIFE 2.002

SIN ESCALA
NOVIEMBRE 2.006
PLANO N.º: **1.7**
ESTUDIO LUENGO S.L.



- UNIDADES AMBIENTALES HOMOGENEAS
 - DELMITACION DEL SECTOR (38.823 m²)
 - BARRANCO TAMA
 - HUERTAS DE REGADIO
 - HUERTAS DE SECANO
- PROBLEMATICA DEL ENTORNO
- CARRERA
- CONEXION VARIA

REVISIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION TERRITORIAL

CABILDO INSULAR DE TENERIFE

GESPLAN

AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

TEXTO REFUNDIDO DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA

ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACION

SUSO-CA 1 ISERCE 1

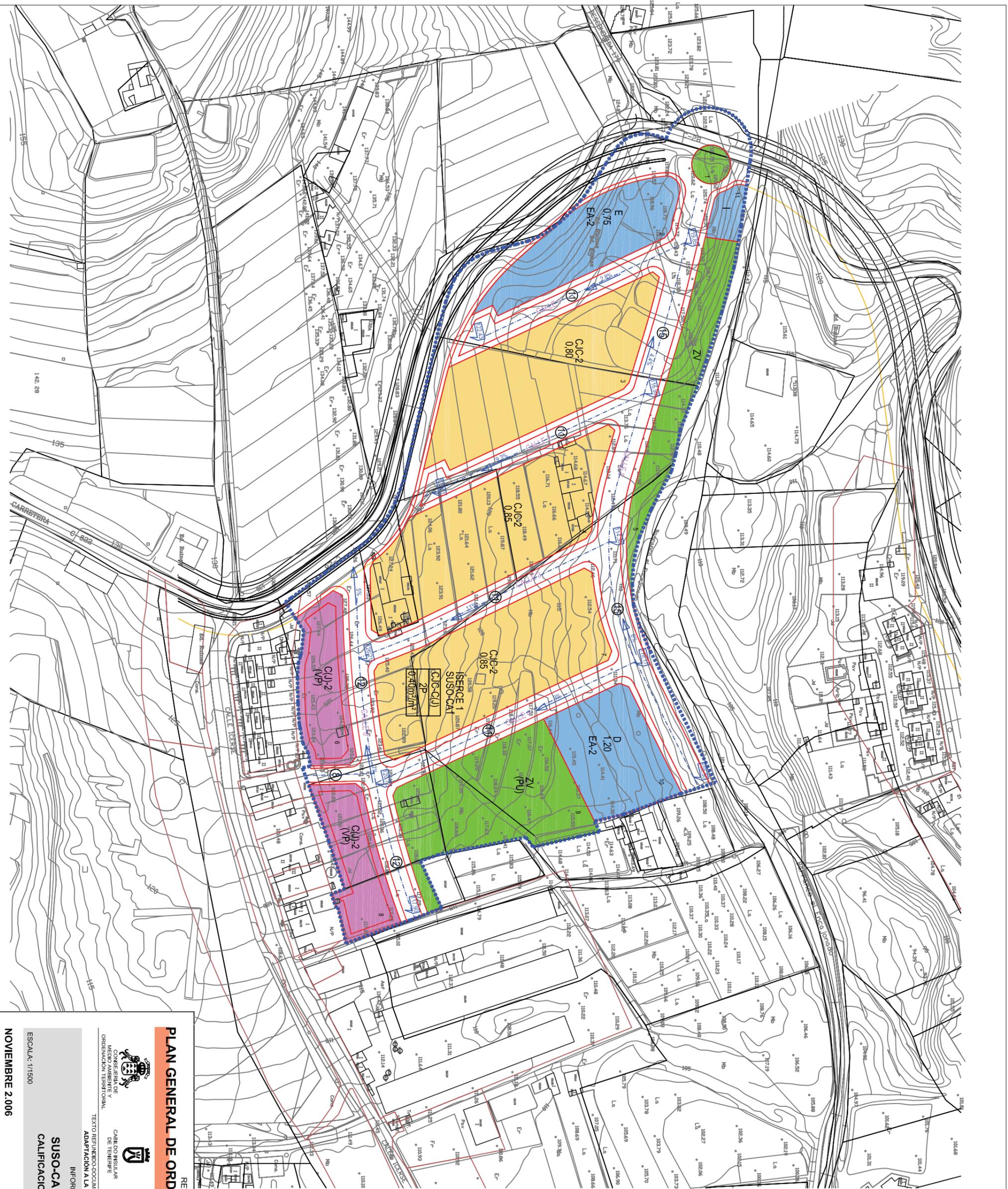
UNIDADES AMBIENTALES HOMOGENEAS

PLANO Nº: **1.9**

ESCALA: 1/1500

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.



AMBITO
 DELIMITACION DEL SECTOR (38.623 m²)
 CALIFICACION DEL SUELO

- D DOTACION
- E EQUIPAMIENTO PRIVADO
- I INFRAESTRUCTURAS
- ZV ZONAS VERDES
- PARCELAS RESIDENCIALES EN CUIDADO JARDIN
- PARCELAS RESIDENCIALES EN EDIFICACION CERRADA
- VASIO RODADO

PARAMETROS URBANISTICOS

- 2 NUMERO DE PLANTAS
- 0.80 EDIFICABILIDAD NETA m²/m²
- 4.5% PENDIENTE DE LA CALLE
- 67.10 COTA DE BASANTE DE VA
- CALLE 1 NUMERO DE CALLE
- 6 DIMENSION TRANSVERSAL DE LA CALLE
- VP VIVIENDAS DE PROTECCION

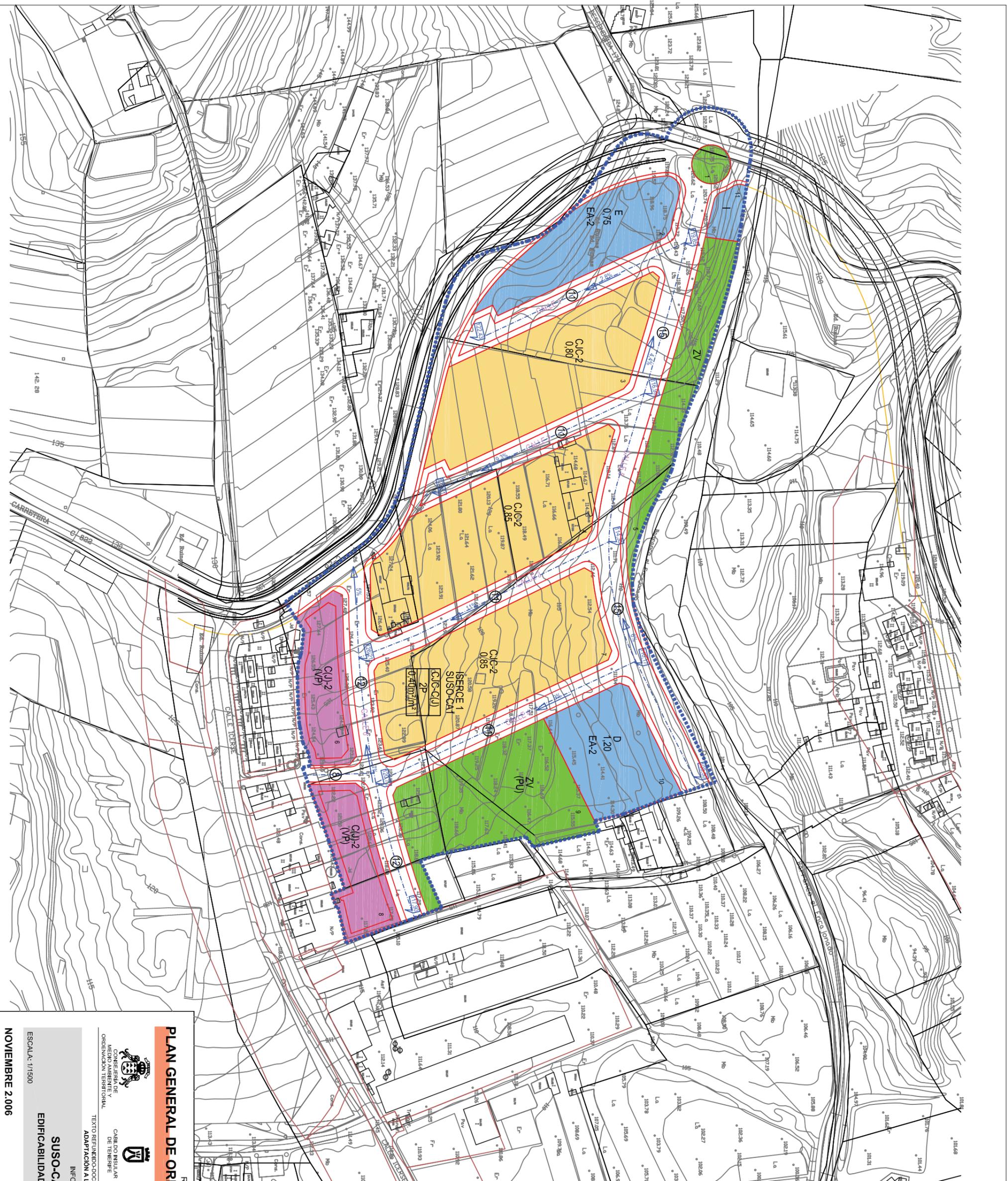
REVISION
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE CANDELARIA

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION TERRITORIAL
 CABILDO INSULAR DE TENERIFE
 AVANCEMIENTO DE CANDELARIA

TEXTO REVISADO-DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA
 ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES
 INFORMACION

SUSO-CA 1 I SERCE 1
 CALIFICACION DEL SUELO
 PLANO N.º: **02**

ESCALA: 1/1500
 NOVIEMBRE 2.006
 ESTUDIO LUENGO S.L.



DELIMITACION DEL SECTOR				
Nº	Superficie (m ²)	Nº Parcelas/Edificabilidad (m/m)	Edificabilidad Total (m/m)	
2	2.106	2	0.75	1.589
TOTAL	2.106			1.589
3	3.912	2	0.80	3.130
4	4.272	2	0.85	3.631
6	1.412	2	0.85	1.788
7	4.083	2	0.85	3.471
8	1.381	2	0.75-0.857	1.834
TOTAL	15.080	2	0.75-0.857	13.853
E-R	17.166		0.75-0.857	15.422

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

CABILDO INSULAR DE TENERIFE

GESPLAN

AVANCEMIENTO DE CANDELARIA

INFORMACIÓN

SUSO-CA 1 ISERCE 1

EDIFICABILIDADES RESIDENCIALES

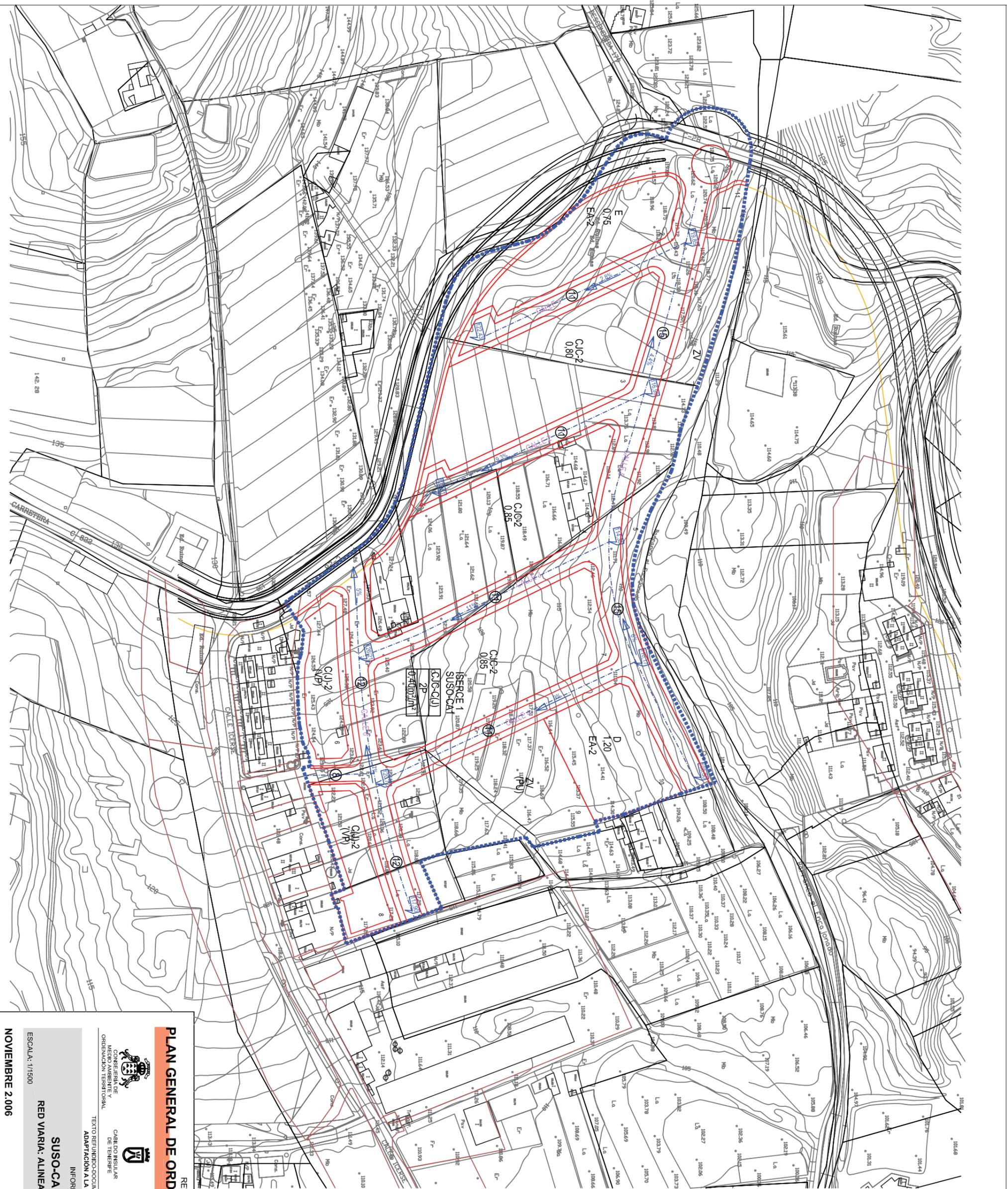
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

ESCALA: 1/1500

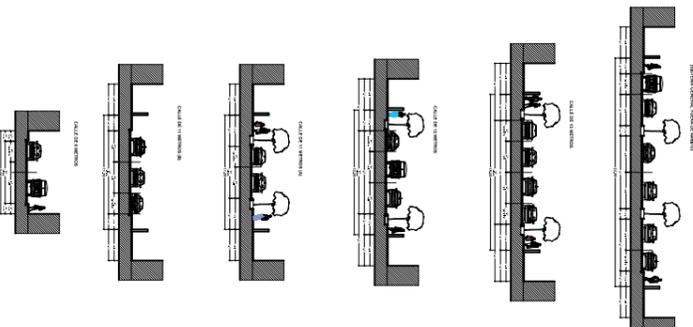
NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.

PLANO Nº: **04**



- DELIMITACION DEL SECTOR
- PENDIENTE DE LA CALLE
- COTA DE RASANTE DE VIA
- CALLE 1
NUMERO DE CALLE
- DIMENSION TRANSVERSAL DE LA CALLE



REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION TERRITORIAL

CABILDO INSULAR DE TENERIFE

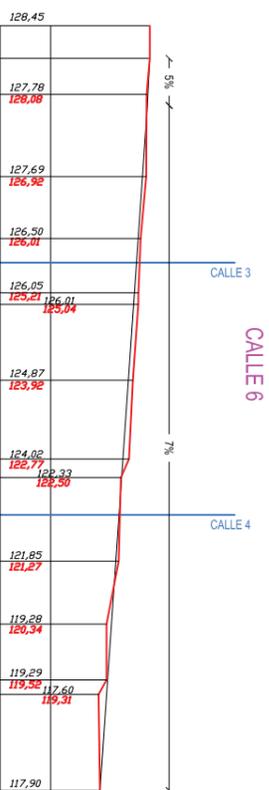
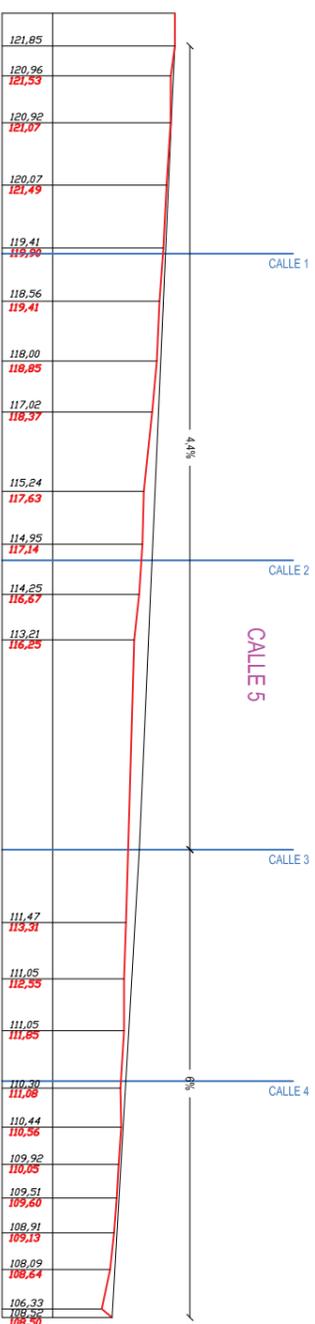
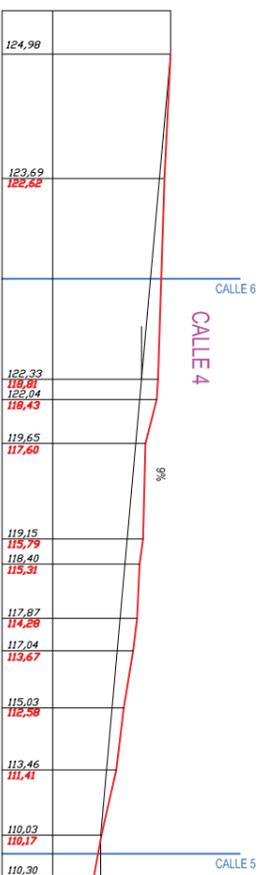
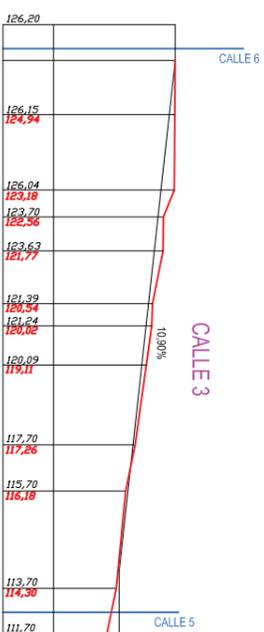
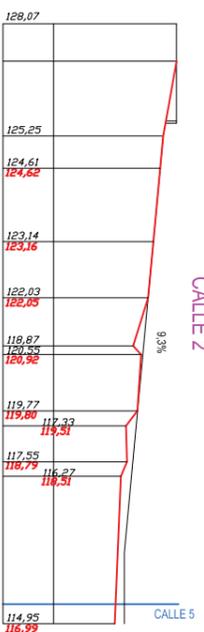
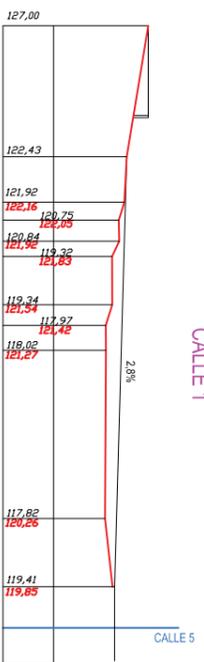
GEPLAN

AVANCEMIENTO DE CANDELARIA

TEXTO REFINANDO DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA
 ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACION
SUSO-CA 1 ISERCE 1
 RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA: 1/1500
 NOVIEMBRE 2.006
 ESTUDIO LUENGO S.L.



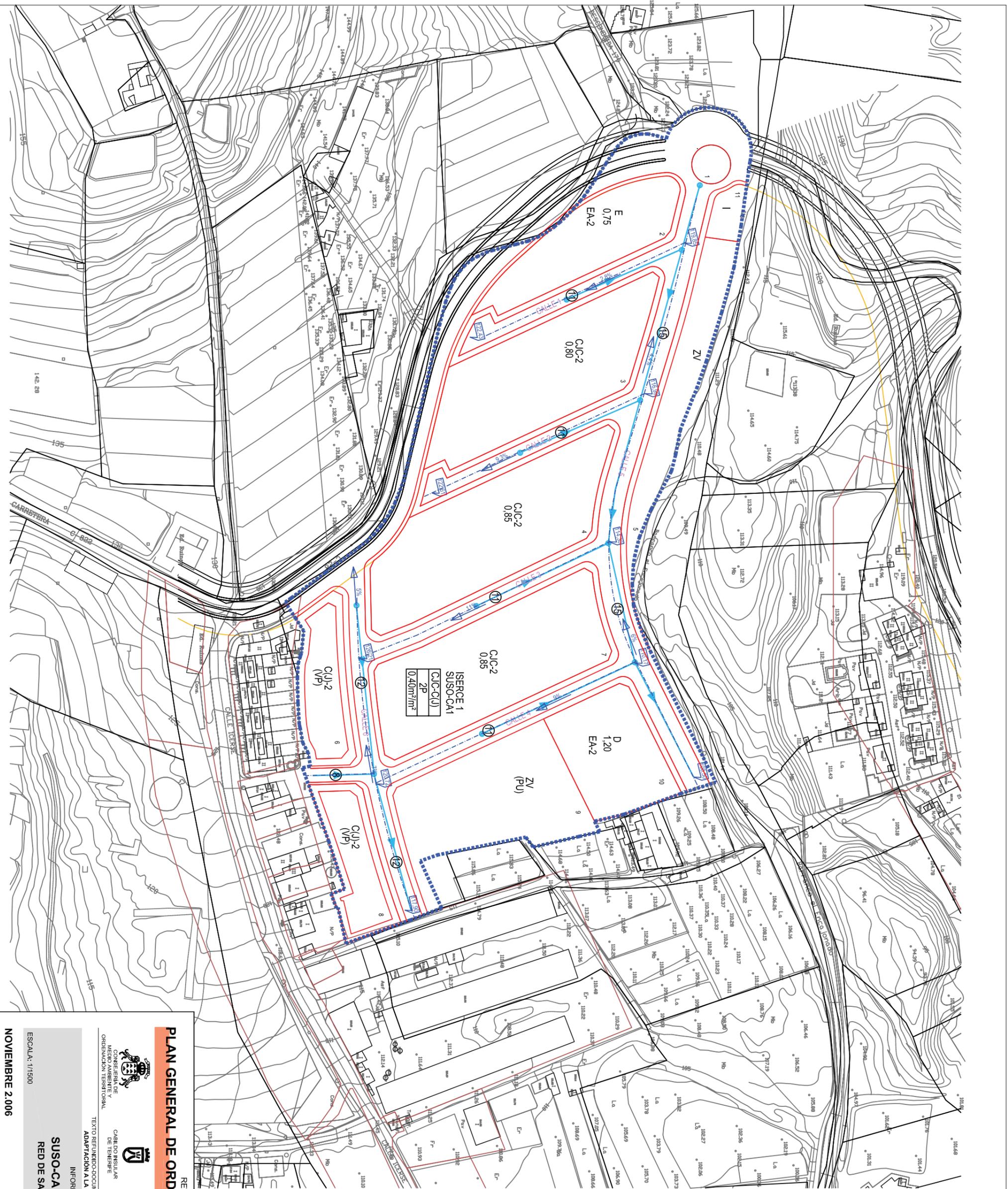
REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
CABILDO INSULAR DE TENERIFE
GESPLAN
AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

INFORMACIÓN
SUSO-CA 1 ISERCE 1
PERFILES CALLES
PLANO Nº: **06**

ESCALA: 1/1500
NOVIEMBRE 2.006
ESTUDIO LUENGO S.L.



REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

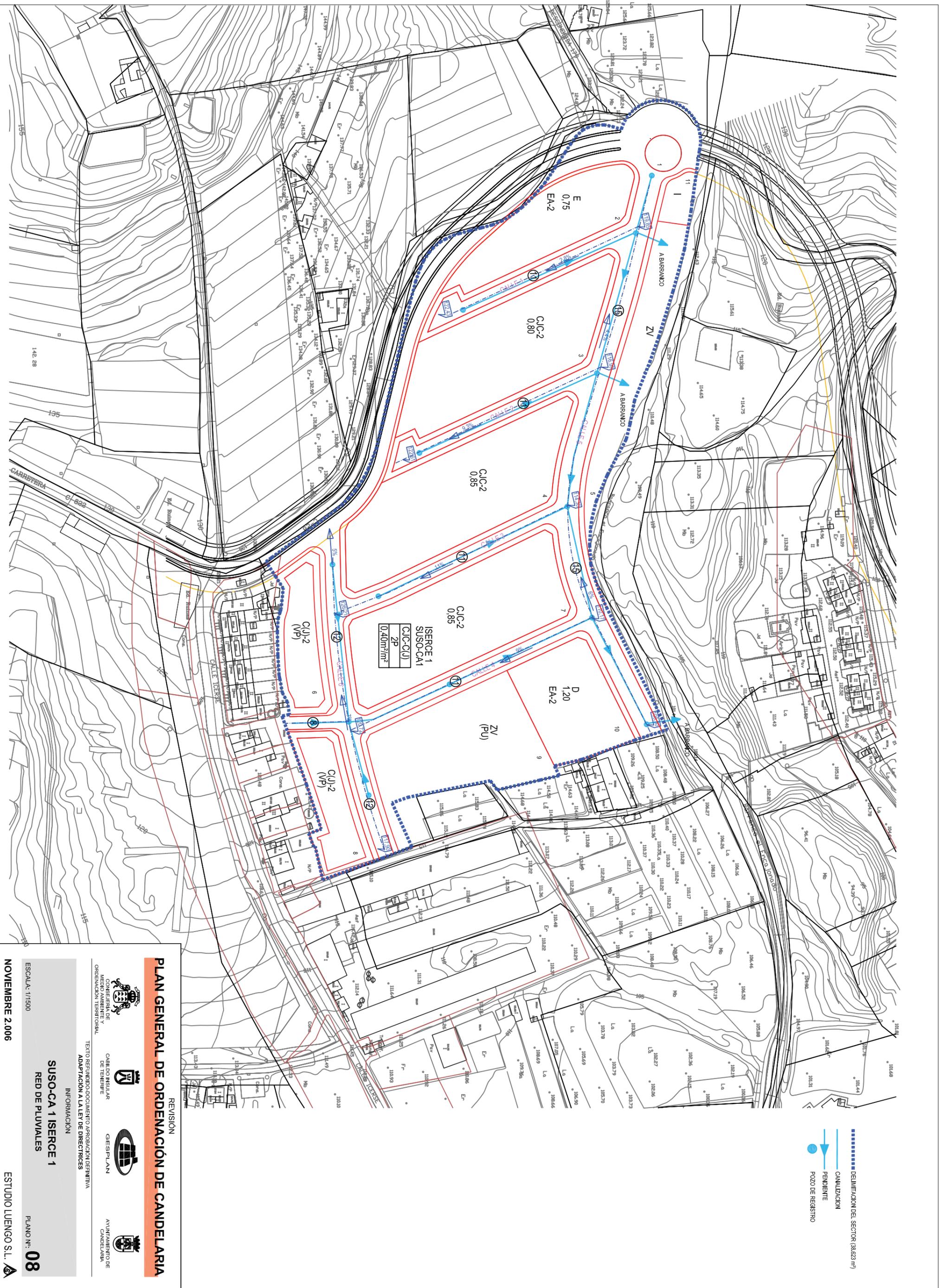


CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION TERRITORIAL
 CABILDO INSULAR DE TENERIFE
 AVANCEMIENTO DE CANDELARIA

TEXTO REFUNDIDO-DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA
 ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACION
SUSO-CA 1 ISERCE 1
 RED DE SANEAMIENTO

ESCALA: 1/1500
 NOVIEMBRE 2.006
 PLANO Nº: **07**
 ESTUDIO LUENGO S.L.



REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION TERRITORIAL

CABILDO INSULAR DE TENERIFE

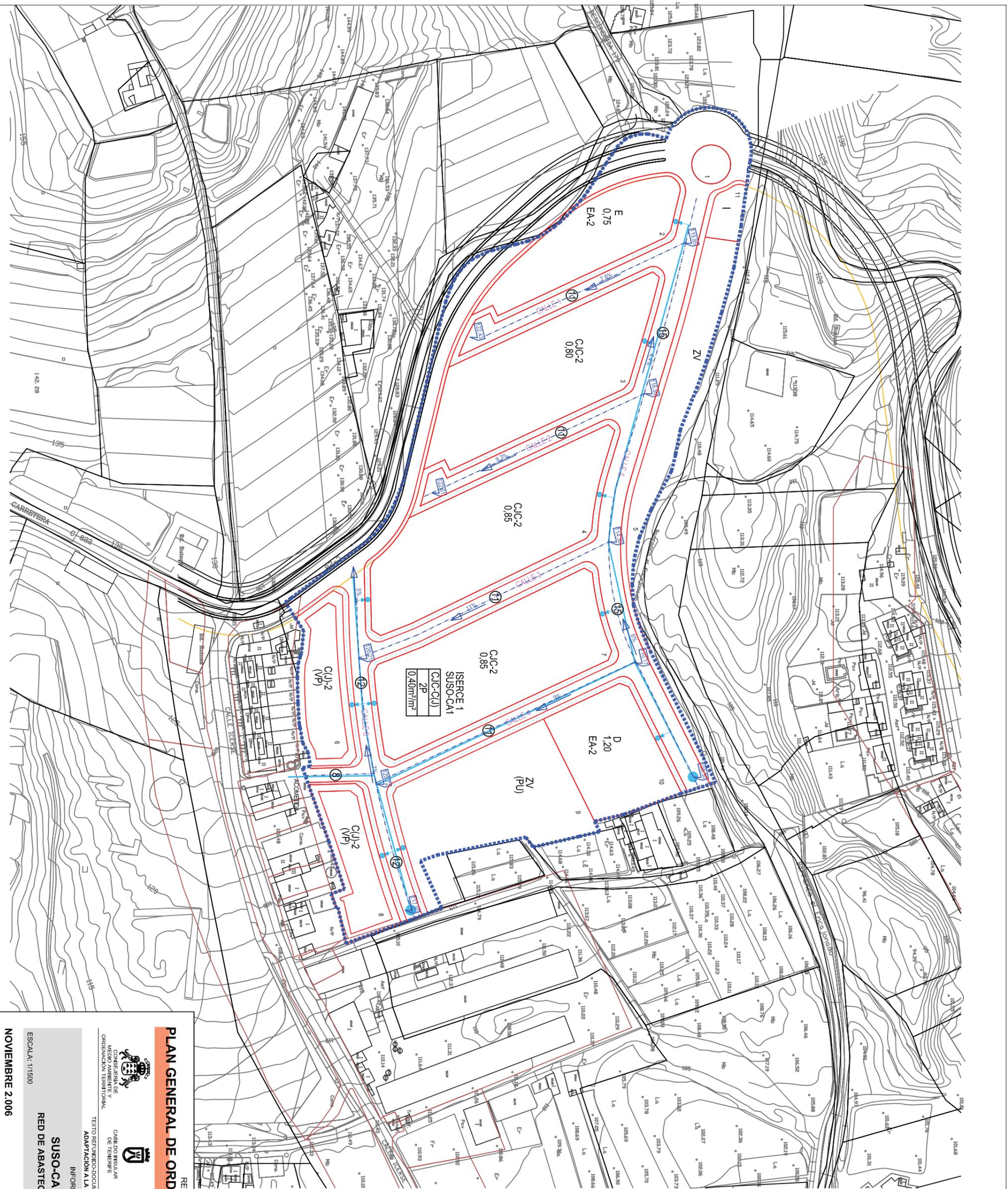
GESPLAN

AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

TEXTO REFUNDIRIDO-DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA
 ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACION
SUSO-CA 1 ISERCE 1
 RED DE PLUVIALES

ESCALA: 1/1500
 NOVIEMBRE 2.006
 PLANO Nº: **08**
 ESTUDIO LUENGO S.L.



- DE LIMITACION DEL SECTOR (38.623 m²)
- CANALIZACION PRIMARIA
- CANALIZACION SECUNDARIA
- ARQUETA
- PUNTO DE CONEXION
- LLAVE DE COORTE

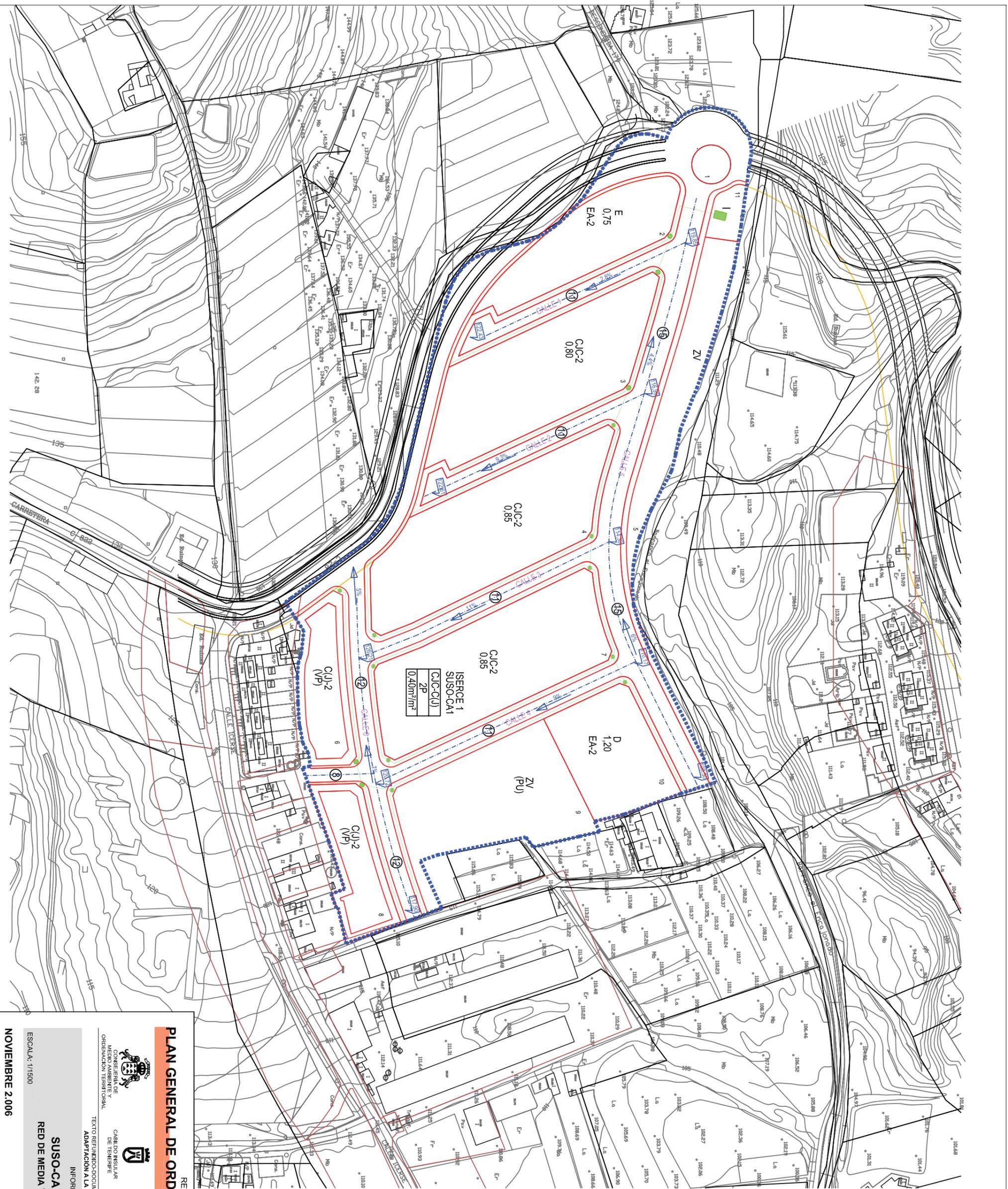
REVISION
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE CANDELARIA



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION TERRITORIAL
 CABILDO INSULAR DE TENERIFE
 AGENCIAMENTO DE CANDELARIA

TEXTO REFINANDO DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA
 ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES
 INFORMACION

ESCALA: 1/1500
 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 SUSO-CA 1 ISERCE 1
 PLANO Nº: **09**
 ESTUDIO LUENGO S.L.
 NOVIEMBRE 2.006



- - - - - DELIMITACION DEL SECTOR (38.623 m²)
- CABLEACION PVC
- ARQUETA
- ESTACION TRANSFORMADORA

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE CANDELARIA



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION TERRITORIAL



CABILDO INSULAR DE TENERIFE



AVANCEMIENTO DE CANDELARIA

TEXTO REFUNDIDO: DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACION

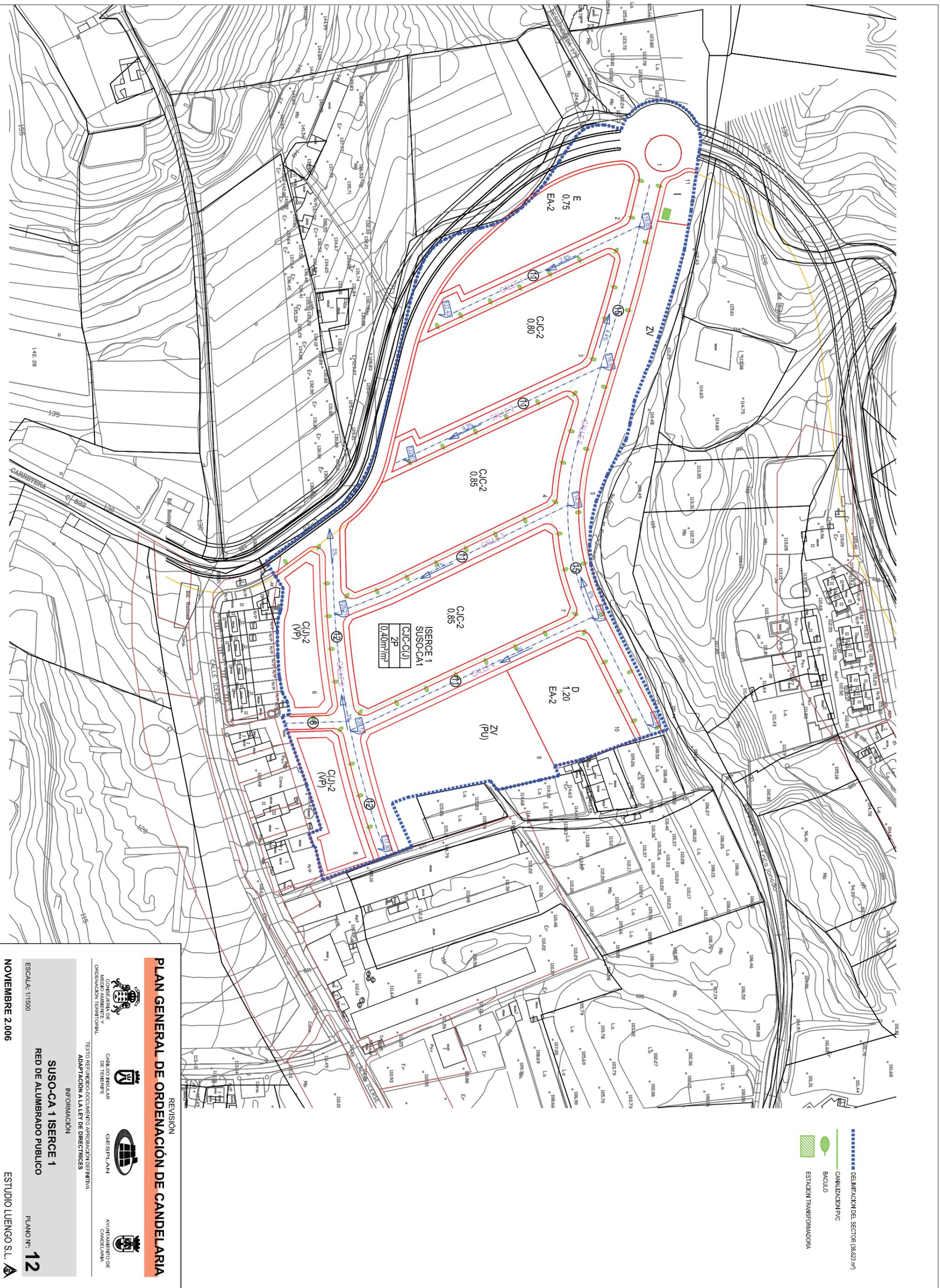
SUSO-CA 1 ISERCE 1
 RED DE MEDIA Y BAJA TENSION

PLANO N.º: **11**

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.





- - - - - DELIMITACION DEL SECTOR (38.623 m²)
- CANALIZACION PVC
- ESTACION TRANSFORMADORA

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION TERRITORIAL

CABILDO INSULAR DE TENERIFE

GEPLAN

AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

TÍTULO REFUNDIDO: DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACION

SUSO-CA 1 ISERCE 1

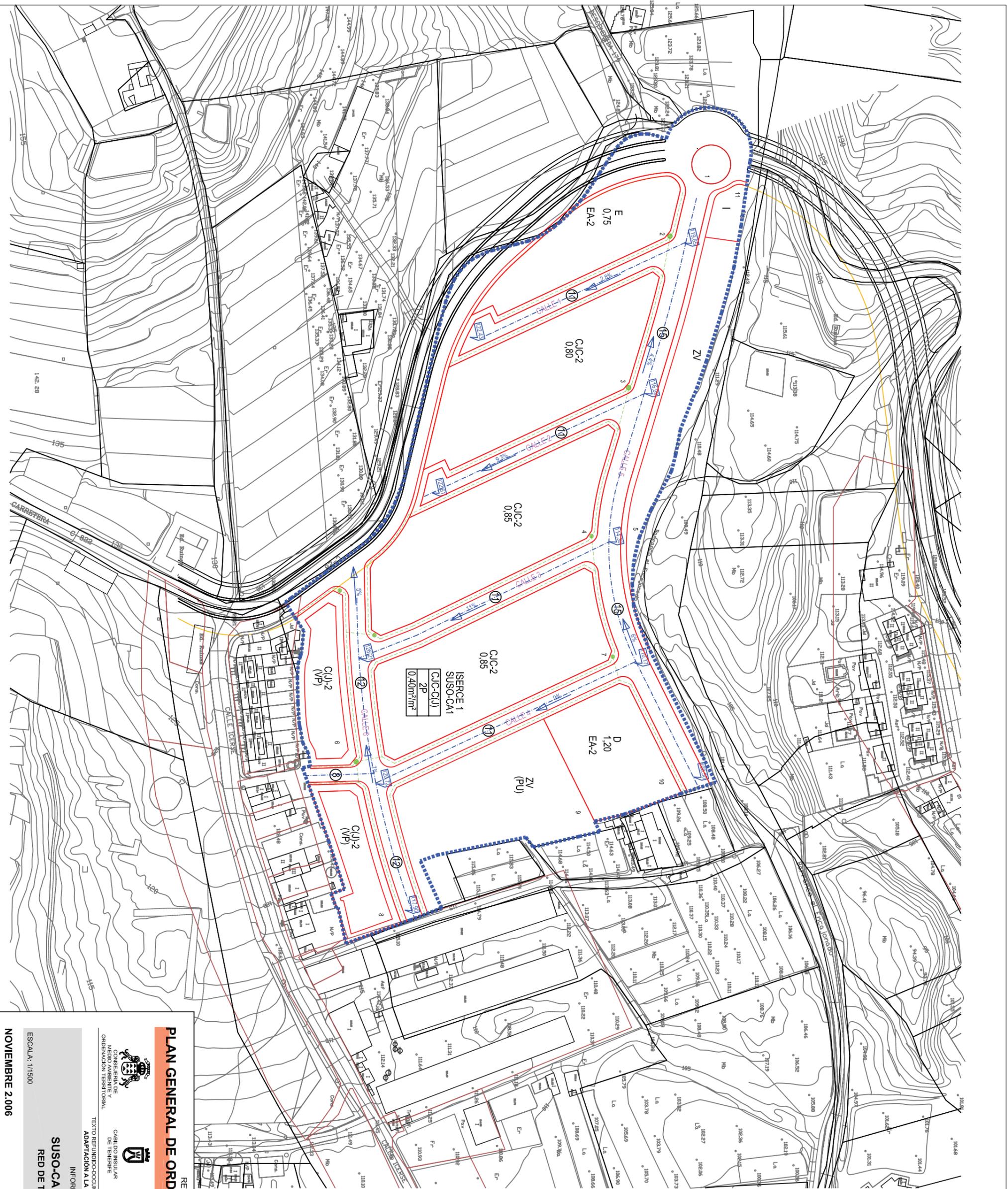
RED DE ALUMBRADO PUBLICO

ESCALA: 1/1500

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.

PLANO Nº: **12**



- DELIMITACION DEL SECTOR (38.623 m²)
- CANALIZACION PRIMARIA
- - - CANALIZACION SECUNDARIA
- ARQUETA
- PUNTO DE CONEXION

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION TERRITORIAL



CABILDO INSULAR DE TENERIFE



AVANTAMIENTO DE CANDELARIA



AVANTAMIENTO DE CANDELARIA

TEXTO REFUNDIDO-DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACION

SUSO-CA 1 ISERCE 1
 RED DE TELEFONIA

ESCALA: 1/1500

NOVIEMBRE 2.006

PLANO Nº: **13**

ESTUDIO LUENGO S.L.