

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

13e) ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS SUSO-CA 3 (LA TEJINERA)

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

ORGANISMOS PROMOTORES



TEXTO REFUNDIDO – DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

ORDENACIÓN DETALLADA SUSO – CA3

LA TEJINERA

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

ARQUITECTO COLABORADOR

CRISTÓBAL VARGAS CASAÑAS, Arquitecto

CONTENIDOS AMBIENTALES

NATURA Consultoría y Gestión, S.L.

JOSÉ MARÍA GARRIDO LÓPEZ, Abogado
JAVIER DIAZ REIXA SUAREZ, Abogado
CARLOS DIAZ RIVERO, Economista
RAFAEL PAREDES GIL, Biólogo
RICARDO MESA COELLO, Botánico

COLABORADORES

JUAN PIÑERO ARTEAGA, Delineante
ANTONIO RAMOS VALERIANO, Delineante
FCO. JAVIER RIVERO BARBERÁN, Delineante
DAVID EFRÉN SÁNCHEZ DOMINGUEZ, Delineante
JOSE ANTONIO GARCÍA GABINO, Delineante
NURIA BELÉN COUTO EXPÓSITO, Administración

CARTOGRAFIA BASE

GRAFCAN

DIRECCIÓN

C/Carlos J.R. Hamilton, 12 Edf. Los Delfines, Ofc. D
S/C de Tenerife
Tfno.: 922.28.98.53 Fax 922.29.18.23
CIF B 38313839
E mail: 922291823@infonegocio.com

INDICE DE LA MEMORIA

▪ INFORMACIÓN Y DIAGNOSIS

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA PROPUESTA.
2. LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
3. RECURSOS NATURALES.
 - 3.1. Geología
 - 3.2. Geomorfología.
 - 3.3. Comunidades Vegetales y Faunísticas Actuales y Potenciales
 - 3.3.1. Flora
 - 3.3.2. Vegetación.
 - 3.3.3. Descripción de la flora encontrada en la zona.
 - 3.3.4. Fauna
 - 3.3.5. Singularidad de La Flora y La Fauna
 - 3.3.6. Fragilidad de La Flora y La Fauna
 - 3.3.7. Grado de protección de las especies vegetales y animales existentes anexas a las carreteras.
 - 3.3.8. Estado de conservación.
 - 3.4. Hidrología.
 - 3.5. Hidrogeología.
 - 3.6. Climatología.
 - 3.7. Edafología.
4. RECURSOS CULTURALES
5. USOS Y ESTADO ACTUAL. IMPACTOS.
6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
 - 6.1. Invernadero.
 - 6.2. Tendido de Media Tensión.
7. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ADMINISTRATIVA
 - 7.1. Las NNSS del 87.
 - 7.2. El PIOT del 2002.
 - 7.3. El PGO de Candelaria del 2004
 - 7.4. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO
8. ESTRUCTURA CATASTRAL.
9. DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL.
 - 9.1. Unidades Ambientales Homogéneas.
 - 9.2. Evaluación Ambiental
 - 9.3. Diagnóstico Ambiental.
 - 9.4. Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras.
 - 9.5. Integración de las medidas ambientales derivadas de la aplicación del Decreto 35/1995.

▪ 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. ORDENANZAS PARTICULARES**

INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN.

1. SITUACIÓN. E 1/10.000
2. TOPOGRÁFICO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN. E 1/2000
3. RECURSOS NATURALES. E 1/2000
4. HIDROLOGÍA. E 1/2000
5. USOS, ESTADO ACTUAL E IMPACTOS. E 1/2000
6. LAS NNSS DEL 87. E 1/2000
7. EL PIOT DE TENERIFE 2002. E 1/2000
8. ESTRUCTURA CATASTRAL. E 1/2000
9. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS. DIAGNOSIS AMBIENTAL. E 1/2000.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

1. ENTORNO URBANISTICO PGO. CANDELARIA . E 1/2000
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. E 1/2000
3. ESPACIOS PÚBLICOS, ZONAS VERDES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS. E 1/2000
4. PARCELARIO Y EDIFICABILIDADES. E 1/2000
5. RED VIARIA. CARACTERÍSTICAS. E 1/2000
6. PERFILES LONGITUDINALES. E 1/100
7. RED DE SANEAMIENTO. E 1/2000
8. RED DE PLUVIALES. E 1/2000
9. RED DE ABASTECIMIENTO E INCENDIOS. E 1/2000
10. RED DE RIEGO Y LIMPIEZA. E 1/2000
11. RED DE BAJA TENSIÓN. E 1/2000
12. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. E 1/2000
13. RED DE TELEFONÍA. E 1/2000

▪ INFORMACIÓN Y DIAGNÓISIS

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA PROPUESTA.

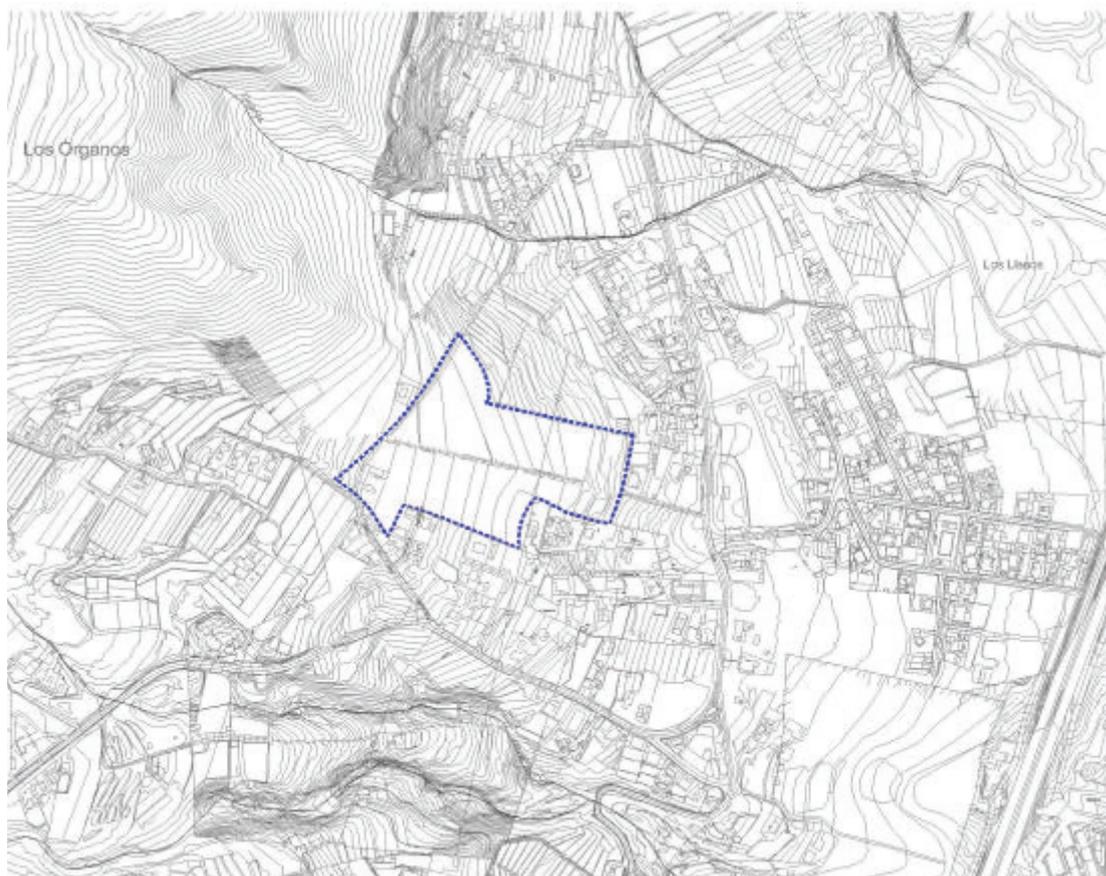
- La LOTENC 1/2000 ha venido a precisar el nuevo marco jurídico para el desarrollo del planeamiento dentro del marco de la Comunidad Autónoma de Canarias, en desarrollo de la Ley Nacional del Suelo.
- En los artículos 53 y 71 de la LOTENC 1/2000, se especifican las diferentes categorías de Suelo Urbanizable 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 de La Tejinera 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.
- El Sector La Tejinera en el ámbito que estudiamos estaba clasificado por las N.N.S.S. de 1987 parte como Suelo Urbano (SU), parte como Rústico de Protección Agrícola (SRPA) y parte como Edificación a Borde de Camino (Z5).

2. LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

- El Sector de La Tejinera se localiza en el Término Municipal de Candelaria próximo a la zona de Brillasol y a la Carretera TF – 82 y en la zona baja de la Montaña Los Órganos, teniendo por límites:
 - o **Al Norte:** Con propiedad de D. Eugenio China China.
 - o **Al Oeste:** Con la Calle La Punta, Suelo Urbano Consolidado y la AUA.- CA5. La Tejinera.
 - o **Al Sur:** Con Suelo Urbano Consolidado La Tejinera.
 - o **Al Este:** Con propiedad de D. Eugenio China China y SUNS - D CA- 13.

- Ocupa una superficie de Sector Urbanístico de 36.671 m². La zona se encuentra abancalada en su totalidad diferenciando áreas: Una plantada de plátanos en la parte intermedia del Sector, otra abandonada en la parte alta del Sector en el encuentro con la falda de la Montaña de Los Órganos, y una última deteriorada en la parte baja del Sector próxima a la zona urbana de La Tejinera.

- Localizado entre el Cruce de Candelaria y el Suelo Urbano Brillasol, la Carretera General TF -82 dispone de una buena accesibilidad, estando interconectada con los sectores urbanizables colindantes, zonas urbanas y con la Carretera General del Sur.









3. RECURSOS NATURALES

3.1 GEOLOGÍA

La zona de La Tejinera se asienta sobre la unidad geológica del Valle de Güimar, en su extremo septentrional, en las inmediaciones de la pared norte de la depresión. El Valle de Güimar tiene su origen en la depresión formada tras el colapso gravitatorio del estratovolcán de Arafo.

Las coladas que cubren el ámbito de estudio provienen del complejo de Cho Marcial (estratovolcán posterior al colapso del Valle de Güimar), el cual derrama sus coladas por la depresión. Por lo tanto en la zona de análisis tenemos coladas de la serie II, afectadas hoy en día por procesos erosivos, y sepultadas en parte por materiales provenientes de niveles superiores (proceso de caída inactivo)

3.2. GEOMORFOLOGÍA

En lo que respecta a la geomorfología, en el ámbito de estudio, nos encontramos con una ladera de suaves pendientes, (en ámbito de Tenerife). La pendiente media es de un 7%, siendo inferior a esta cifra en el Este del recinto de estudio, y superior en la zona anexa a la ladera, que se sitúa en las inmediaciones del ámbito.

En la ladera objeto de estudio no se observa cauces estables de escorrentía, por lo que podemos afirmar que la evacuación de aguas se produce como escorrentía lineal difusa y no jerarquizada (ausencia de cauces), el agua de escorrentía es evacuada en dirección Este. Aunque este incipiente sistema de drenaje se encuentra alterado por la presencia de los bancales de cultivo.

3.3. COMUNIDADES VEGETALES Y FAUNÍSTICAS ACTUALES Y POTENCIALES

Se trata de una zona predominantemente modificada por la acción humana, donde predominan los matorrales de sustitución (tabaibal amargo) sobre cultivos abandonados, las comunidades ruderales y los matorrales nitrófilos.

3.3.1. FLORA

La flora es la típica de las zonas bajas de la isla, formada por especies propias de los tabaibales-cardonales, pero empobrecida por el deterioro del medio. Dentro de estas destacan: el cardón (*Euphorbia canariensis*), el balo (*Plocama pendula*), la vinagrera (*Rumex lunaria*), la hierba ratonera (*Forsskaolea angustifolia*), el verode (*Kleinia neriifolia*) y el cerrillo (*Hyparrhenia hirta*).

Las restantes especies vegetales forman parte de la vegetación de sustitución y están en lugares más o menos degradados de la zona de estudio: ejemplos de ello son la tabaiba amarga (*Euphorbia obtusifolia*), el tartaguero (*Ricinus communis*), las barrillas (*Mesembryanthemum spp.*), el tabaco moro (*Nicotiana glauca*) y el rabo de gato (*Pennisetum setaceum*).

3.3.2 VEGETACIÓN

Desde el punto de vista **biogeográfico**, la zona de estudio está englobada dentro del sector tinerfeño, incluida en la Provincia Canaria Occidental de la Subregión Canaria, a su vez perteneciente a la Región Mediterránea.

Con respecto a las condiciones climáticas, la **bioclimatología** de la zona corresponde con el piso bioclimático inframediterráneo desértico de ombroclima árido.

La vegetación potencial de la zona antes de la intervención humana correspondía a las formaciones de los tabaibales-cardonales, las cuales pertenecen a la **clase fitosociológica Kleinio**.

En la actualidad, de la vegetación original aparecen sólo algunos de sus componentes de forma aislada o conformando matorrales de sustitución (tabaibal amargo). Ciertas especies actúan de **bioindicadores** para determinar la distribución de la vegetación potencial de la zona, como es el caso de la leña santa (*Neochamaelea pulverulenta*), el balo (*Plocama pendula*), el verode (*Kleinia neriifolia*) y el cardón (*Euphorbia canariensis*) que indican que este territorio pertenece al dominio de las comunidades de los tabaibales – cardonales.

La vegetación vascular actual de la zona la podemos dividir, a grandes rasgos en las siguientes unidades:

- Matorrales de sustitución (tabaibal amargo):

La especie dominante es la tabaiba amarga (*Euphorbia obtusifolia*), con ejemplares desarrollados y en buen estado de conservación, además de algunos balos (*Plocama pendula*), aulagas (*Launaea arborescens*).

- Las comunidades ruderales y los matorrales nitrófilos:

Ampliamente repartidas por toda la zona de estudio, sobre terrenos degradados, removidos, escombreras, etc. Entre las especies observadas destacan: el tartaguero (*Ricinus communis*), las barrillas (*Mesembryanthemum spp.*) y el tabaco moro (*Nicotiana glauca*).

3.3.3. DESCRIPCIÓN DE LA FLORA ENCONTRADA EN LA ZONA

Euphorbia balsamifera:



E.balsamifera pertenece al grupo de especies arbustivas de las islas Canarias, aunque también se encuentra en el Norte de África. En zonas costeras expuestas al viento, suele adquirir un porte tendido sobre el sustrato. Se diferencia claramente del resto de especies por sus inflorescencias, que poseen una sola flor terminal. Se conoce como "**tabaiba dulce**".

Kleinia neriifolia



K.neriifolia es un endemismo canario presente en todas las islas. Se trata de un arbusto perenne con tallos succulentos y hojas lanceoladas, carnosas y caducas, de anchura variable según las islas. Las capítulos, de color amarillo pálido, muy largos y delgados, se disponen en inflorescencias umbeliformes. Bramwell y Bramwell (2001) consideran a esta especie dentro del género *Senecio*, denominándola *S.kleinia* L. Se conoce como "**verode**".

***Plocama pendula*:**



P.pendula es un endemismo canario presente en todas las islas, salvo Lanzarote. Dentro de *Rubiaceae* se diferencia por tratarse de un arbusto con hojas filiformes y colgantes, con bordes no espinosos. Los frutos son pequeñas bayas de color negro. Se conoce como "**balo**".

Plocama: nombre genérico que podría proceder del griego *plochamos*, que significa cestería, aludiendo a las ramillas intrincadas.

pendula: procede del latín *pendulus*, que significa colgante, haciendo referencia a las ramas de esta planta.

Pennisetum setaceum:



Actualmente, en Canarias se está dando un fenómeno de extensión masiva y silenciosa de una especie agresiva, de gran capacidad colonizadora, capaz de sobrevivir en multitud de ambientes. Su erradicación constituye un auténtico problema para los gestores de la conservación y la biodiversidad en espacios naturales y territorios de gran diversidad biológica en muchas partes del mundo. Se trata de *Pennisetum setaceum* (Forsk.) Chiov. (sin.: *Phalaris setacea* Forsk., *Pennisetum ruppelii* Steud.), nativa del Noreste de África (Etiopía), gramínea perenne de porte herbáceo que se ha extendido fuera de sus lugares potenciales encontrándose hoy como especie introducida e invasora en muchas partes del globo, favorecida por sus características como planta ornamental y el uso de sus inflorescencias plumosas de tonos rojizos y púrpuras como arreglos florales secos.

Nicotiana glauca:



Hierbas anuales o perennes o arbustos, a menudo pubescentes, con hojas enteras, simples. Flores en racimos con el cáliz tubular-acampanado con 5 dientes. Corola tubular o infundibuliforme con 5 lóbulos. Androceo con 5 estambres insertos. Fruto capsular con 2-4 valvas y el cáliz persistente, conteniendo numerosas semillas.

Parietaria judaica



P. judaica es una especie de amplia distribución. Se trata de una planta herbácea perenne, con hojas ovado-lanceoladas y tallos densamente pubescentes, ascendentes o decumbentes. Las inflorescencias, subsentadas, están formadas por flores en su mayor parte hemafroditas. Los aquenios son de color negrozco. Se conoce como "**hierba ratonera**".

judaica: epíteto geográfico que alude a Juda, una zona de Palestina.

Euphorbia broussonetii:



La **tabaiba amarga** (*Euphorbia broussonetii*) es endémica de las Islas occidentales. Es muy frecuente en el piso basal y sube por el Sur hasta los 1.500 metros de altitud en Tenerife y La Palma. Está estrechamente emparentada con la tabaiba morisca, de la que se distingue, entre otras características, por presentar las inflorescencias en umbelas compuestas –simples en la tabaiba morisca– y por tener las brácteas florales pequeñas, de color verdoso, que se caen bastante antes de que maduren los frutos, mientras que en la tabaiba morisca las brácteas florales son más grandes, de color amarillento, y persisten después de madurar el fruto. Las

hojas de estas tabaibas constituyen uno de los alimentos preferidos de las llamativas orugas de la **esfinge de la tabaiba** (*Hyles tithymali*), un lepidóptero nocturno de gran tamaño.

***Artemisia thuscula*:**



A.thuscula es un endemismo canario, que se diferencia del resto de especies del género en las islas por sus hojas con lóbulos planos, alternas y pecioladas y sus capítulos globosos de color amarillo. Se conoce como "**incienso**".

thuscula: nombre latino antiguo del "incienso".

***Lavandula canariensis*:**



L.canariensis es una planta endémica del archipiélago, que se encuentra representada en todas las islas. Se diferencia del resto de especies del género en las islas por tratarse de un

arbusto de hasta 1,5 m, que tiene hojas verdes, generalmente bipinnatífidas y tallos glabros. Se conoce como "**mato risco**".

canariensis: del archipiélago canario, en su sentido más amplio.

***Ricinus communis*:**



Arbusto o arbolito de 35 m de altura, monoico, con los tallos verdes, rojizos o glaucos, huecos, nudosos. Estípulas unidas en una lámina membranácea. Hojas alternas, peltadas, de 10-60 cm. de diámetro, palmatilobadas, con 6-9 (-11) lóbulos de anchamente ovados a lineares, simétricos o no, con el ápice agudo y el margen glanduloso y dentado de forma irregular; son de color verde, algo rojizas o purpúreas, con los nervios rojizos y numerosas células glandulares en la epidermis del envés. Pecíolo de 10-20 cm de largo, con frecuencia rojizo. Flores masculinas de 1,5-3 cm. de diámetro, con sépalos verde-amarillentos y numerosos estambres cremosos o amarillentos unidos en grupos. Flores femeninas con sépalos lanceolados, rojizos. Ovario aculeado; estilos 3, rojizos. Fruto aculeado, de 1-2,5 cm de largo, trígono, rojizo o glauco, con semillas elipsoides, comprimidas dorsiventralmente, jaspeadas de marrón y blanco, de 1-1,5 cm de largo.

Launaea arborescens



L. arborescens es una planta arbustiva muy intrincada, que puede alcanzar 1 m de altura y que se diferencia por sus tallos espinosos, de color verde glauco y por sus hojas crasas y pinnatisectas con lóbulos lineares, aunque los tallos suelen aparecer afilos. Los capítulos son

de color amarillo y los frutos tienen la base más estrecha que el ápice. Se conoce como "aulaga".

Argyranthemum frutescens:



Planta leñosa muy variable, que presenta distintas formas según la altitud y la localidad, hojas más o menos carnosas divididas, a veces con pelos. Flores compuestas, con centro amarillo y las lígulas blancas, de aroma poco grato.

Su hábitat se encuentra en las zonas bajas, desde la costa hasta los 700 metros. Otras especies de magarza endémicas de Tenerife crecen también los bosques de Laurisilva y en las Cañadas. Es endémica de Canarias, florece en invierno, pudiendo alargarse su floración varios meses, se propaga por semillas.

Beta patellaris:



P.patellaris es una planta anual de 25-60, que se diferencia del resto de especies del género en las islas por sus hojas ovadotriangulares y cordiformes. Bramwell y Bramwell (2001) incluyen esta planta dentro del género *Beta*, considerándola como *Beta patellaris* Moq. .

patellaris: procede del latín patella, que significa con forma de plato, aludiendo a la forma del fruto.

Mesembryanthemum crystallinum:



Se trata de una hierba decumbente de hojas y tallos muy gruesos y completamente cubiertos por grandes papilas hialinas, este último carácter es muy significativo para reconocer a esta especie. Se suele dar en lugares salinos cerca del mar.

Echium bonnetii:



Anual pequeña. Hojas basales de lanceoladas a ovadas. Hojas caulinares reducidas. Lóbulos del cáliz lineales. Flores azules, hasta 1,5 cm. Pareja inferior de estambres más largos que la corola. En Tenerife la podemos encontrar en zonas rocosas muy secas, conos de ceniza, etc...

3.3.4. FAUNA

Desde el punto de vista de la fauna los **invertebrados** constituyen un grupo importante dentro de los ecosistemas canarios. En el caso del lugar de estudio destacan los artrópodos tales como los arácnidos, comunes en lugares secos, y los insectos también abundantes en diversos ambientes. Dentro de éste grupo hay ordenes como dípteros (con familias como los sírfidos), coleópteros (en las zonas áridas son comunes los tenebriónidos, asociados a las tabaibas aparecen las familias como cerambícidos, escolítidos, curculiónidos, etc.), hemípteros (con especies fitófagas) y himenópteros (abejas y avispas).

Con respecto a los **vertebrados** el grupo con más especies es el de las aves, siendo los restantes menos variados específicamente.

Dentro de la avifauna que se puede observar en las zonas abiertas (malpaíses, campos de cultivo, etc.) están el bisbita caminero (*Anthus berthelotii*), el cernícalo común (*Falco tinnunculus*) y el vencejo unicolor (*Apus unicolor*). Mientras que en jardines, matorrales y cultivos (por ejemplo, zonas de frutales) aparecen especies como el mosquitero u hornero (*Phylloscopus collybita ssp. canariensis*) y las currucas (*Sylvia spp.*), entre otras.

Otra especie de interés que probablemente vive en la zona es la abubilla (*Upupa epops*) Los reptiles terrestres de Canarias son todos endémicos, exceptuando algunas salamanguetas de reciente introducción. En la zona está presente las especies típicas de la isla: el lagarto tizón (*Gallotia galloti*), el cuál parece ser bastante común, y con toda probabilidad, pero difíciles de observar debido a sus hábitos nocturnos, la lisa (*Chalcides viridanus*) y el perenquén (*Tarentola delalandii*).

Todos los mamíferos presentes en la zona son especies introducidas como son los conejos (*Oryctolagus cuniculus*) y las especies asociadas a las actividades humanas (ratas y ratones).

3.3.5. SINGULARIDAD DE LA FLORA Y LA FAUNA

Definición: presencia de especies originales, raras en el ámbito territorial más alto que se pueda considerar. Viene condicionada por la distribución de las especies. A la hora de evaluar la especie hay que tener en cuenta la ecología y el área de distribución.

En el sector destaca por su singularidad el cardón (*Euphorbia canariensis*), que es un elemento diferenciador del paisaje seco de las zonas bajas de las islas y todo un símbolo del paisaje canario. Pocos ejemplares quedan en la zona de estudio.

La singularidad del sector se puede considerar en general baja, excepto en el caso de la presencia puntual del cardón.

En cuanto a lo que respecta a la fauna, en ésta zona se pueden mencionar el bisbita caminero (*Anthus berthelotii*) y el cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*). Ambas especies son comunes en la comarca del Valle de Güimar en general y en la montaña los organos en concreto, y por tanto no propiamente singulares.

En general, éste área de estudio presenta una singularidad alta.

3.3.6. FRAGILIDAD DE LA FLORA Y LA FAUNA

Definición: susceptibilidad al cambio debida a perturbaciones externas al medio ecológico. Siendo mayor si las especies son relictas, endémicas o ligadas a ecosistemas muy particulares.

FLORA VASCULAR							
ESPECIE	NOMBRE COMÚN	CONVENIO DE BERNA 1986	CATÁLOGO NACIONAL R.D.439/1990	ORDEN 20 FEBRERO 1991	DIRECTIVA HÁBITATS 1992	CONVENIO CITES Reglamento 338/1997	CATÁLOGO REGIONAL Decreto 151/2001
<i>Euphorbia canariensis</i>	Cardón	-	-	II	-	-	-

En el área de estudio la fragilidad es baja debido a que es un medio muy antropizado y la fauna y flora presentes están adaptadas a lugares humanizados.

3.3.7. GRADO DE PROTECCIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES Y ANIMALES EXISTENTES ANEXAS A LAS CARRETERAS:

Según la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la comunidad autónoma de Canarias, las especies vegetales protegidas presentes en la zona de estudio son:

- Familia: **Euphorbiaceae**
- Especie: *Euphorbia canariensis* L.
- Nombre Común: Cardón
- Anexo II Las especies incluidas en este anexo se declaran protegidas.

Las tres especies de reptiles (lagarto tizón, la lisa y el perenquén) han sido recogidas en el anexo II del convenio de Berna y en el anexo IV del R.D. 1997/1995, y tanto el lagarto y como la lisa, se incluían como especies de interés especial en el Catálogo Nacional. En la actualidad estas especies no se incluyen en ninguno de Los Libros Rojos de vertebrados canarios y se han descatalogado las poblaciones canarias.

Las especies de aves protegidas presentes en la zona de estudio son:

ESPECIES DE AVES PROTEGIDAS								
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	CONVENIO DE BONN 1979	DIRECTIVA DE AVES 1979	CONVENIO DE BERNA 1986	CATÁLOGO NACIONAL R.D.439/1990	DIRECTIVA HÁBITATS 1992	CONVENIO CITES Reglamento 338/1997	CATÁLOGO REGIONAL Decreto 151/2001
<i>Anthus berthelotii</i>	Bisbita caminero	-	-	II	IV	-	-	IE
<i>Falco tinnunculus</i>	Cernicalo vulgar	II	-	II	IV	-	A (II)	IE
<i>Phylloscopus collybita</i>	Mosquitero común	-	-	II	IV	-	-	IE
<i>Sylvia spp.</i>	Currucas	-	-	II	IV	-	-	IE
<i>Upupa epops</i>	Abubilla tabobo	-	-	II	IV	-	-	V

Leyenda:

Orden del 20 de febrero de 1991 sobre Protección de especies de la Flora Vascular silvestre de Canarias:
Anexo II: Incluye las especies que se declaran protegidas.

LEYENDA

Convenio de Bonn:	Anexo II: Especies migratorias objeto de acuerdos internacionales para su conservación, cuidado y aprovechamiento.
Convenio de Berna:	Anexo II: Especies de fauna estrictamente protegidas.
Catálogo Nacional:	Anexo IV: Especies de interés especial.
Convenio Cites:	Apéndice II: A (II): Especies que no están en peligro de extinción, pero que podrían llegar a esa situación si no se regula su comercio.
Catálogo regional:	IE: Interés especial; V: Vulnerables.

3.3.8. ESTADO DE CONSERVACIÓN

- **Flora:**

El estado de conservación en general es malo, debido que la zona recibe una fuerte presión antrópica y la mayoría del territorio está transformado.

Abundan especies nitrófilas como es el caso de *Penisetum sp.*, *Nicotiana glauca*, etc.

Presenta una vegetación seminatural sobre bancales de antiguos cultivos abandonados en la zona norte y sur de la zona de estudio. Las especies colonizadoras, como la tabaiba amarga, presentan un óptimo estado de conservación y desarrollo.

Con respecto a las especies vegetales, se ha observado la escasa presencia del cardón (*Euphorbia canariensis*), siendo su estado de conservación regular.

Otra especie está ampliamente representada, es el caso del balo (*Plocama pendula*).

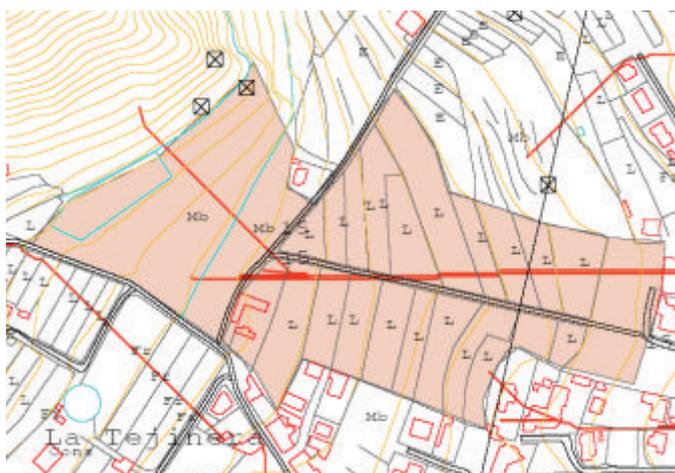
- **Fauna:**

Con respecto a la conservación de la fauna no se dispone de datos de campo para hacer un análisis detallado. Aún así, la bibliografía legislativa consultada nos aporta datos sobre el grado de protección de las especies animales existentes anexas a la zona de estudio. (vease cuadro anterior).

3.4. HIDROLOGÍA

Hidrológicamente el ámbito de actuación se encuentra englobado dentro de la zona VII. El resultado pormenorizado de la zonificación según el Plan Hidrológico de Tenerife (1992) es el siguiente VII-1-4, es decir, subzona 1, sector 4 .

El sector objeto de éste estudio, a nivel hidrológico, se encuentra representado por una ladera, en su mayor parte abancalada, la cual, desaloja el agua de manera descendente de una forma mas o menos ordenada en el sentido que figura en el plano 2. Por otro lado, y no está expresado en el plano existe una escorrentía superficial en los bancales de forma lateral del agua de lluvia, normalmente hacia una carretera existente situada en la parte Oeste del mismo.



La línea roja nos da información de la circulación del agua en caso de lluvia.

3.5. HIDROGEOLOGÍA

Los recursos hidrogeológicos constituyen la principal fuente de abastecimiento de agua de que en la actualidad dispone Tenerife. La red de explotaciones actuales ha sido construida por iniciativa privada y está formada por más de un millar de galerías y unos cuatrocientos pozos. La tasa de renovación del recurso, expresada como la infiltración o recarga útil que alimenta el acuífero, no es suficiente para renovar la cantidad extraída, de forma que en la actualidad el multiacuífero insular se halla sobreexplotado.

En las zonas altas, el descenso del nivel freático ha provocado el agotamiento de algunas de las galerías situadas a mayores alturas; el volumen de caudales alumbrados por las galerías ha pasado de los 7.000 l/s a mediados de los sesenta a menos de 5.000 l/s en la actualidad. En la sobreexplotación debida a los pozos provoca la intrusión de agua marina, aumentando el contenido en cloro y sodio e induciendo la salinización del acuífero. La densidad de extracciones es tal que no sólo se plantean problemas de intrusión, sino que incluso los conos de depresión generados en el bombeo llegan a afectar a las extracciones próximas. Los vertidos al subsuelo de aguas residuales domésticas sin depurar y la percolación de aguas de riego de cultivos con abonado continuado e intensivo, son las principales causas de la presencia de nitratos en el subsuelo, que, en el caso del Valle de La Orotava, alcanza los 40-110 mg/l. De forma paralela, las captaciones procedentes de terrenos afectados por fenómenos de vulcanismo reciente presentan problemas de contaminación natural (bicarbonatos y fluor).

A pesar de esta situación, unos 11,5 m³/año, el 5,5% del consumo total según datos de 1991, se pierden en el transporte. Por otra parte, tan sólo el 56% de la población insular está conectada a la red de saneamiento. El resultado es el vertido directo de las aguas residuales urbanas sobre las formaciones litorales o la contaminación del multiacuífero insular, de tratarse de fosas sépticas sin demasiadas garantías de construcción o mantenimiento o pozos sin filtración.

En cuanto a la depuración, existe un total de 66 estaciones en el territorio insular. El pequeño tamaño de la mayoría de las instalaciones hace difícil su mantenimiento y en muchos casos ni siquiera entran en funcionamiento, por la incapacidad técnica y financiera de los municipios. De forma paralela, una parte significativa de los emisarios submarinos, no reúnen las

condiciones mínimas de longitud, profundidad del punto de emisión, características de la construcción, etc y presentan graves problemas de mantenimiento. Aunque Tenerife se encuentra bajo la influencia de la Corriente de Canarias, que facilita la dispersión de los vertidos, determinados tramos del litoral tienen una reducida capacidad de dispersión. Es el

caso de las bahías de Las Caletillas y Santa Cruz, que presentan la mayor densidad de emisarios operativos o proyectados de toda la Isla.

3.6. CLIMATOLOGÍA

Va a ser su localización geográfica, en el sur de la isla y su cercanía al mar, un factor determinante del clima de la zona, el cual va a estar caracterizado por una elevada sequedad y unas temperaturas moderadamente cálidas.

Para la elaboración de éste apartado se han utilizado los datos obtenidos en dos estaciones meteorológicas próximas a la zona en cuestión y en una cota de entre 156 y 280 metros que es aproximadamente a la cota que se encuentra el terreno objeto de éste estudio.

Las estaciones consultadas son:

- La estación TOPO NEGRO del Cabildo de Tenerife que se encuentra a una cota de 280 metros sobre el nivel del mar en el municipio de Güimar y mas concretamente en el punto X: 362190 e Y: 3134150.
- La estación TF-03 del Gobierno de Canarias se encuentra situada en el Valle de Güimar a una cota de 156 metros sobre el nivel del mar con unas coordenadas UTM X: 364401 e Y: 3133448.

De las estaciones mencionadas solo se disponen de datos fiables de los tres últimos años en la de TOPO NEGRO y del año 2005 en la de TF03, según los cuales podemos llegar a unos valores medios mensuales que establecen máximos y mínimos dentro de cada una de las características climáticas:

Media del mes mas cálido	→ 24.7°C Pertenece al mes de Agosto.
Media del mes mas frio	→ 10.8°C Pertenece al mes de Enero.
Pluviometría máxima	→ 63.7mm en el mes de Febrero.
Pluviometría mínima	→ 0.00mm en el mes de Julio.*
Humedad máxima	→ 88.8% del mes de Marzo.
Humedad mínima	→ 28.2% del mes de Febrero.
Velocidad máxima viento	→ 38.9m/s en el mes de Noviembre.
Velocidad mínima viento	→ 28.2m/s en el mes de Febrero.

Los meses mas secos según los datos meteorológicos de la zona corresponden con Mayo (1,5 mm), Junio (0,1 mm), Julio (0 mm) y Septiembre (1.1 mm).

Según los datos obtenidos de las estaciones podemos determinar que el clima de la zona es de tipo Mediterráneo, el cual se caracteriza por tener inviernos relativamente húmedos y veranos secos, resultado de las variaciones del frente polar y las altas presiones subtropicales. Estos son los centros de acción principales que dominan el clima. Las masas de aire que encontramos son de tipo tropical marítimo o continental y polar marítimo. Las masas de aire polar marítimo dominan en otoño e invierno y también en primavera. Son responsables de la mayor parte de las precipitaciones en este clima. Las estaciones más lluviosas son las intermedias, otoño y primavera.

Especialmente en otoño, se pueden dar lluvias torrenciales provocadas por la acumulación de calor en las masas de agua durante el verano, y la llegada de gotas frías polares. En invierno pueden aparecer, localmente, anticiclones térmicos. Las temperaturas son suaves durante todo el año, con poca amplitud térmica anual (unos 15 °C), aunque en nuestro caso son unos

5°C. Lo más significativo del clima son los tres o cinco meses de aridez en el verano; cuando está bajo el dominio del anticiclón subtropical.

3.7. EDAFOLOGÍA

La zona presenta suelos poco evolucionados, cuyas características están asociadas a la juventud de los materiales, sin obviar que la aridez del clima reinante influye notablemente en que los suelos apenas hayan podido desarrollarse.

Estas particularidades explican la gran regularidad edáfica que presenta la zona, cuyos suelos se integran en su totalidad en el orden ENTISOLES (del suborden ORTHENTS) según la Soil Taxonomy.

Los entisoles son suelos minerales con muy poco o nulo desarrollo, por ser suelos jóvenes sin tiempo de evolucionar. Se forman con materiales jóvenes o bien en pendientes muy fuertes, donde la erosión es mayor que la acumulación de materiales. No precisan condiciones climáticas de formación específicas. El origen de estos suelos es la actividad volcánica “reciente”, lo que ha provocado que los suelos no hayan evolucionado por falta de tiempo.

Así lo confirman Fernández Caldas y Tejedor M. (1984) quienes reconocen en esta zona suelos minerales brutos tipo “litosoles”. Se denomina litosuelos a las zonas que no tienen suelo desarrollado o donde éste se ha perdido por erosión y aflora directamente la “roca madre”.

En edafología se alude a “roca madre” a la roca no modificada por la acción de los organismos, que subyace debajo del verdadero suelo y condiciona, en primera instancia y junto al clima, la naturaleza de aquél.

Hay que destacar que por este motivo, las plantaciones agrícolas de la zona de estudio se desarrollan en terrazas de suelos sorribados, algunas de ellas abandonadas.





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.

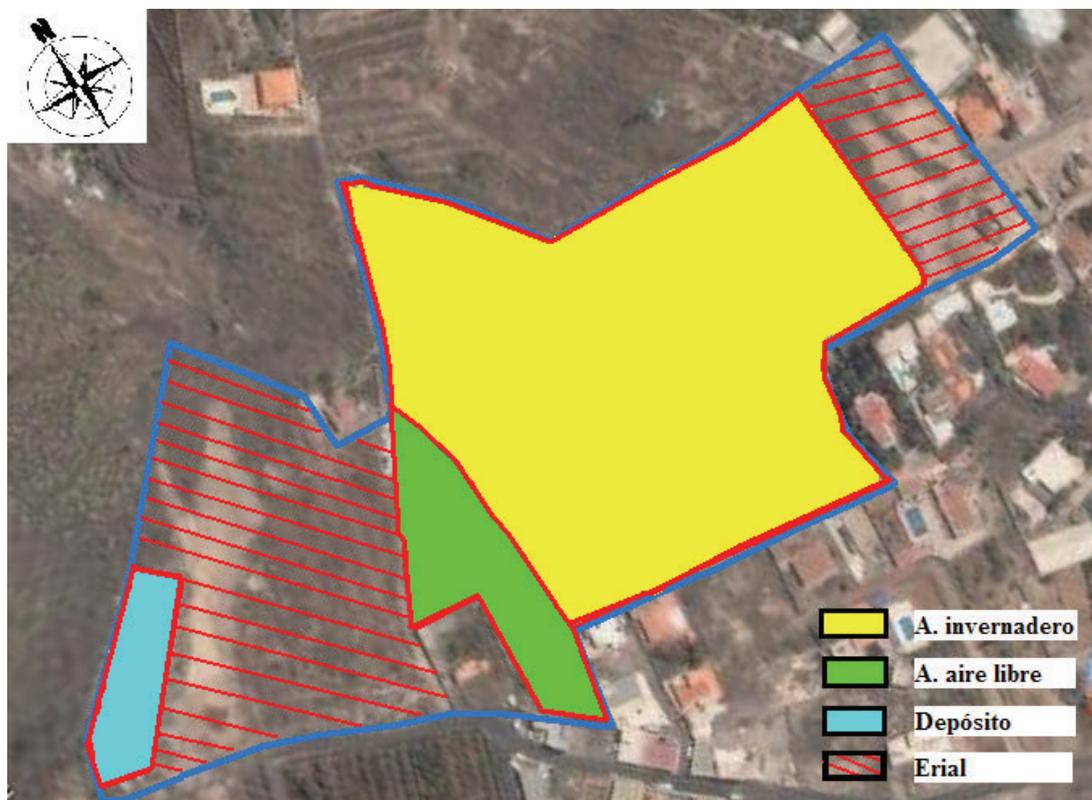
Los bancales existentes de poca altura, dada la pendiente relativa del terreno, no tienen el mayor interés.





5. USOS Y ESTADO ACTUAL. IMPACTOS

En el plano nº 1 podemos observar los usos actuales de las diferentes zonas dentro del sector objeto de éste estudio. En el esquema siguiente se pueden establecer a modo muy gráfico los usos actuales del suelo.



Actualmente existen cuatro zonas diferenciadas dentro del sector objeto de éste estudio, expresadas en el esquema anterior mediante distintos colores como se puede apreciar en la leyenda.

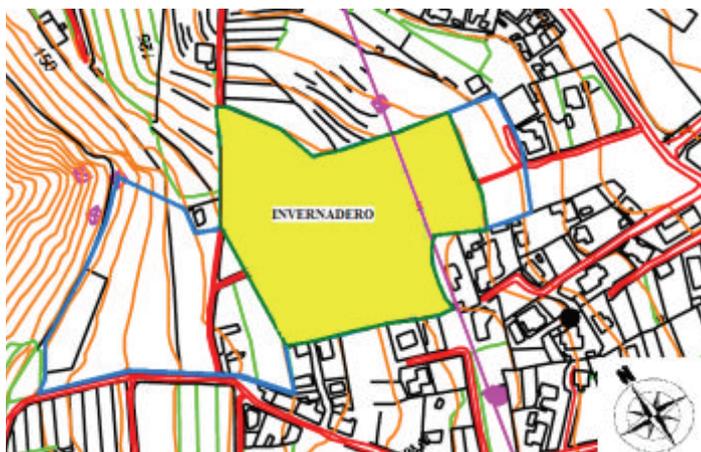
Zona agrícola intensiva bajo invernadero; Ésta zona ocupa un 52,4% de la superficie total afectada y se encuentra destinada a la producción de platanera en regadío, mediante riego localizado (goteo), bajo invernadero de malla mixta y con una densidad aproximada de 2000 plantas/Ha. En ésta zona se estima una producción de 30Kg de fruta por planta y año, lo que supone una producción de 60.000 Kg/Ha, que aplicándolo a nuestro caso, en éste invernadero con un buen manejo del cultivo se puede sacar una producción de 157.800 Kg. La tierra empleada en el invernadero para el cultivo de la platanera es tierra sorribada posiblemente de la zona norte de la isla.

Zona agrícola intensiva al aire libre, destinada también al cultivo de la platanera bajo riego localizado y con un marco de plantación tipo tradicional con una densidad de planta igual al invernadero. En éste caso ocupa una superficie de 3157,21m² lo que supone un 6,31% de la superficie total. La producción al aire libre es ligeramente inferior a bajo invernadero, estimándose unos 25Kg/planta y año, lo que supone 50.000 Kg/Ha, por lo que en condiciones de buen manejo se podría producir 15.786,05 Kg. La tierra empleada para el cultivo es sorribada posiblemente de la zona norte de la isla.

6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

6.1. INVERNADERO

Se trata de un invernadero de malla tipo Canarias situado en la zona sur de la parcela con una superficie de 26.800m² suponiendo un 52,6% del total de la parcela objeto de éste estudio.



Posee una estructura tubular donde se utiliza tubería galvanizada de 4" de diámetro en los laterales sujetas por zapatas de hormigón y tubería galvanizada de 3" de diámetro en las zonas centrales. En éstas zonas centrales se combinan vigas empotradas en zapata, simplemente apoyadas en otros casos y amagados de alambre sujetos a zapata de hormigón mediante argollas metálicas. A su vez toda esta estructura es sujeta en algunos casos y recubierta en otros por un entramado de alambre galvanizado de 5 a 8 mm de diámetro sobre el cual va colocada la malla, que es tejida en unos casos al alambre y en otros casos recubierta por otro entramado de alambres.

Actualmente el invernadero se encuentra en un buen estado estructural, pero sin embargo es necesaria la sustitución de la malla debido a que en su superficie, y sobre todo en las uniones con los pilares y los amagados se encuentra desgarrada. Los laterales se encuentran en mejor estado que la cubierta pero será necesaria una reparación general si se pretendiera continuar con el cultivo de platanera en intensivo.



En el interior del invernadero hay un cultivo de platanera en intensivo, plantadas en marco tradicional, estimando una densidad de plantación de 2000 Pl/Ha lo que hace que cada planta ocupe 5m², lo que es óptimo para éste cultivo.

El cultivo es regado mediante riego localizado lo cual hace que exista un ahorro considerable de agua siempre y cuando exista un buen manejo del mismo. Son goteros de 4 l/h.

6.2. TENDIDO DE MEDIA TENSIÓN

El sector La Tejinera se encuentra cruzado por tendidos eléctricos de Media Tensión y Estación Transformadora Aérea.





7. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ADMINISTRATIVA

7.1. LAS NNSS DEL 87

El Sector de La Tejinera está clasificado actualmente en las NNSS del 87 como: Suelo Urbano (SU) en la zona baja del Sector, Suelo Rústico de Protección Agrícola (SRPA) en la zona central, y Suelo Edificación a Borde del Camino, en la zona anterior al depósito de agua existente de la zona alta del sector y Suelo Rústico de transición (SRT) en la parte alta del Sector en su encuentro con el Suelo Rústico de Protección Paisajística Simple (SRPPS) de la falda de La Montaña de Los Órganos.

Para el caso concreto del sector la Tejinera colindante con Brillasol el PIOT lo delimita como: Suelo de Área Urbana la Zona Baja del Sector y Protección Económica 1 el resto, esta área incluida en una gran bolsa.

7.2. 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.

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.

A grandes rasgos la nueva propuesta del PGO de Candelaria, se adapta y hace realidad la situación de la zona de La Tejinera, ya que toda el área del entorno del Sector está “atomizada” y en continua explosión constructiva; por lo tanto se trata de adaptar el sector a las pautas marcadas por el P.I.O.T., así:

- El área de La Tejinera se ubica en una zona, que si bien el P.I.O.T., la determina como Área Económica 1, su grado de presión próxima estaría en la actualidad en Área de Expansión Urbana.
- Su uso de carácter urbanístico es acorde con la vocación de la zona.
- La Tejinera constituye un Sector que colinda con el Suelo Urbano de Brillasol y con las áreas próximas, y por lo tanto se propone la consolidación de esta zona
- Al clasificar el Sector La Tejinera se obtienen áreas de Dotaciones y Equipamientos en espacios centralizados en las áreas urbanas existentes.

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 de La Tejinera 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:

7.4. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO

- **DENOMINACION SUSO – CA3 . LA TEJINERA**

- **CLASIFICACION P.G.O.** Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado

- **DELIMITACIÓN PIOT:** Área de Urbana Y Protección Económica 1.

- **LOCALIZACION - ACCESOS**

Sector comprendido entre el Suelo Urbano de La Tejinera, el Suelo Rústico de Protección de La Montaña Los Órganos, el Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido CA13 La Tejinera y el Camino de Arafo a Igueste de Candelaria.

Los accesos se hacen a través de la Carretera TF-82 y el Camino de Arafo a Igueste de Candelaria.

- **ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

El Sector de La Tejinera es propiedad en su totalidad de D. Eugenio Chinaea Chinaea, según escritura de compraventa otorgada por Doña María José, también conocida por Josefa y María Josefa Betancor Santana, ante el Notario D. Fernando González de Vallejo González.

- **SITUACION URBANISTICA VIGENTE (NNSS 87)**

Suelo Urbano (SU), Suelo Rústico de Protección Agrícola (SRPA), Suelo Rústico de Transición (SRT) y Suelo de Edificación a Borde de Camino (Z5).

- **ESTADO ACTUAL**
Abancalado con zona destinada al cultivo del plátano.
- **RECURSOS NATURALES DE INTERÉS**
Tanto la zona transformada para uso agrícola, como la abandonada carece de interés.
- **CONDICIONES PARTICULARES Y MEDIDAS CORRECTORAS**
 - Prolongación del viario circundante.
 - Ordenación interior mediante calles de 11,00 m y 13, 00 m.
 - Localización de zonas verdes, dotaciones y equipamientos al sur del sector al objeto de dotar todo el área ya edificada y a la nueva.
 - Arbolado de porte en aceras.
 - El 10% del Aprovechamiento Medio se localizará en la parcela 2 (3.300 m²c).
- **SISTEMA DE EJECUCION**
 - Privado por Concierto.
- **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.
- **VIVIENDAS DE PROTECCIÓN**
Alternativa 1..... 25% de la Edificabilidad Residencial
- **ZONA DE ORDENANZA**
Ciudad Jardín en Hilera CJC -2.
- **PRIORIDAD ETAPA**
 - De 0 a 5 años.
- **PARÁMETROS GENERALES**

- Superficie Sector.....	36.671 m ²
- Edificabilidad Sector.....	0,40 m ² /m ²
- Edificabilidad Total.....	14.668 m ²
- Edificabilidad Residencial.....	13.202 m ²
- Zona Verde (20 m ² /100 m ²).....	2.934 m ²
- Dotación Pública (10m ² /100 m ²).....	1.467 m ²
- Equipamiento Privado (10m ² /100 m ²)......	1.467 m ²
- Viario.....	12.478 m ²
- Total Cesiones (Dotación + Zona Verde).....	7.095 m ²
- Total Cesiones + Viario.....	19.573 m ²
- Aprovechamiento Medio (10% ET).....	1.467 m ²
- Población Techo.....	125 Vdas = 400 hab
- **EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO**

Nº	Superficie	Nº Plantas	Edificabilidad	Edificabilidad Total (m ²)
----	------------	------------	----------------	--

	m ²		m ² /m ²	
2	3655	2	0,90	3300
3	2167	2	0,87	1891
4	3399	2	0,87	2965
7	3210	2	0,87	2801
8	2573	2	0,87	2245
Total	15004	2	0,87 – 0,90	13202
5	2094	2	0,70	1466
E+R	17098	2	0,70 – 0,90	14668

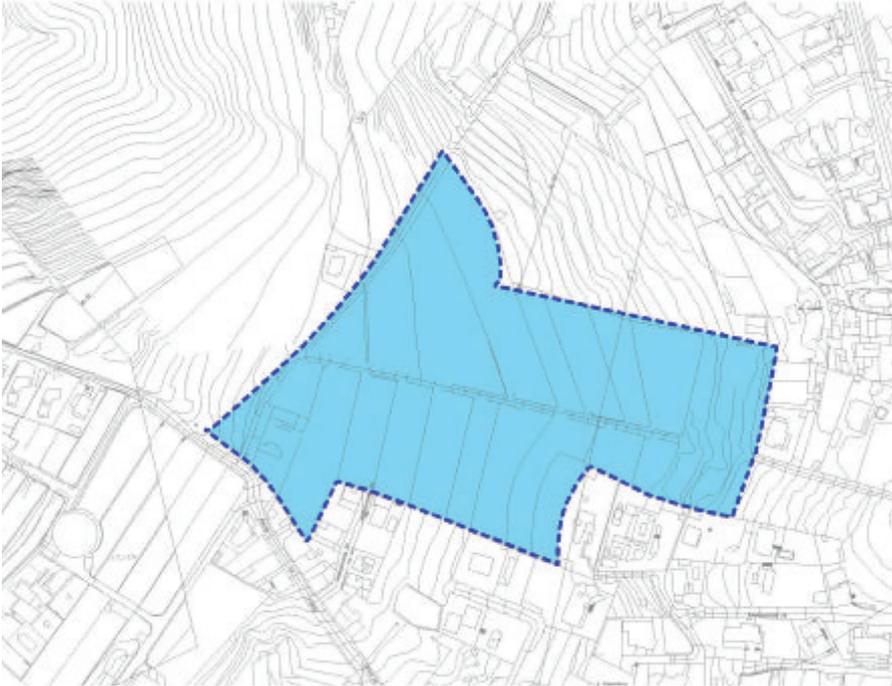
Zona Verde según Ordenación Detallada.

- Parcela 1.....	431 M ²
- Parcela 9.....	2642 M ²
TOTAL ZONA VERDE.....	3073 M²

8. ESTRUCTURA CATASTRAL

En el cuadro y plano anexos se aporta la estructura catastral del ámbito del sector urbanístico de La Tejinera.

Existe una única finca propiedad de D. Eugenio China China.



9. DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

9.1. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS:

En el sector objeto del presente estudio existen 2 Unidades Ambientales Homogéneas bien diferenciadas, las cuales han sido definidas más atrás y que se definen brevemente a continuación:

- **Zona destinada a cultivo de Platanera con invernadero:** Como se ha mencionado mas atrás, es un invernadero de malla en cuyo interior existe un cultivo de platanera en suelo aterrazado, el cual ha sido sorribado en su momento con una capa de mas de 50cm de tierra del norte de la isla.
- **Zona destinada a cultivo de Platanera al aire libre:** Como se ha mencionado anteriormente en éste estudio corresponde con un cultivo de las mismas características expresadas en el punto anterior pero el cual carece de invernadero.

9.2. EVALUACIÓN AMBIENTAL

- **A nivel geomorfológico:** Nos encontramos con una ladera de suaves pendientes, (en ámbito de Tenerife). La pendiente media en de un 7%, siendo inferior a esta cifra en el Este del recinto de estudio, y superior en la zona anexa a la ladera, que se sitúa en las inmediaciones del ámbito. No existen cauces estables de escorrentía, es una escorrentía difusa, no jerarquizada.
- **A nivel de comunidades vegetales:** La comunidad vegetal original del lugar como podemos observar en los alrededores y en la propia montaña de Los Órganos, “el tabaibal dulce”, ha desaparecido en gran parte debido a la antropización del lugar mediante cultivos, y la propia implantación de viviendas muy cercanas a la zona, las cuales inciden, de manera muy remota en dicha tabaiba, la cual es muy sensible a los cambios externos. La tabaiba amarga, sin embargo, es mucho mas resistente que la anterior y si la encontramos en la zona de estudio normalmente.

Por otro lado resaltar la aparición de flora invasora nitrófila como puede ser el penicetum (rabo de gato), y otra serie de herbáceas mencionadas en el apartado flora de éste estudio.

En su conjunto, la vegetación natural del sector objeto de estudio no tiene el mayor interés.

- **A nivel de fauna:** La fauna que encontramos en el sector es en su gran mayoría, de insectos y reptiles asociados a la flora del lugar. Por otro lado en la zona superior al sector que nos incumbe existen ciertas aves silvestres tipo cernícalo, búho chico, y posiblemente murciélagos asociados al risco de la montaña Los Órganos. En un principio el cambio de plan en la zona que nos incumbe no tiene un efecto negativo sobre la fauna del lugar.
- **A nivel de recursos culturales:** El único aspecto de relevancia cultural en el ámbito de estudio son los propios banales, y mas concretamente el material de construcción la “tosca blanca”, típica de la zona. El uso de este tipo de materiales sería recomendable en los muros de la urbanización para un correcta integración paisajística en el ámbito donde se asienta la urbanización.

9.3. DIAGNOSIS AMBIENTAL

El Plan parcial La Tejinera, se proyecta sobre una superficie que se encuentra ocupada mayoritariamente por terrenos agrícolas en explotación. Por otro lado, cabe destacar que el

área de influencia se encuentra en una bolsa entre nuevas urbanizaciones y viviendas ya existentes.

Por otro lado, las zonas agrícolas se encuentran en producción y no causan daños relevantes salvo una salinización del suelo si existiese un mal manejo de la fertirrigación, un vertido de escombros por un mal uso del embolsado de las piñas de plátanos, así como de los botes de productos químicos asociados al cultivo de la platanera.

El invernadero no cabe duda que causa un gran impacto visual (como se puede observar en la foto siguiente) que solo en éste caso sería comparable al del impacto visual de una pequeña urbanización de adosados en su lugar.



La fauna del lugar no se verá afectada directamente por éstos usos. En caso de realizarse algún proyecto en la zona en cuestión debe tenerse en cuenta establecer un colchón vegetal en la base de la montaña Los Órganos, para que el impacto sea el menor posible.

Tenemos que tener en cuenta que vivimos en un terreno limitado y que la demografía aumenta a una velocidad considerable, teniendo que sacrificar terreno de cultivo para la implantación de viviendas.

9.4. MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS

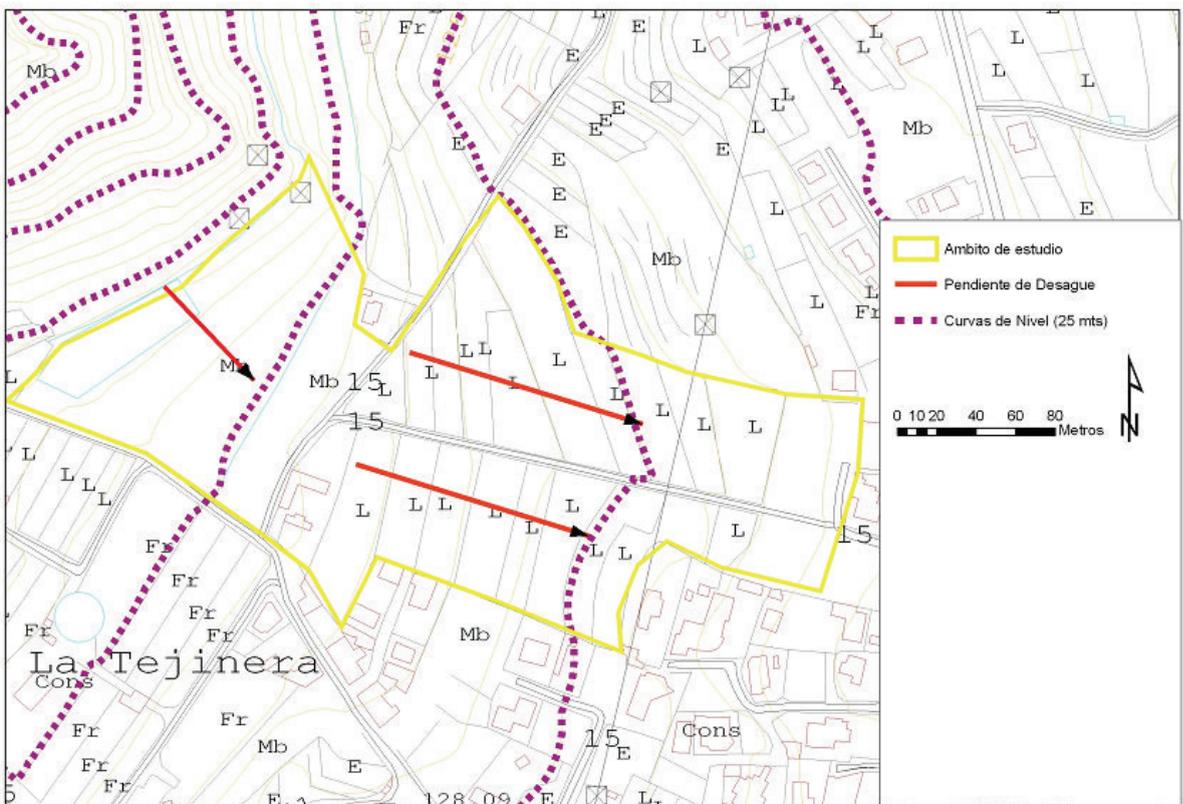
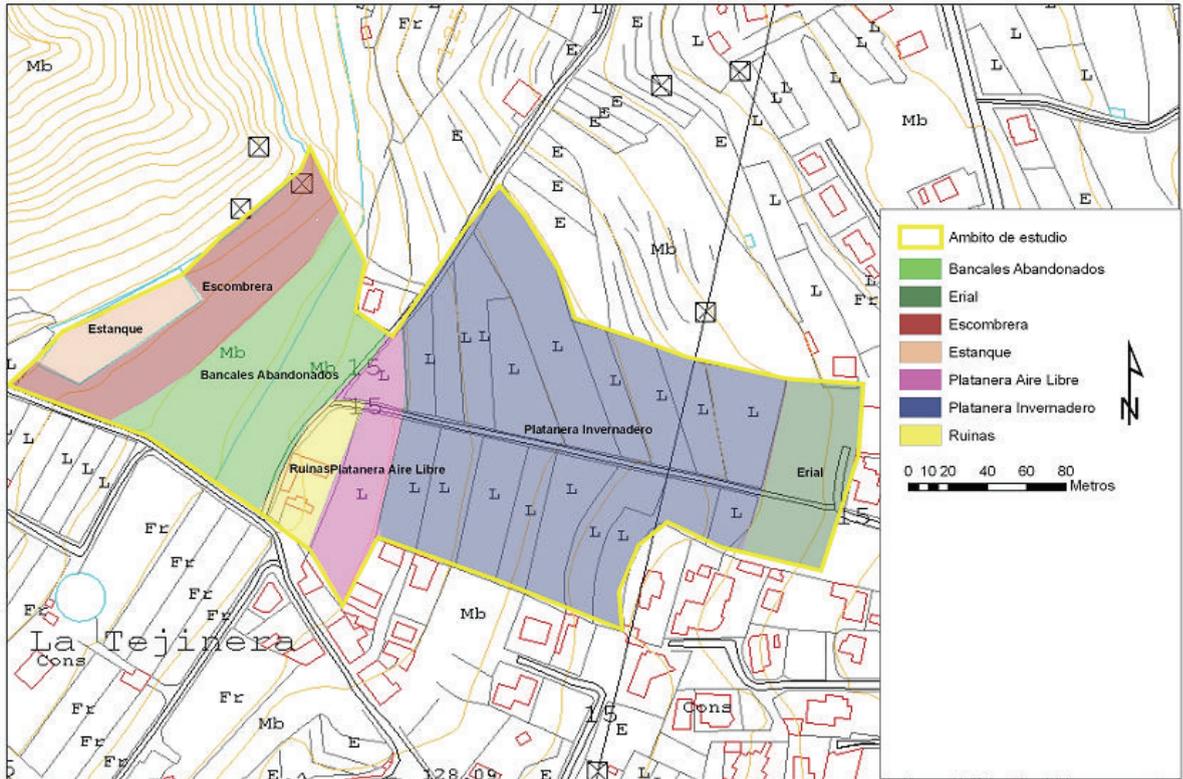
De cara a mejorar la implantación de una posible urbanización prevista en el lugar, se proponen las siguientes medidas correctoras:

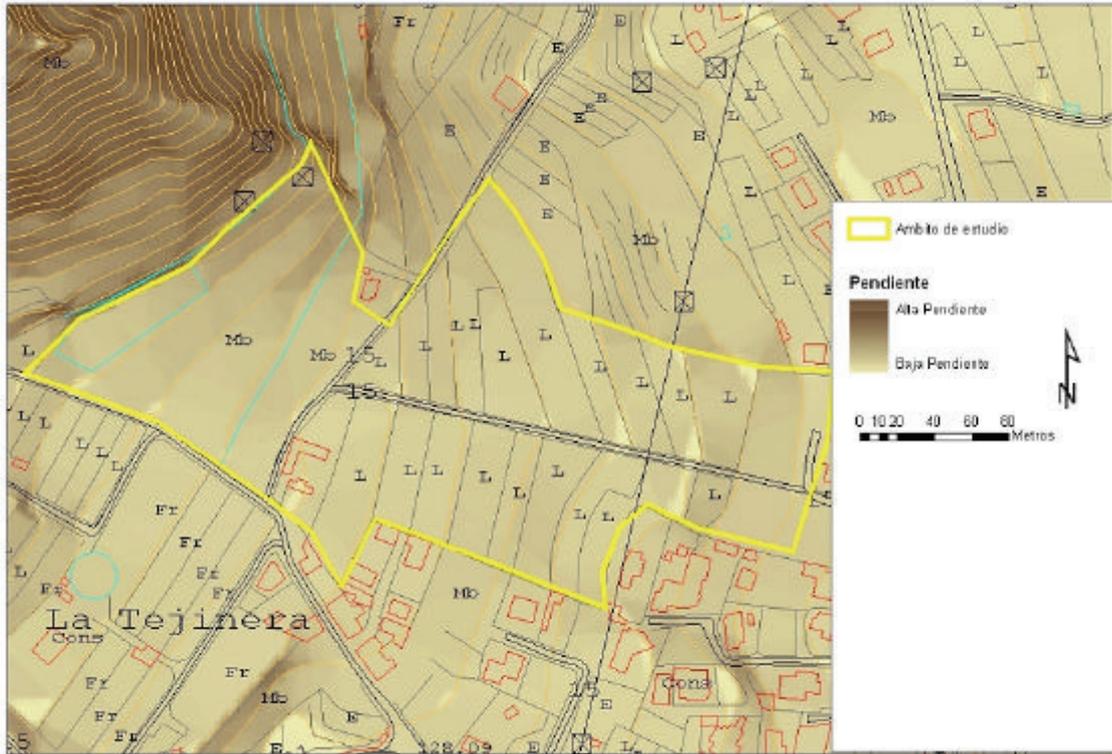
- **Respecto al diseño urbano:**
 - Los muros a construir deben ser de piedra o bloque basáltico para seguir el entorno del lugar.
 - Utilizar colores con matices suaves que no distorsionen con el colorido del medio.
 - Reconducir una tubería de acero galvanizado existente en la zona superior al cultivo de platanera al aire libre y que atraviesa la zona objeto de éste estudio, situándola de manera de que en caso de rotura sea posible su reparación sin necesidad de destrozos en viviendas. Se recomienda situarla por el borde de una carretera o bien bajo tierra en la zona verde de la parte alta del 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.
- Poner malla antirruido alrededor de la obra.
- Mojar el suelo en el momento de movimientos de tierra evitando la emisión de polvo en suspensión así como que la maquinaria utilizada en obra haya pasado las revisiones pertinentes para evitar emisiones de humos por encima de las que marca la ley, así como evitar cualquier emisión de aceites al suelo por mal estado de las mismas.

9.5. 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 La Tejinera y como condiciones urbanísticas se introducen las medidas ambientales contenidas en el apartado anterior de ésta memoria, así:
 - **Respecto al diseño urbano:**
 - Los muros a construir deben ser de piedra o bloque basáltico para seguir el entorno del lugar.
 - Utilizar colores con matices suaves que no distorsionen con el colorido del medio.
 - Reconducir una tubería de acero galvanizado existente en la zona superior al cultivo de platanera al aire libre y que atraviesa la zona objeto de éste estudio, situándola de manera de que en caso de rotura sea posible su reparación sin necesidad de destrozos en viviendas. Se recomienda situarla por el borde de una carretera o bien bajo tierra en la zona verde de la parte alta del 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.
 - Poner malla antirruido alrededor de la obra.
 - Mojar el suelo en el momento de movimientos de tierra evitando la emisión de polvo en suspensión así como que la maquinaria utilizada en obra haya pasado las revisiones pertinentes para evitar emisiones de humos por encima de las que marca la ley, así como evitar cualquier emisión de aceites al suelo por mal estado de las mismas.





▪ 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 de La Tejinera, clasificado como **Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado**, en relación a la LOTENC 1/2000.
- El ámbito del Sector comprende una superficie de 36.671 m², y desarrolla un Sector Urbanizable, con unos límites bien definidos:
 - **Al Norte:** Con propiedad de D. Eugenio China China.
 - **Al Oeste:** Con la Calle La Punta, Suelo Urbano Consolidado y la AUA.-CA5. La Tejinera.
 - **Al Sur:** Con Suelo Urbano Consolidado La Tejinera.
 - **Al Este:** Con propiedad de D. Eugenio China China y SUNS - D CA- 13.



2. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.

- Dado el nivel de consolidación urbanística, que presentan los alrededores del Sector de La Tejinera, así como el hecho de existir una urbanización colindante consolidada, parece lógico el clasificar el sector de La Tejinera en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.
- 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 La Tejinera, 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.

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 La Tejinera y como condiciones urbanísticas se introducen las medidas ambientales contenidas en el apartado 9 de esta memoria, así:

♦ *Respecto al diseño urbano.*

- Introducir 1 eje que cruza la mitad del Sector de Oeste a Este con una calle de 13.,00 m de ancho.
- Introducir en todo el viario en acera, arbolado de porte.
- Resolver con el viario un sistema de trama viaria enlazada y zurcida de tal manera que los movimientos circulatorios se realicen con fluidez.
- Ubicar el Espacio de Zona Verde con uso de plaza y el de Dotación en la zona baja del Sector al objeto de que sea usable tanto por el área de La Tejinera de nueva ordenación como por el Suelo Urbano ya desarrollado.
- Resolver todo el sistema viario internamente a la propiedad a efectos de agilidad en la gestión.
- 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 La Tejinera se clasifica en Suelo Urbano Sectorizado y Ordenado, detallándose de forma pormenorizada su ordenación.

Comoquiera que la zona de La Tejinera es un espacio vacío rodeado por edificación en el borde del Suelo Urbano, su ordenación deviene en gran medida del “acople” viario y tipológico con los sectores del entorno, cuyos criterios de mayor relevancia son los siguientes:

- ♦ Completar el “ espacio vacío” que existe, como hemos dicho entre el Suelo Urbano al Norte de Brillasol y el Suelo de Protección Paisajística de la Montaña de Los Órganos.
- ♦ Completar y “Coser” el trazado viario existente tanto en sentido Norte – Sur y Este – Oeste.
- ♦ Obtener Dotaciones y Equipamientos que a través de la ordenación de esta sector, ubicadas centradas entre el nuevo Suelo Ordenado y el Suelo construido de tal forma que se solucionen el déficit de dichas Dotaciones y Equipamientos.
- ♦ Resolver con tipología de Ciudad Jardín al objeto de que sea homogéneo con su entorno.

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 La Tejinera.

Se concibe el conjunto como un tejido urbano de Ciudad Jardín de 2 plantas.

a) El Viario.

Se plantea una trama consecuencia de un trabajo de continuidad y cierre del trazado de la zona; todas las calles tienen sección de 11,00 m con un solo sentido circulatorio, a excepción de la calle que cruz al sector de oeste a este, que se le da una sección de 13,00 m con doble sentido circulatorio.

b) Zonas Verdes y Espacios Libres.

Dos espacios de Zonas Verdes se plantean en la ordenación del Sector de La Tejinera.

- Una al sur del Sector que servirá de Espacio Central Público, no sólo para el sector que presentamos sino para todo el entorno.
- Un Espacio Libre (la parcela 1), que sirve más como organizador de encuentro viario.

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

Con el mismo criterio con el que se ubicó uno de los Espacio Libres principales del Sector, se ha ordenado y situado la parcela de las Dotaciones, al Sur del Sector y próximo a la mencionada Zona Verde, quedando centralizado con respecto al área total de La Tejinera.

El Equipamiento Privado se localiza al Este del Sector en una parcela aislada circundada por calles.

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.

El conjunto de las manzanas residenciales y dotacionales del sector se desarrollan según la tipología ciudad jardín con las variantes de las ordenanzas para las edificaciones Dotacionales y de Equipamientos

5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. CESIONES Y USOS

5.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

La Tejinera se 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 en aplicación del art. 36 de la LOTENC son los siguientes:

- Superficie Sector.....	36671 m ²
- Edificabilidad Sector.....	0,40 m ² /m ²
- Edificabilidad Total.....	14668 m ²
- Edificabilidad Residencial (90%).....	13202 m ²
- Zona Verde (20 m ² /100 m ²).....	2934 m ²
- Dotación Pública (10m ² /100 m ²).....	1467 m ²
- Equipamiento Privado (10m ² /100 m ²).....	1467 m ²
- Aprovechamiento Medio (10% AS).....	1467 m ²
- Viario.....	12478 m ²
- Total Cesiones (Dotaciones + Zona Verde).	7095 m ²
-Total Cesiones + Viario.....	19573 m ²
- Población Techo.....	125 Vdas = 400 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	3655	2	0,90	3300
3	2167	2	0,87	1891
4	3399	2	0,87	2965
7	3210	2	0,87	2801
8	2573	2	0,87	2245
Total	15004	2	0,87 – 0,90	13202
5	2094	2	0,70	1466
E+R	17098	2	0,70 – 0,90	14668

Zona Verde según Ordenación Detallada.

- Parcela 1.....	431 M ²
- Parcela 9.....	2642 M ²
TOTAL ZONA VERDE.....	3073 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)
- Viario 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.

Se prevé localizar el aprovechamiento medio en la parcela residencial nº 7.

5.4. USOS.

El **uso característico** que determina el uso predominante del área de ordenación de La Tejinera 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 la Parcela 6 de **Dotación Pública** su uso característico es el dotacional (docente, social, asistencial, deportivo, cultural, administrativo, etc.).

En la Parcela 5 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”.

Para el uso concreto del Sector de La Tejinera la propuesta se decanta en principio por la Alternativa 1, fijándose el 25% de la Vivienda Protegida en la Parcela 2, incluyéndose dentro de dicha cuota el 10% del Aprovechamiento Medio.

5.6. NORMATIVA BÁSICA. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

En líneas generales la normativa del Sector de La Tejinera, 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 1 tipología y unas variantes, así:

- ♦ En Ciudad Jardín en Hilera CJC-2
- ♦ Las Dotaciones y Equipamientos en CJ podrán reunir las condiciones de altura reguladora, altura de pisos, retranqueos, ocupación y adaptación topográfica establecida para esta tipología.

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:

▪ Respeto al viario y las infraestructuras.

- Todas las calles dispondrán de arbolado de porte.
- Resolver los muros de borde del sector con el Barranco Los Órganos con murados de piedra.
- Soterrar todas las redes infraestructurales.

▪ Respeto 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,

La red viaria se resuelve con 2 secciones viarias tipo:

- **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 13 metros** con aceras arboladas de 2 metros y calzada de doble sentido con dos carriles de 3 metros y aparcamiento en hilera de 2 metros.

A nivel de rasantes y dada la pendiente del sector, el viario presenta una pendiente que en la vía más “inclinada” no supera el 12% (11,50 %).

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 la red principal que discurre por la calle central del sector, todas las redes secundarias, conectándose el saneamiento que discurre por la carretera general del sur.

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 dos tramos independientes, que desagua directamente las aguas pluviales hacia el Barranco más próximo.

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: una al Norte del sector por la carretera de Arafo a Iguete de Candelaria y otra por la carretera general del Sur, en la zona de Brillasol, si bien habrá que justificar en el Proyecto de Urbanización, la reserva de agua prevista por el CIAT (1 m³ por habitante).

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 2 puntos de acometida anteriormente indicados, 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 Brillasol se acomete la red de Media Tensión hasta la estación transformadora localizada en la rotonda inferior junto a Brillasol.

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 TELECOMUNICACIONES.

Conectada igualmente a la urbanización de Brillasol, 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.

Existe una sola propiedad en el sector de La Tejinera, planteándose por dicha circunstancia desarrollar el sector mediante Sistema Privado por Concierto.

Dicha circunstancia obligará a la formalización del correspondiente Convenio.

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 mencionado Convenio Urbanístico, que podrá incorporarse como Anexo al propio PGO.

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, a Noviembre de 2006

Los Redactores

8. ORDENANZAS PARTICULARES

PRELIMINAR

Las ordenanzas particulares son junto con las generales reguladoras de la edificación y de los usos contenidos en la Normativa Urbanística del P.G.O. que ordena la edificación. Se mantiene el articulado del P.G.O.

ANEXO
ORDENANZAS P.G.O. CANDELARIA
1. CIUDAD JARDÍN
2. EDIFICACIÓN ABIERTA

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.

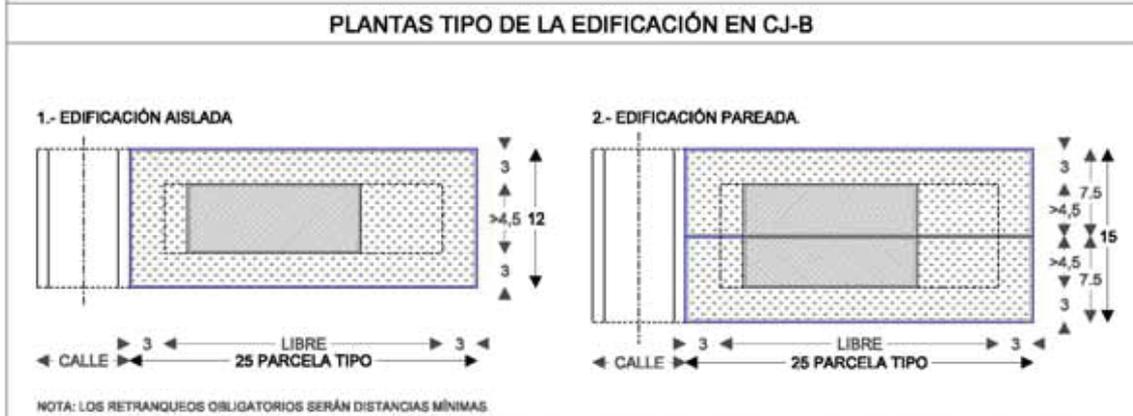
Ciudad Jardín Intensiva (CJB-2) (Ver Gráfico 5.5.1):

- ♦ 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.

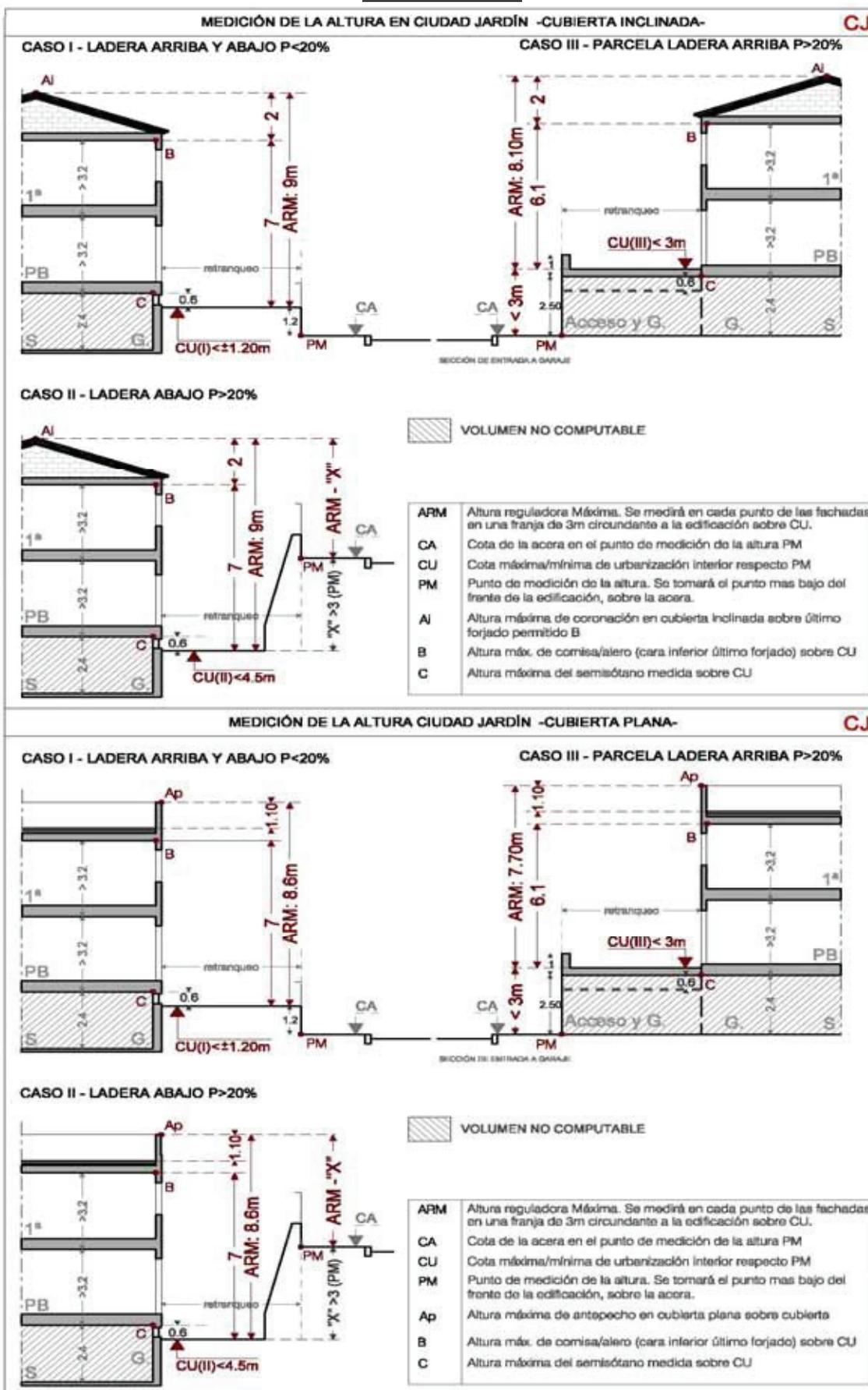
Art. 5.5.8. Altura Máxima de la Edificación.

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 I a VI 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.

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).

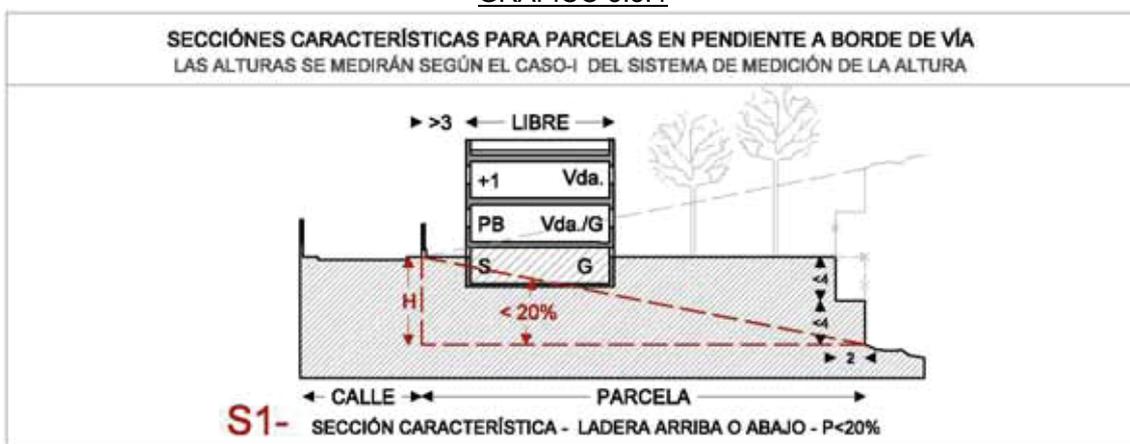
La implantación de las tipologías de Ciudad Jardín en terrenos con pendiente, obliga el estudio y regulación de los casos principales que pueden darse a la hora de insertar la edificación en las mejores condiciones de adaptación topográfica.

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-:

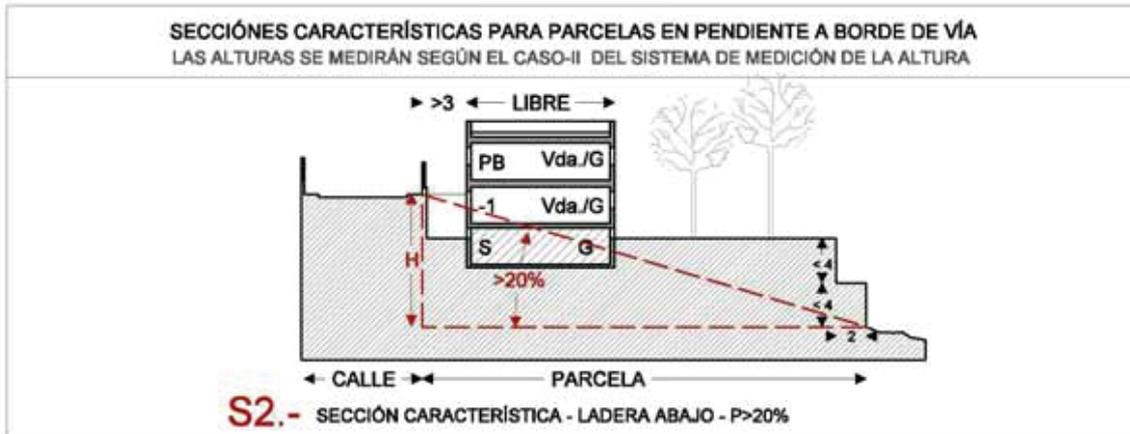
GRÁFICO 5.5.4



- 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:-

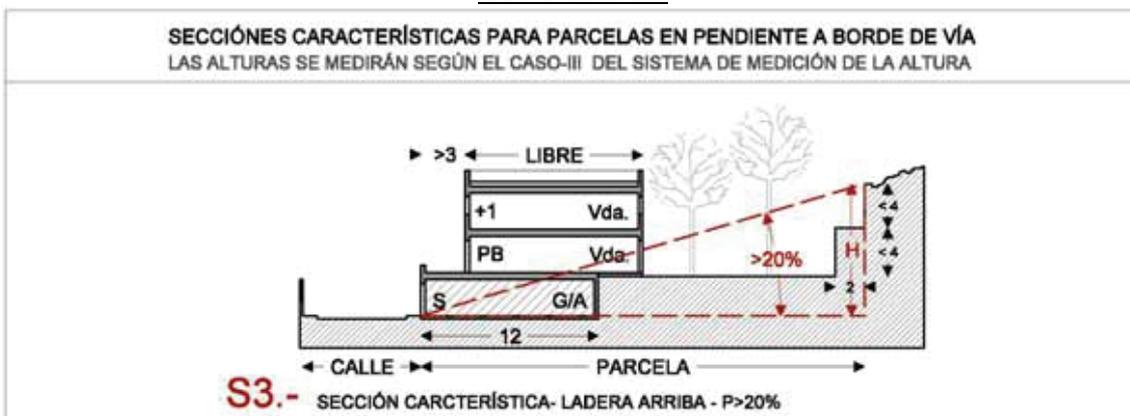
GRÁFICO 5.5.5



- 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

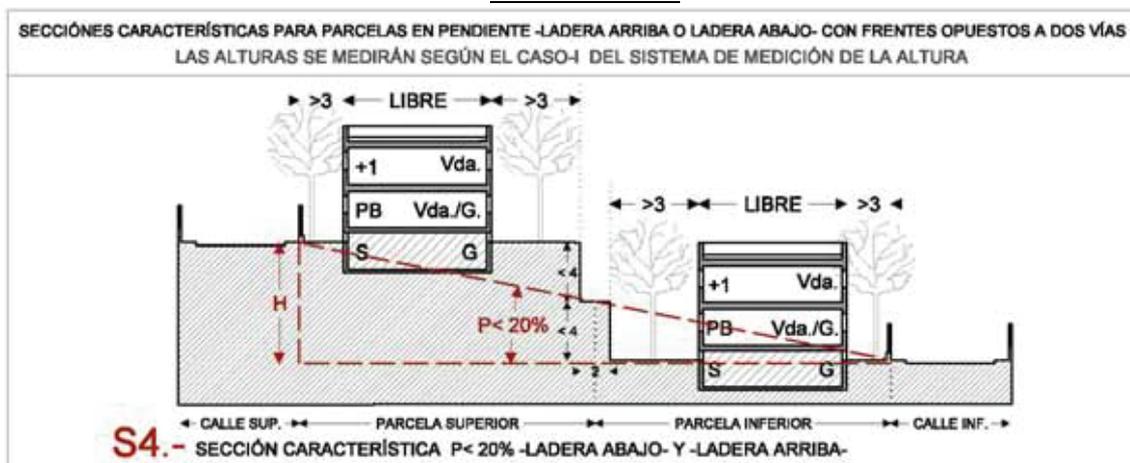
máximo de 12m. La edificación se situará retranqueada sobre este nivel y con dos plantas.

- 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



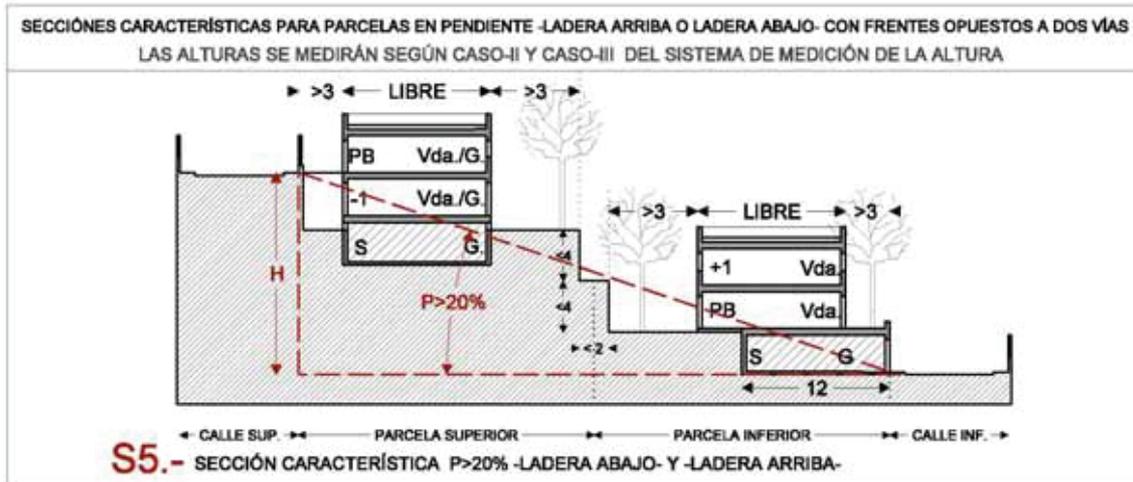
- Las plantas bajas de las edificaciones - ladera abajo o ladera arriba- deberán situarse al nivel de la rasante de la calle.
- Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.7* adjunta.
- Las alturas se medirán según el *Artículo-5.5.8* y los siguientes casos de 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 abancalará 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.

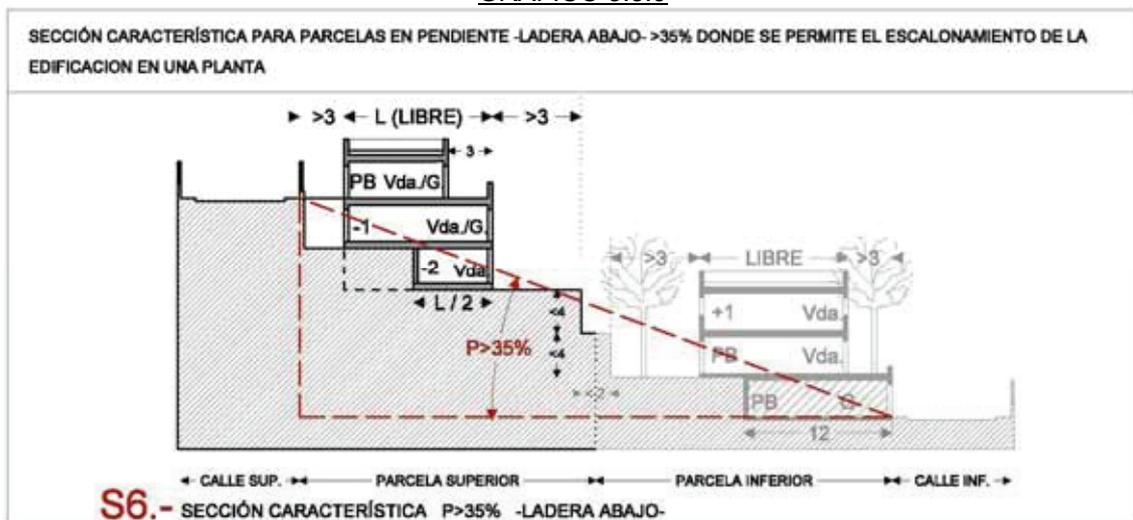
GRÁFICO 5.5.8



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



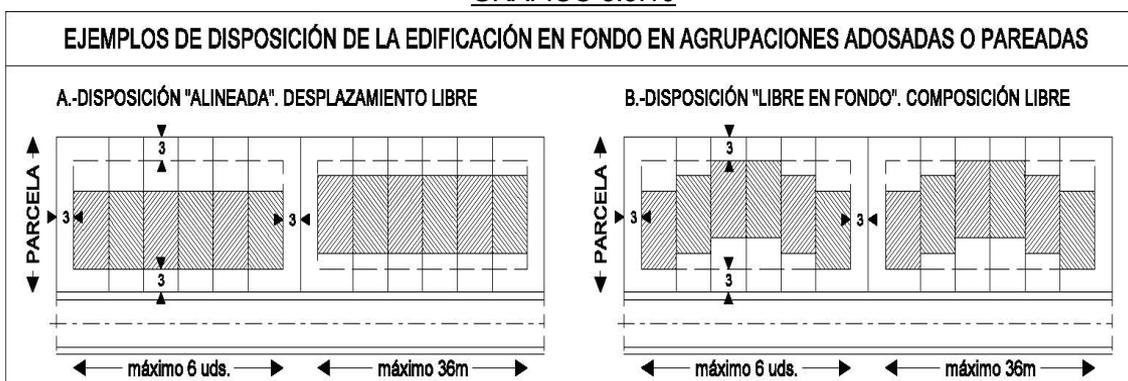
2. En parcelas con pendiente superior al 40%, se deberá tramitar un Estudio de Viabilidad para determinar la solución más adecuada de inserción de la edificación en el sitio, en función de las características el terreno y de las construcciones vecinas.
3. Se permite en promociones, aumentar los fondos 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 edificada conjunta, 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 vidiera. 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 vidieras 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 deslinda 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.

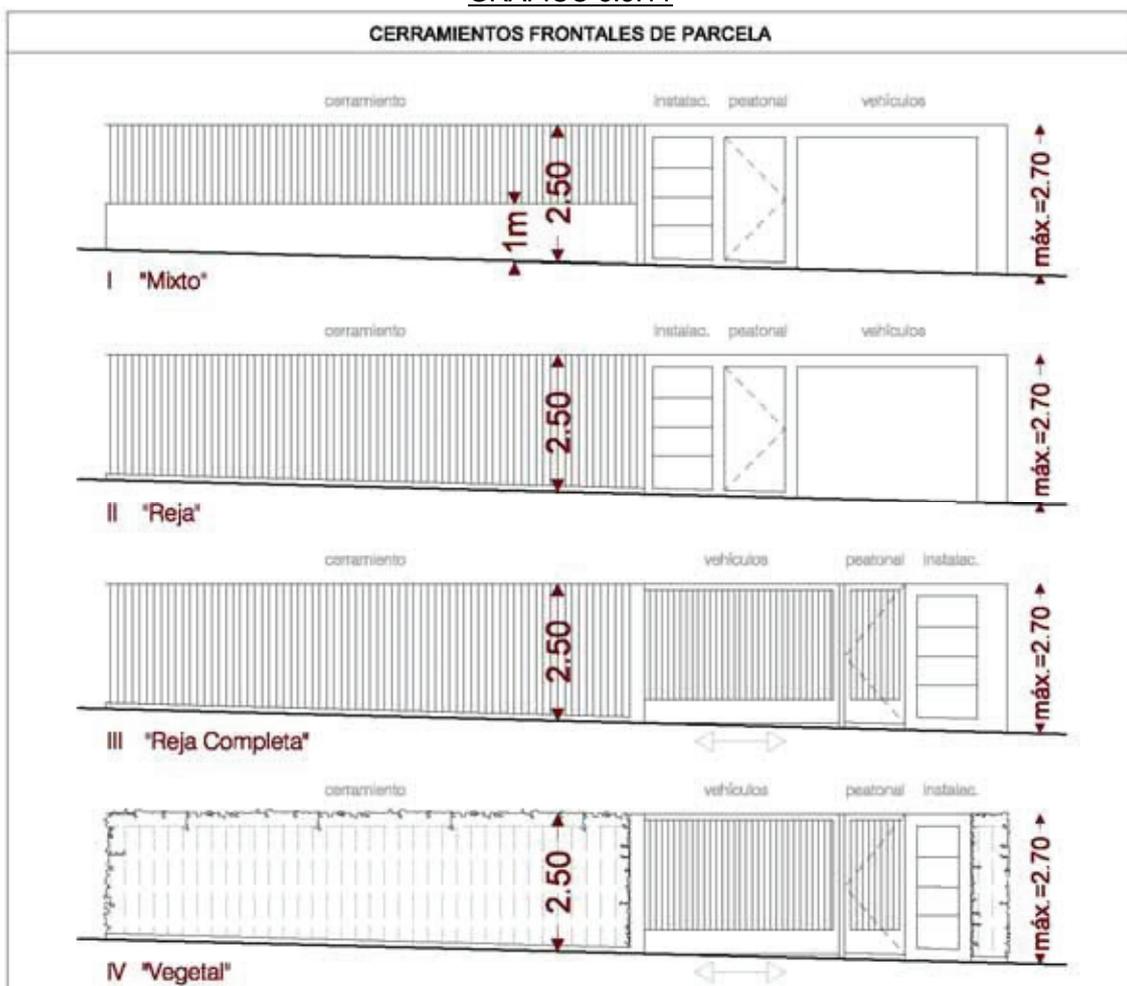
Art. 5.5.15. Uso y Ocupación de los Jardines. (Ver Gráfico)

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 abanalamiento 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.

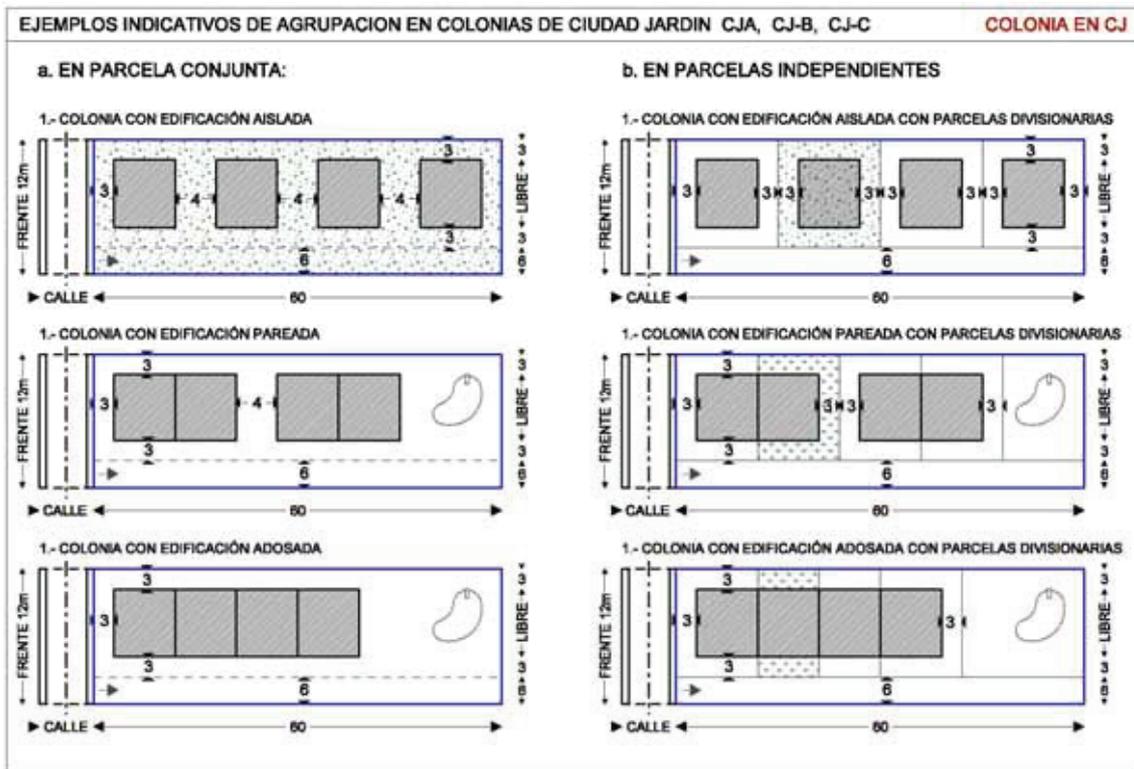
1. La edificación en ciudad jardín tendrá la obligación de disponer de al menos dos plazas de aparcamiento por vivienda.
2. Se permite la construcción de garaje común en sótanos para distintas viviendas de una parcela en cualquiera de los casos de edificación aislada, pareada, adosada o en colonia.
3. 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 EXTENSIVA - CJA

Noviembre 2006

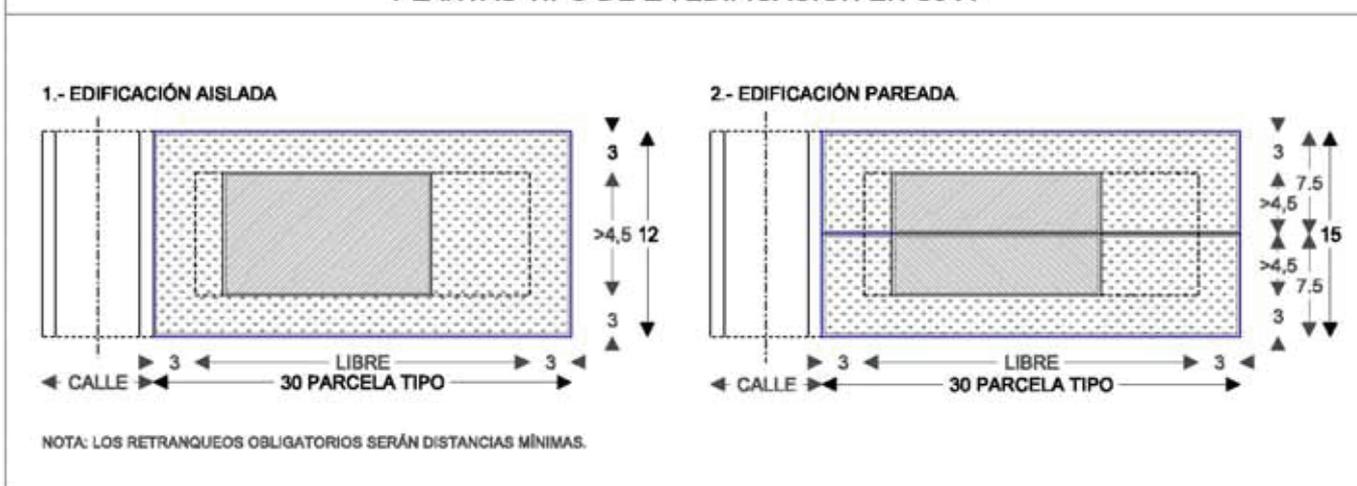


PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	AISLADA / PAREADA	CJA
Parcela mínima -edificación aislada-:	500	m ²
Parcela mínima -edificación pareada-:	250 + 250 = 500	m ²
Parcela mínima en colonia:	2.000m ² s (No se permiten en las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpaís)	
Nº máx de viv. en colonia:	=(Superficie Colonia : Parcela mínima) uds.	
Unidades máximas de promoción:	2 Uds. máximo en Araya, Cuevecitas o Malpaís, salvo en UA o AUA	
Frente mínimo de parcela (m):	12m Aislada/ 15m (7,5+7,5)m Pareada	
Frente mínimo de vivienda (m):	4,5m	
Edificabilidad neta (m ² /m ²):	0,50	
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:	50% / 60%	
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 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 CJA



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

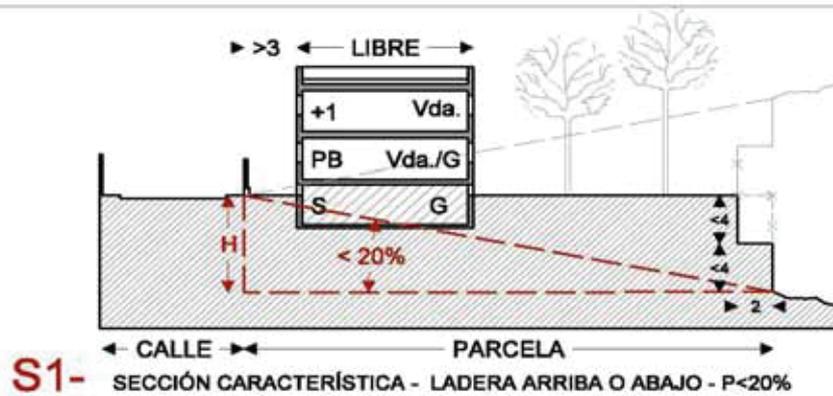
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA - CJA

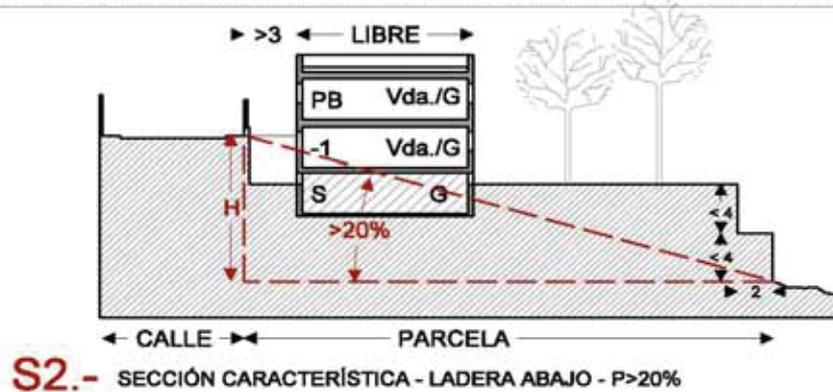
Noviembre 2006



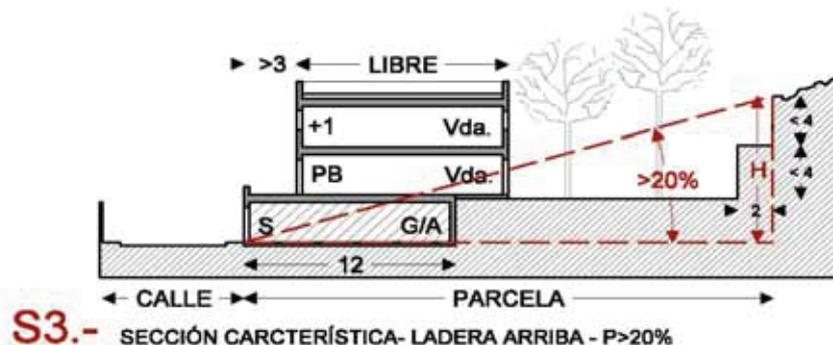
SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



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

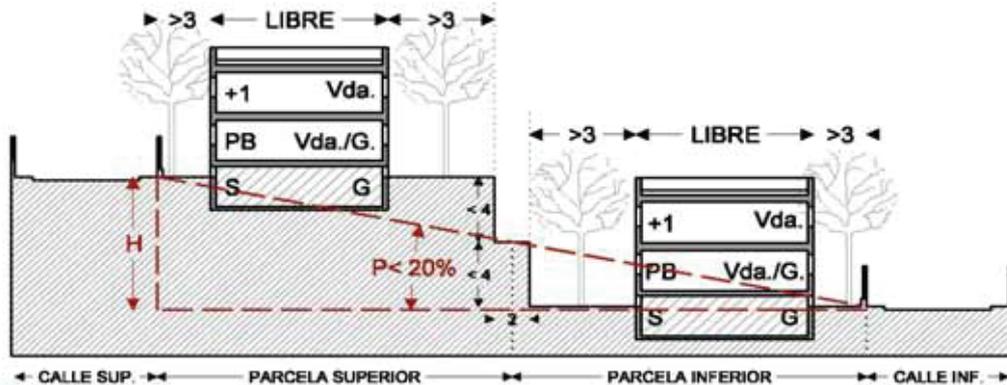
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA - CJA

Noviembre 2006

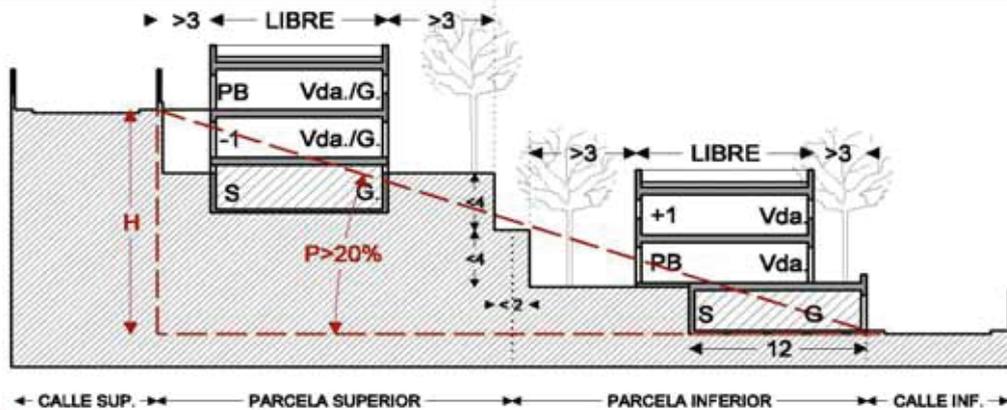


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



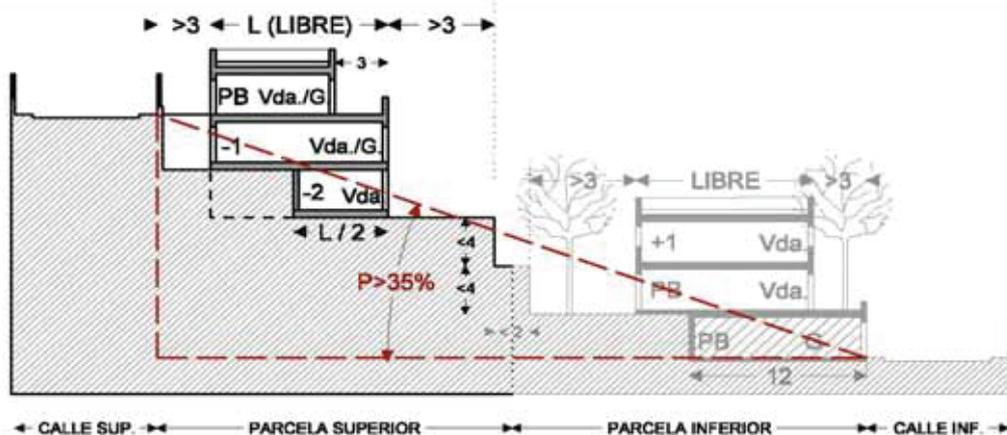
S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA $P < 20\%$ -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO 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-

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB

Noviembre 2006



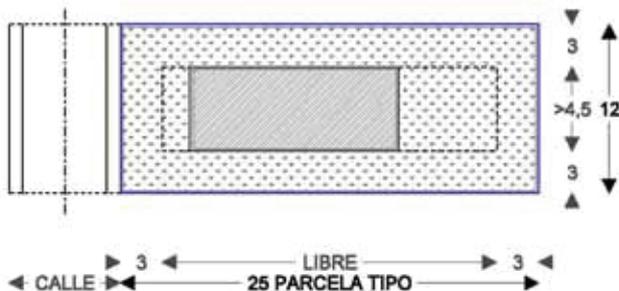
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	AISLADA / PAREADA	CJ-B
Parcela mínima -edificación aislada-:	300	m ²
Parcela mínima -edificación pareada-:	200 + 200 = 400	m ²
Parcela mínima en colonia:	2.000m ² s (No se permiten en las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpaís)	
Nº máx de viv. en colonia:	=(Superficie Colonia : Parcela mínima) uds.	
Unidades máximas de promoción:	2 Uds. máximo en Araya, Cuevecitas o Malpaís, salvo en UA o AUA	
Frente mínimo de parcela (m):	12m Aislada/ 15m (7,5+7,5)m Pareada	
Frente mínimo de vivienda (m):	4,5m	
Edificabilidad neta (m ² /m ²):	0,50-0,70	
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:	60% / 70%	
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 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	

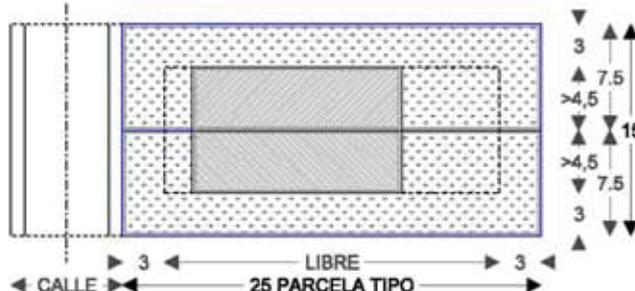
PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA

PLANTAS TIPO DE LA EDIFICACIÓN EN CJ-B

1.- EDIFICACIÓN AISLADA



2.- EDIFICACIÓN PAREADA



NOTA: LOS RETRANQUEOS OBLIGATORIOS SERÁN DISTANCIAS MÍNIMAS.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

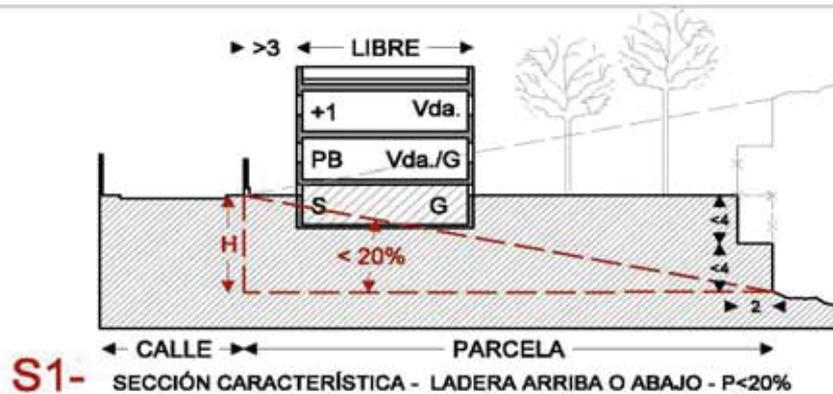
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB

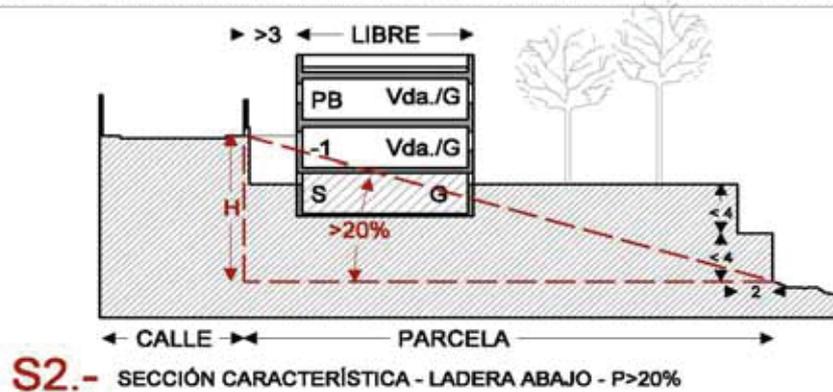
Noviembre 2006



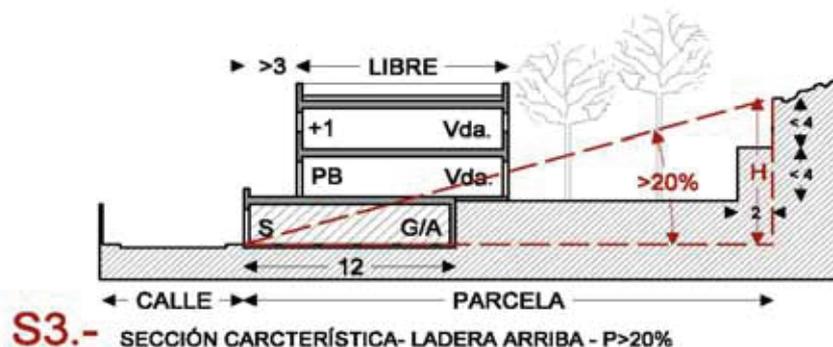
SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



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

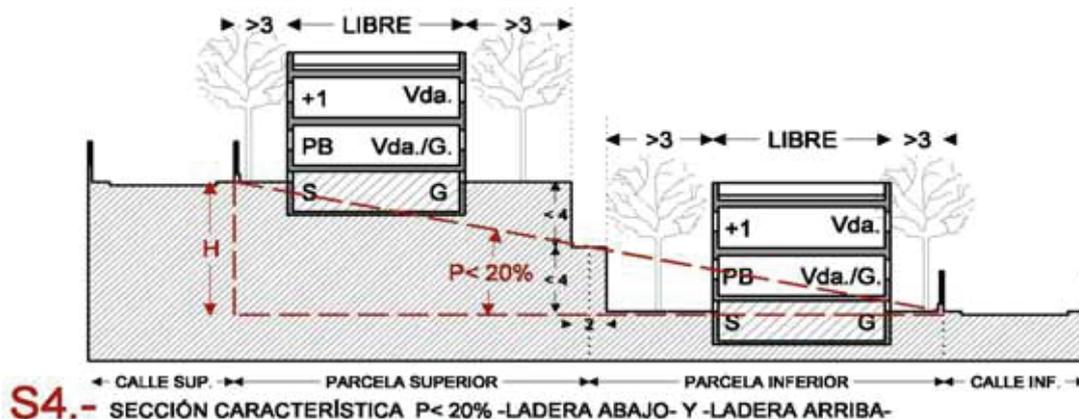
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB

Noviembre 2006

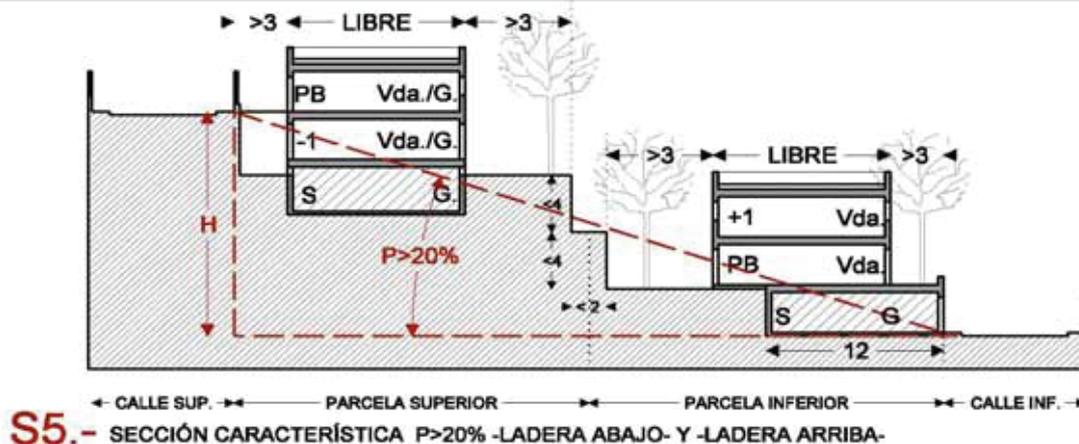


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



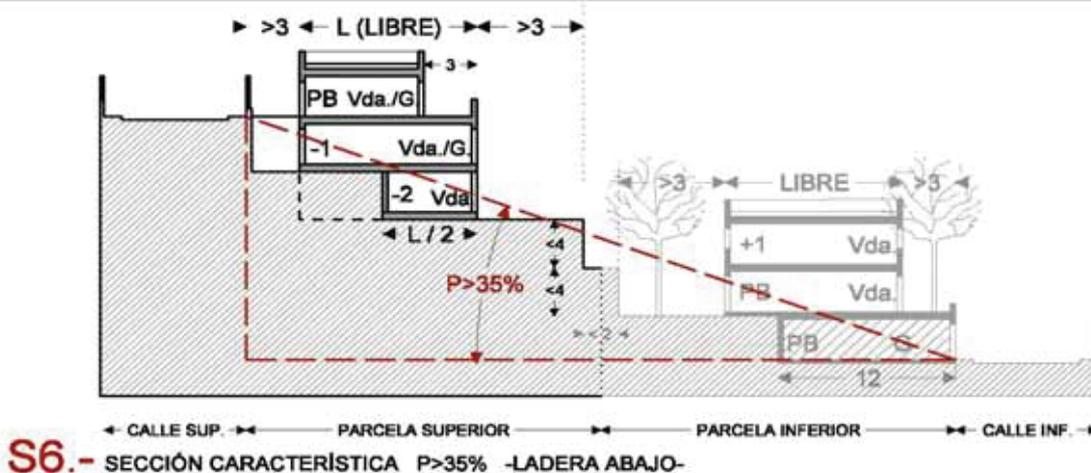
S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA $P < 20\%$ -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO 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-

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



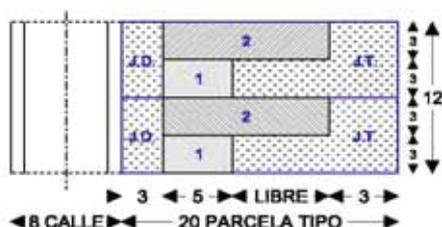
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

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

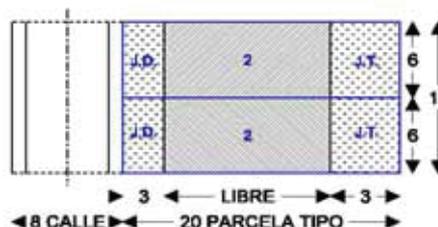
PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA

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

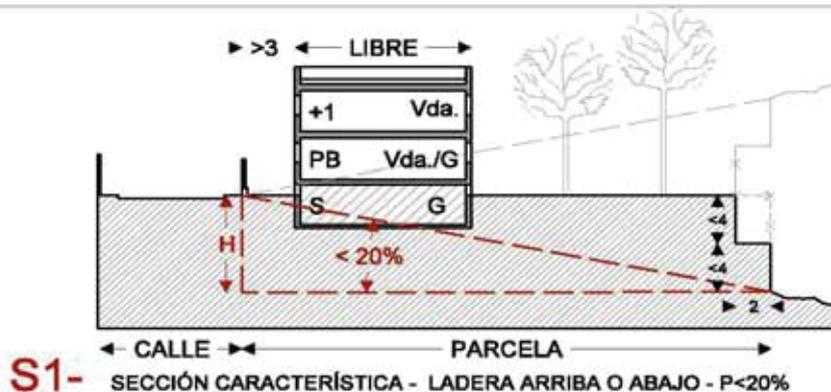
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC

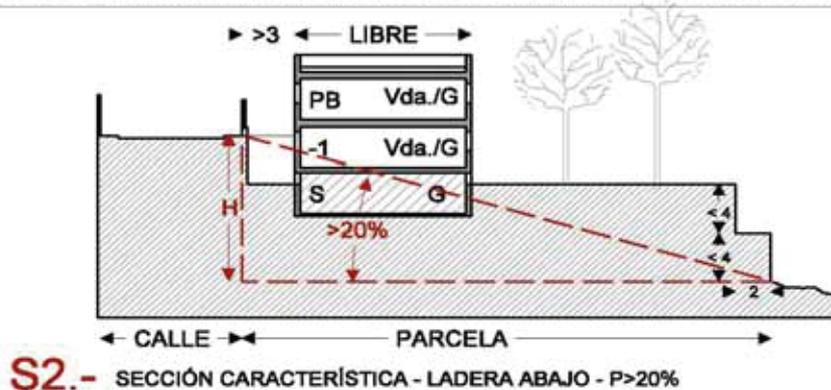
Noviembre 2006



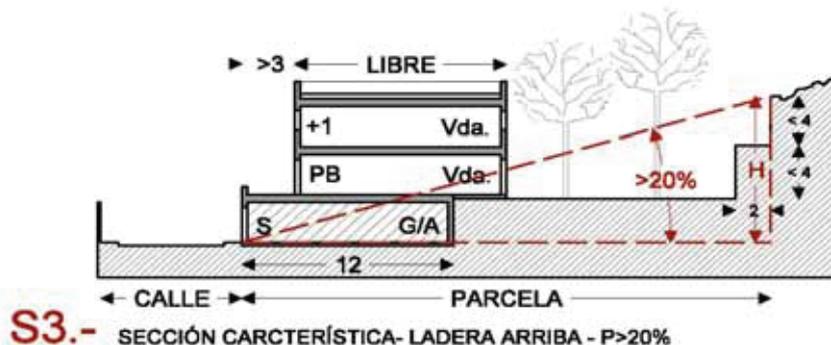
SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



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

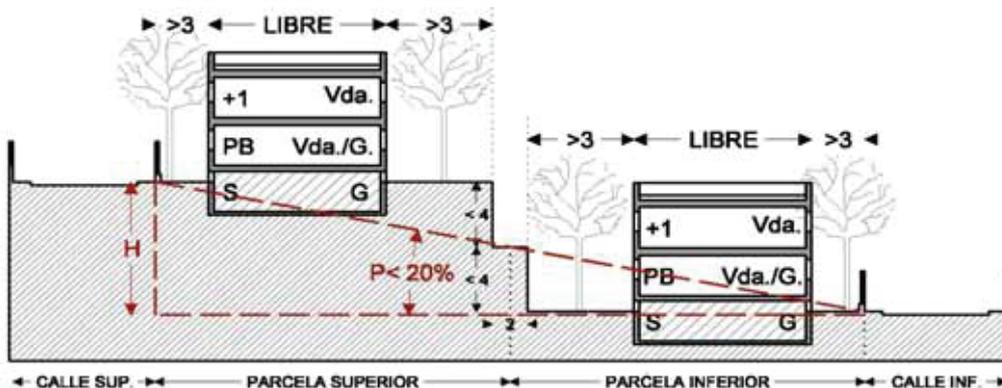
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC

Noviembre 2006

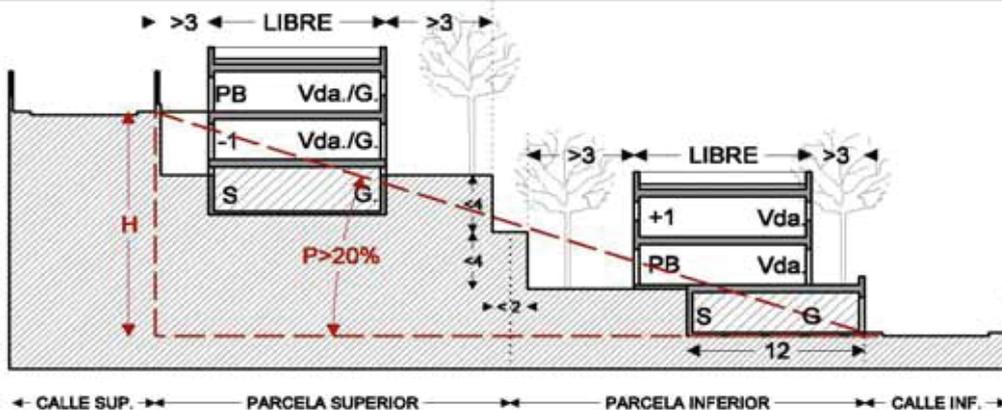


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



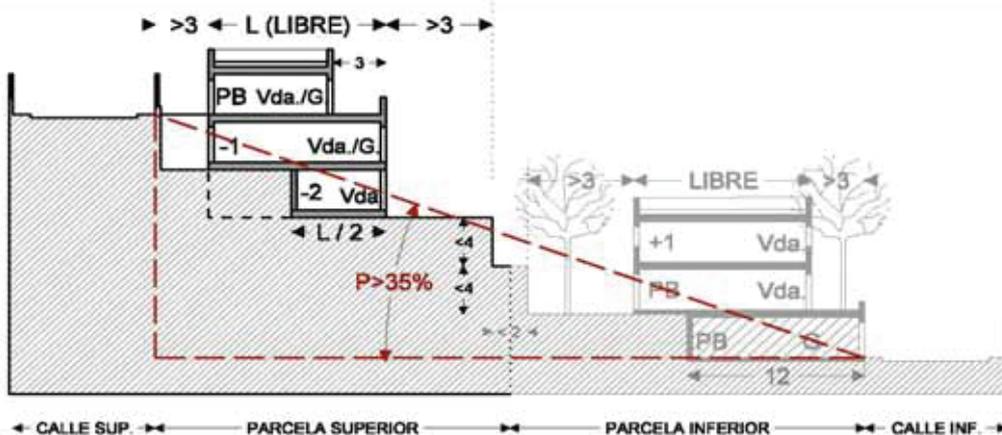
S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA $P < 20\%$ -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO 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

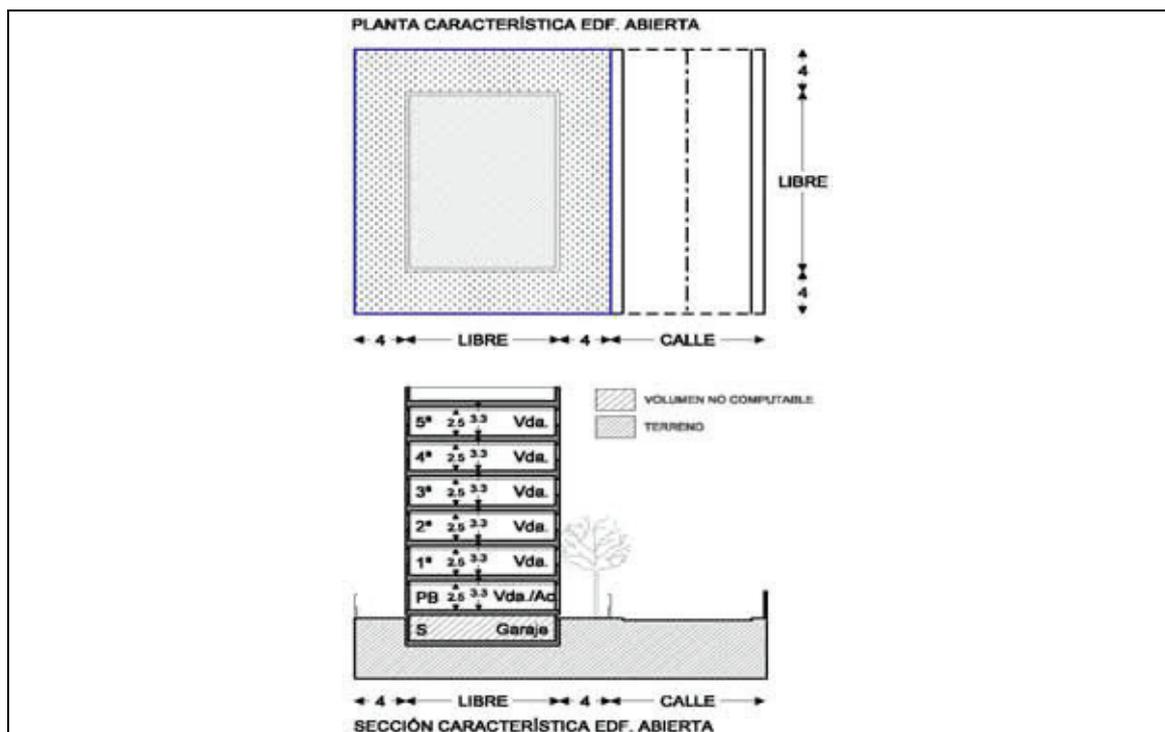
3. Todas las Dotaciones y Equipamientos en cualquiera de las Zonas de Ordenanza del municipio, salvo en Edificación Cerrada, cumplirán con los parámetros urbanísticos de la Edificación Abierta EA, si bien mantendrán los retranqueos de la zona correspondiente. La edificabilidad y el número de plantas, 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.

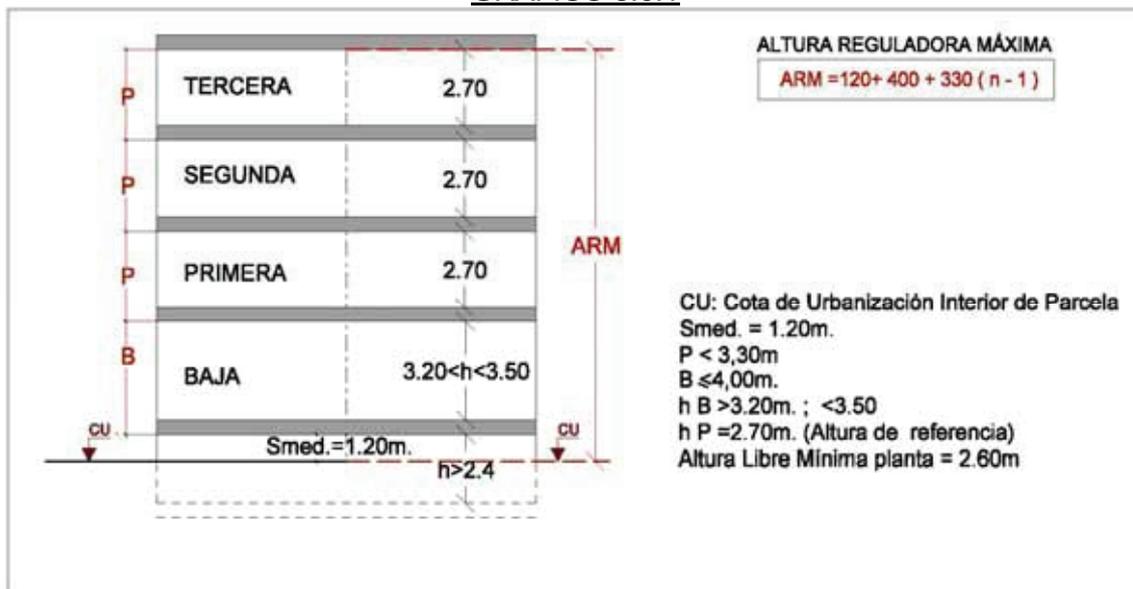
Art. 5.6.6. Altura Máxima de la Edificación.

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:

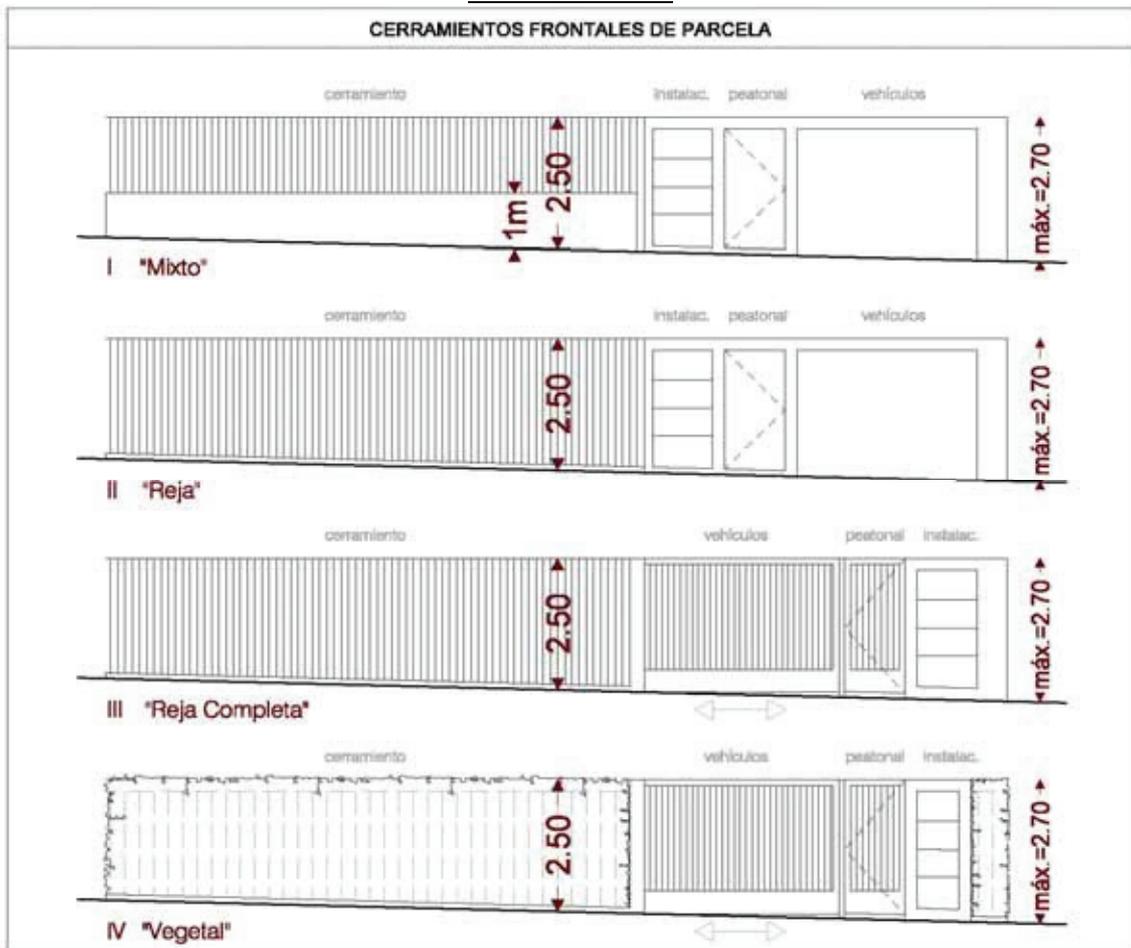
- a. Se permiten las construcciones destinadas a albergar los contenedores de basura siempre y cuando se garanticen las condiciones establecidas en el CTE y aquellas que pueda establecer en su caso el Ayuntamiento. Se localizarán preferiblemente encastradas en los aterrazamientos del jardín en los frentes 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

Agosto 2006

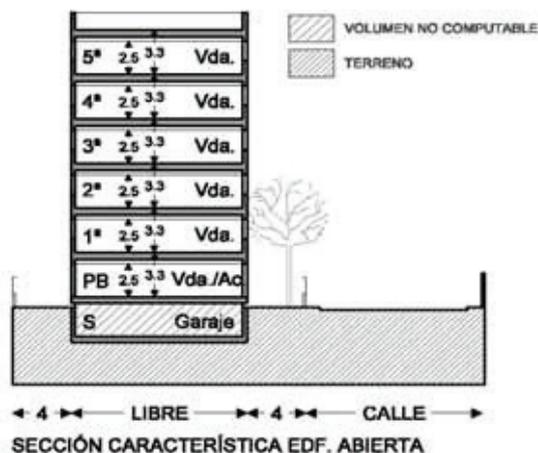
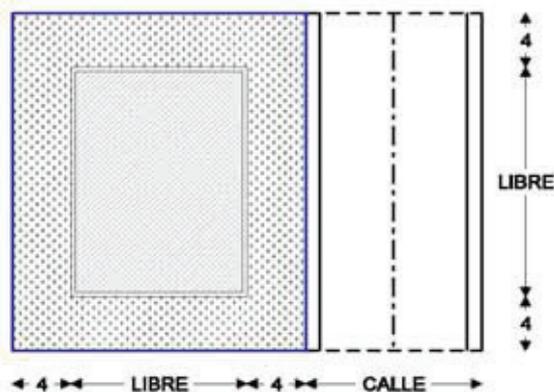


PARÁMETROS URBANÍSTICOS

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	
	Para usos comerciales intensos se aumentará suficientemente la dotación de plazas de aparcamiento	
Zona de aplicación:		La Costa

PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA (Caso n = 3pl)

PLANTA CARACTERÍSTICA EDF. ABIERTA



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-CA3 La Tejinera

Noviembre 2006



DATOS GENERALES

Localización:	La Tejinera
Clasificación del PGO:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
Estructura de la Propiedad:	1 Propietario
Estado Actual (Recursos Naturales):	Suelo abancalado y en parte cultivado
Situación Urbanística Vigente (NNS 87):	Suelo Rústico de Protección Agrícola y Suelo Rústico General
Delimitación PIOT:	Protección Económica 1
Ámbito del Sector:	Entre la Tejinera, el camino de La Punta y la ladera

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución:	Privado por Concierto
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 3300 m ²
Plazos:	
Convenio Urbanístico:	0-2
Proyecto de Urbanización:	0-2
Proyecto de Equidistribución:	0-2
Ejecución de la Urbanización:	0-10
Ejecución de la Edificación:	0-10

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Arbolado de porte en aceras.
- Conexión del viario con el suelo urbano circundante.
- Localización de la zona verde y dotación colindante a La Tejinera.
- El 25% de la Vivienda de Protección se localizará en la parcela 2.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.
- Acometidas y redes infraestructurales enterradas.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-CA3 La Tejinera

Noviembre 2006



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):		Ciudad Jardín en Hilera CJC-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+45%P)
Superficie Sector:	36671 m²	36671 m ²
Edificabilidad Sector:	0,400 m²/m²	0,400 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	14668 m²	14668 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	13202 m²	13202 m ²
Zona Verde (20 m ² /100 m ²):	2934 m²	3073 m ²
Dotación Pública (10 m ² /100 m ²):	1467 m²	4022 m ²
Equipamiento Privado (10 m ² /100 m ²):	1467 m²	2094 m ²
Viario:		12478 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	5867 m²	7095 m ²
Total Cesiones + Viario:		19573 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1467	1467

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	2	CJC(VP)	2	3655	0,90	3300	30	97
	3	CJC	2	2167	0,87	1891	18	58
	4	CJC	2	3399	0,87	2965	28	91
	7	CJC	2	3210	0,87	2801	27	86
	8	CJC	2	2573	0,87	2245	21	69
Total				15004		13202	125	400

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	5	2	2094	0,70	1466
Total			2094		1466

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	6	2	4022	1,20	4826
Total			4022		4826

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	1	431
	9	2642
Total		3073

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

Plan General de Ordenación de Candelaria

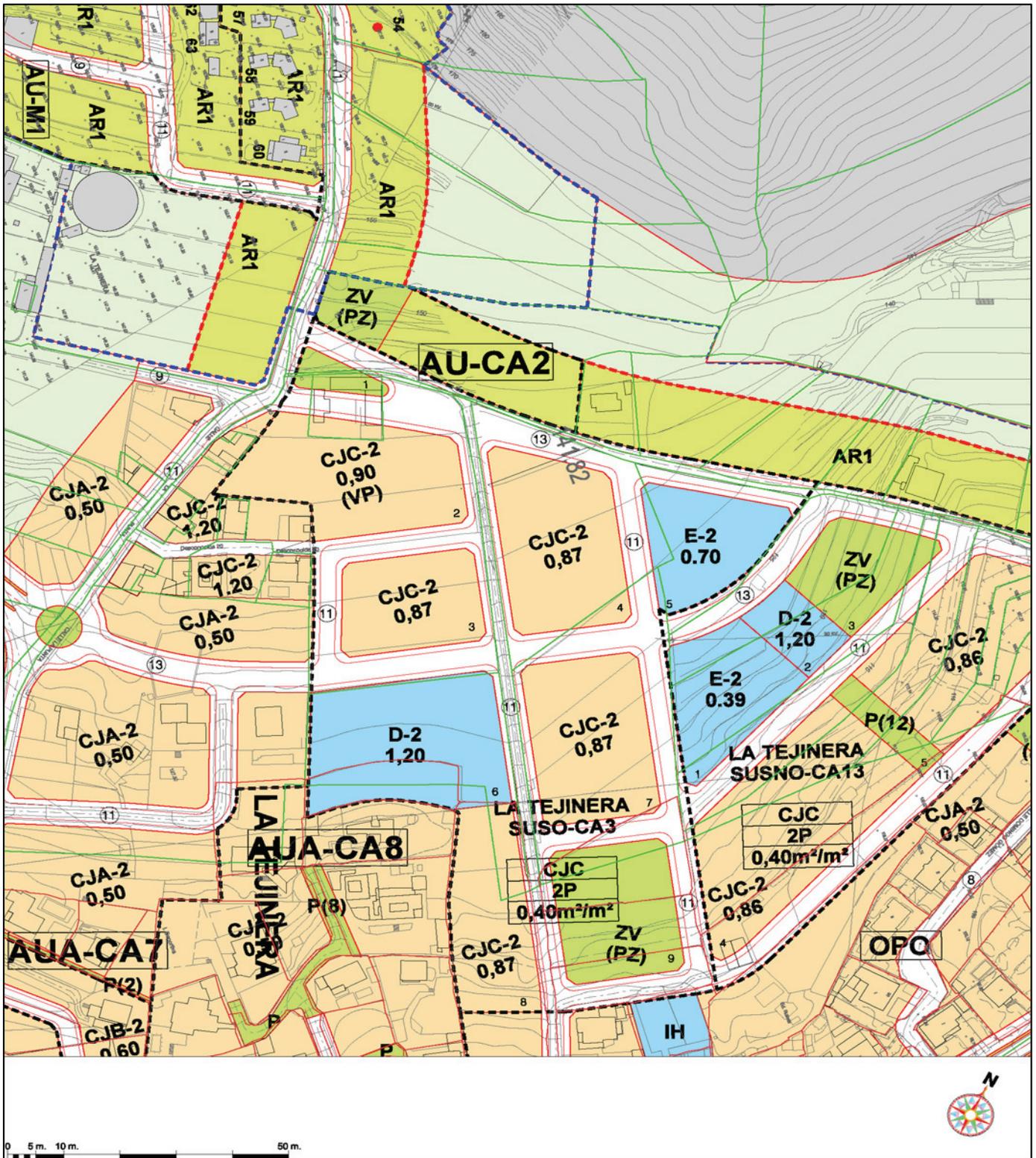
Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

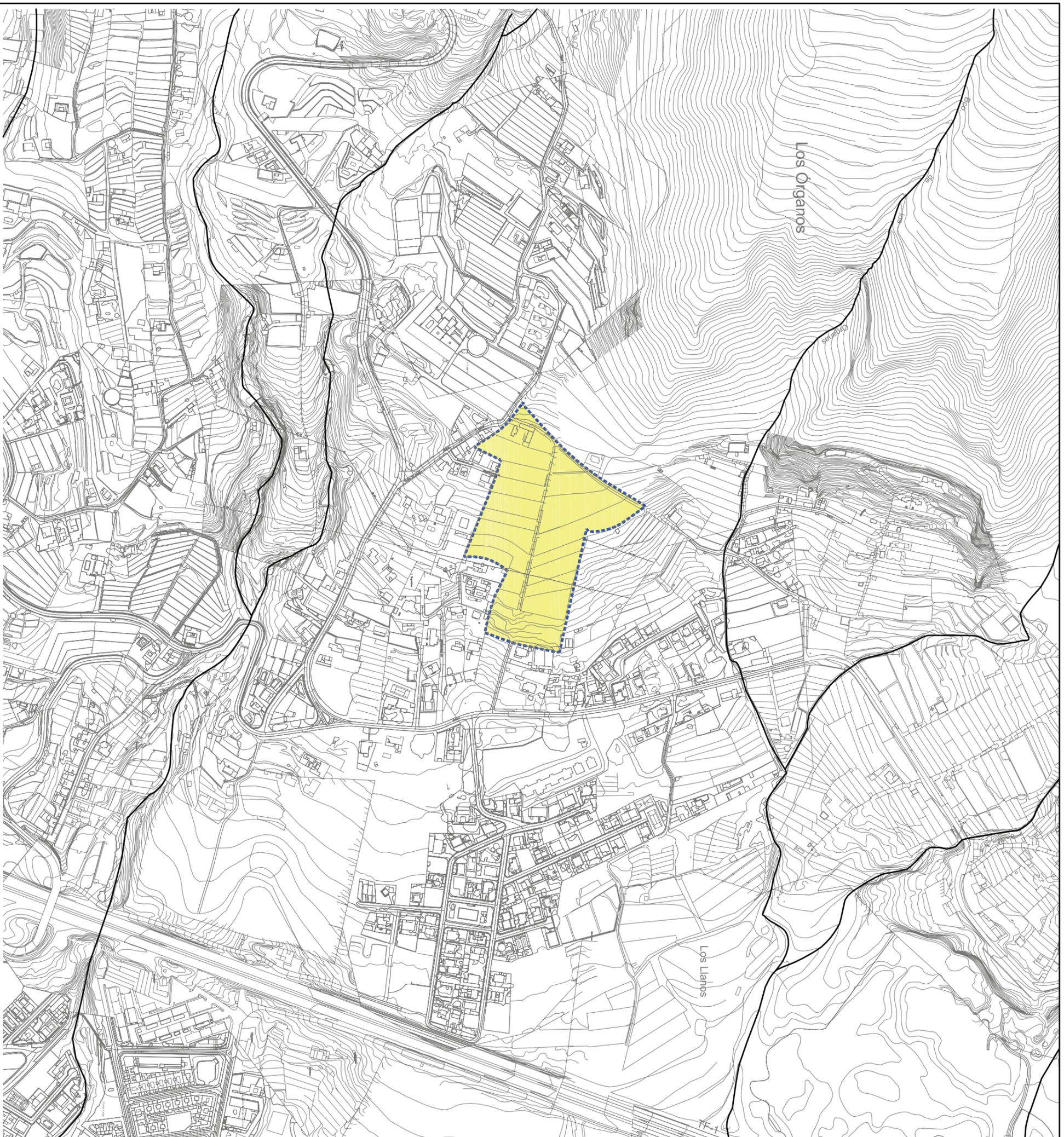
SECTORES URBANIZABLES
SUSO-CA3 La Tejinera

Noviembre 2006

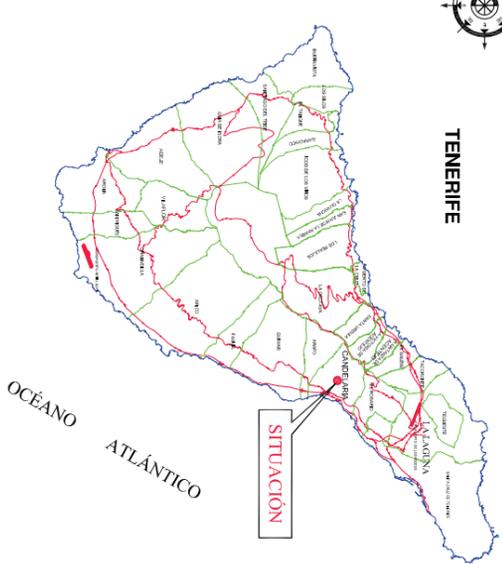


PLANO ORDENACIÓN DETALLADA





TENERIFE



DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie=36.671 m2).

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

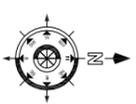
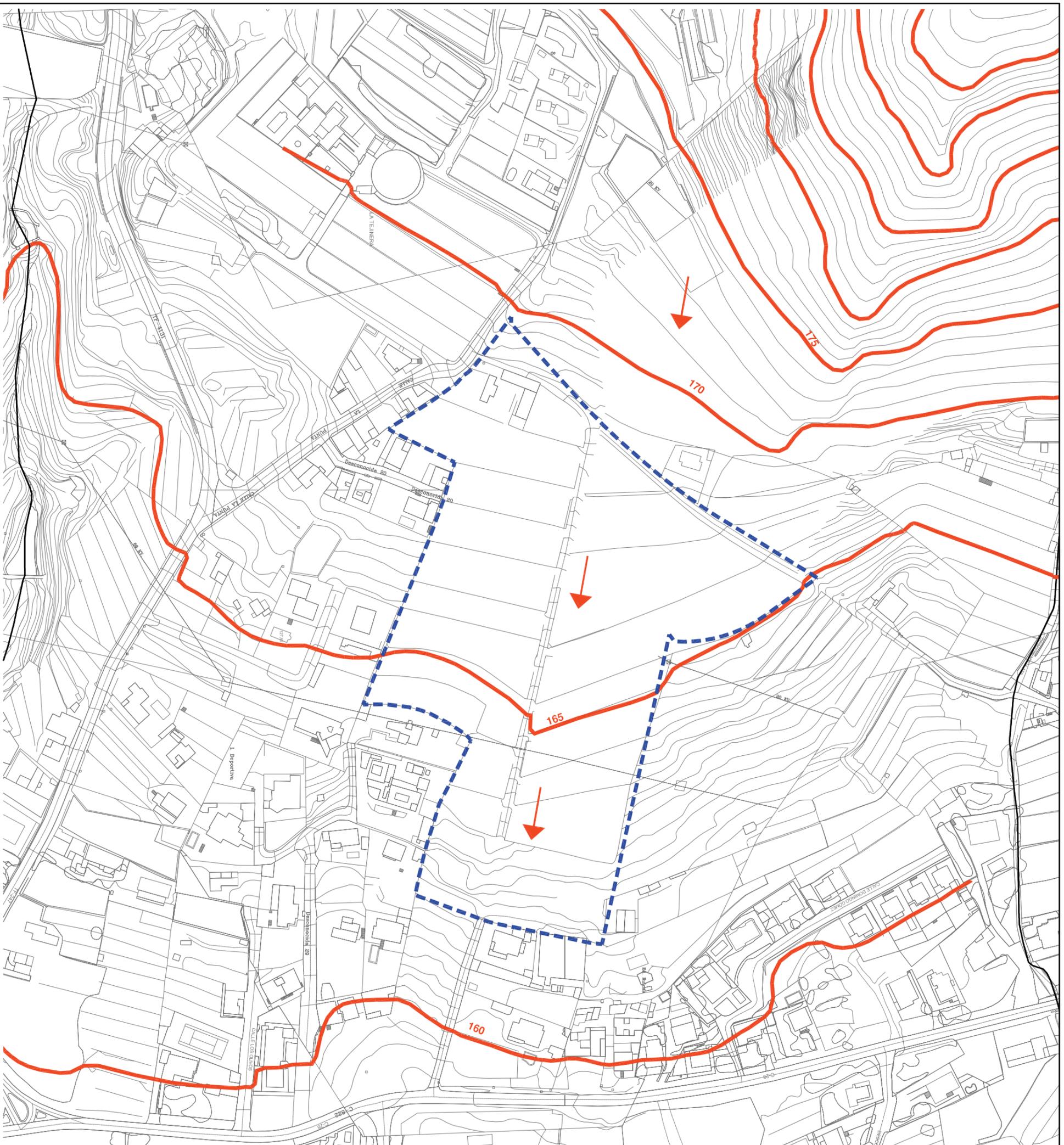


TEXTO REVISADO-OCCUPACION Y APROBACION DEFINITIVA
 ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTORES

ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA
SITUACION

ESCALA: 1/5.000
 PLANO Nº: **1.1**

NOVIEMBRE 2.006
 ESTUDIO LUENGO S.L.



DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie=36.671 m2).

CURVA DE NIVEL

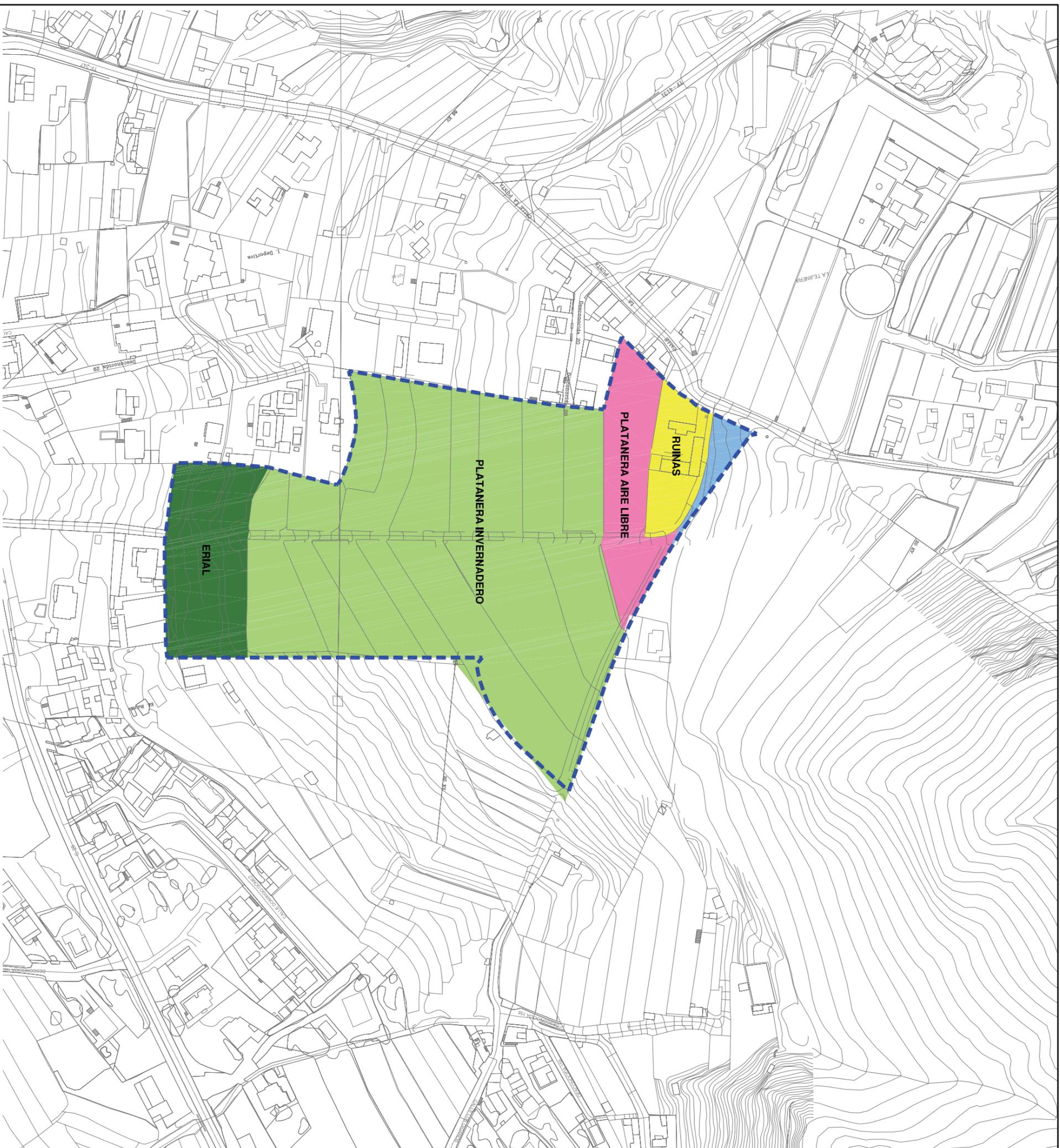
PENDIENTE DE DESAGÜE.

REVISION
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE CANDELARIA

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

ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
 SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA
 HIDROLOGIA

ESCALA: 1:2.000
 NOVIEMBRE 2.006
 PLANO Nº 1.4
 ESTUDIO LUENGO S.L.

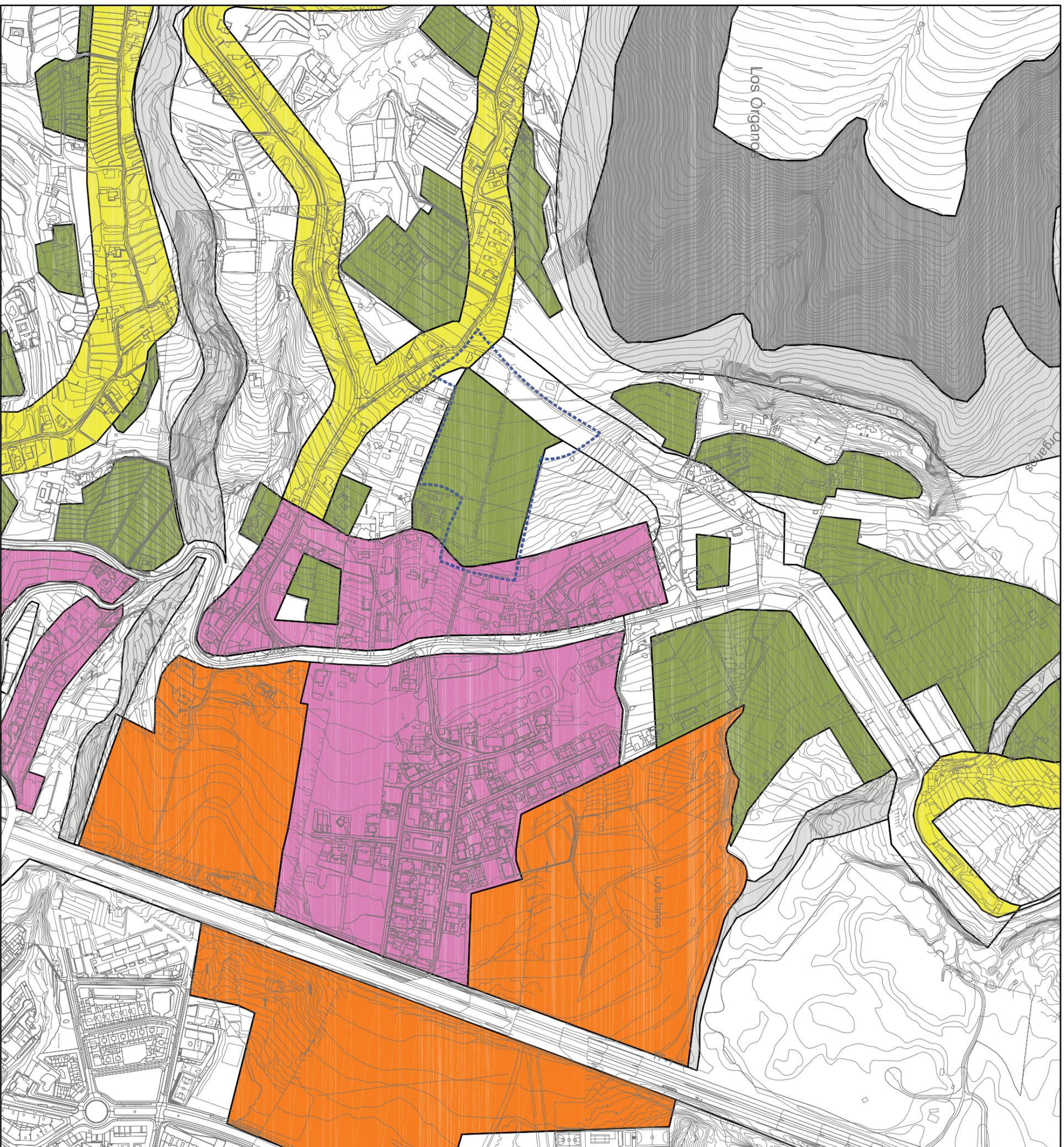


-  DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie=36.671 m2).
-  BANCALES ABANDONADOS
-  ERIAL
-  PLATANERA AIRE LIBRE
-  PLATANERA INVERNADERO
-  RUINAS

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

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

ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
 SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA
 ESTADO ACTUAL. IMPACTOS
 PLANO N.º **1.5**
 ESCALA: 1:2.000
 NOVIEMBRE 2.006
 ESTUDIO LUENGO S.L.



LEYENDA:

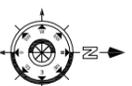
LÍMITES Y ÁMBITOS

- LÍMITE 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 JARDÍN CJ (MODIFICACIÓN PUNTUAL NISS RUBENS MARIChAL)
- 3 SUELO APTO PARA URBANIZAR SAPU
- 4 SUELO RÚSTICO GENERAL SRG (5000 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 IS
- DOTACIÓN (INSTALACIONES DEPORTIVAS) D

DELIMITACIÓN DEL SECTOR (Superficie=36.671 m²).



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

REVISIÓN



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

CABILDO INSULAR DE TENERIFE

GESPLAN

AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

TEXTO REFUNDIDO/OCUPACIÓN/ARROBACIÓN DEFINITIVA

ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECCIONES

ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA

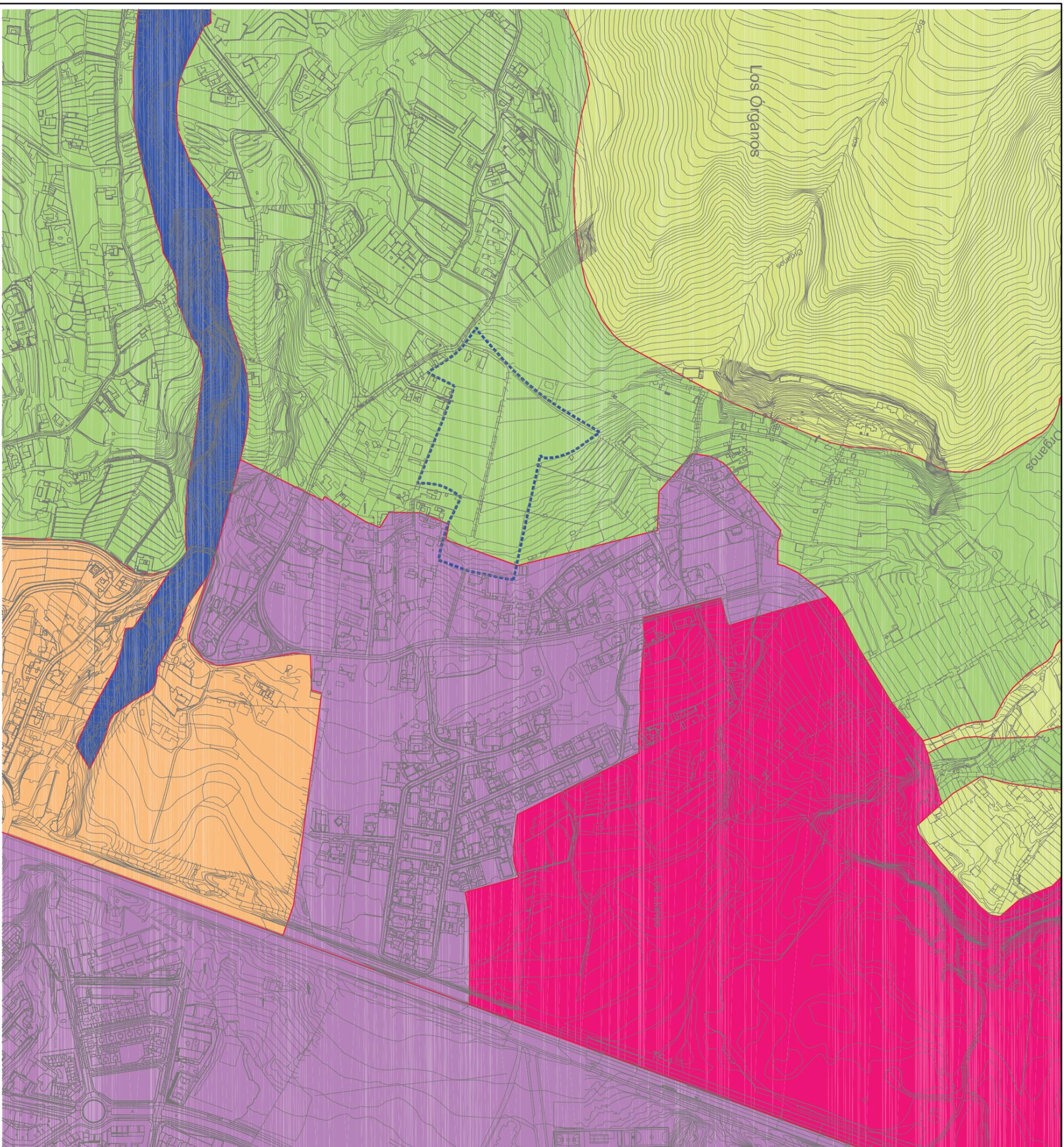
NSSS 1.987

ESCALA: 1/5.000

PLANO Nº: **1.6**

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.



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

PROTECCIÓN AMBIENTAL 1

- 1 MONTAÑAS
- 2 BARRANCOS
- 3 LADERAS
- 4 MALPAÍSES Y LLANOS

PROTECCIÓN AMBIENTAL 2

- 5 BOSQUES CONSOLIDADOS
- 6 BOSQUES POTENCIALES

PROTECCIÓN AMBIENTAL 3

- 7 COSTERAS
- 8 MARINAS

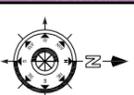
PROTECCIÓN ECONÓMICA

- 9 PROTECCIÓN ECONÓMICA 1
- 10 PROTECCIÓN ECONÓMICA 2
- 11 PROTECCIÓN ECONÓMICA 3

PROTECCIÓN TERRITORIAL

- 12 ÁREAS DE INTERÉS ESTRATÉGICO
- 13 ÁREAS URBANAS
- 14 ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA
- 15

--- DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie=36,671 m2).



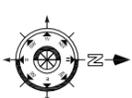
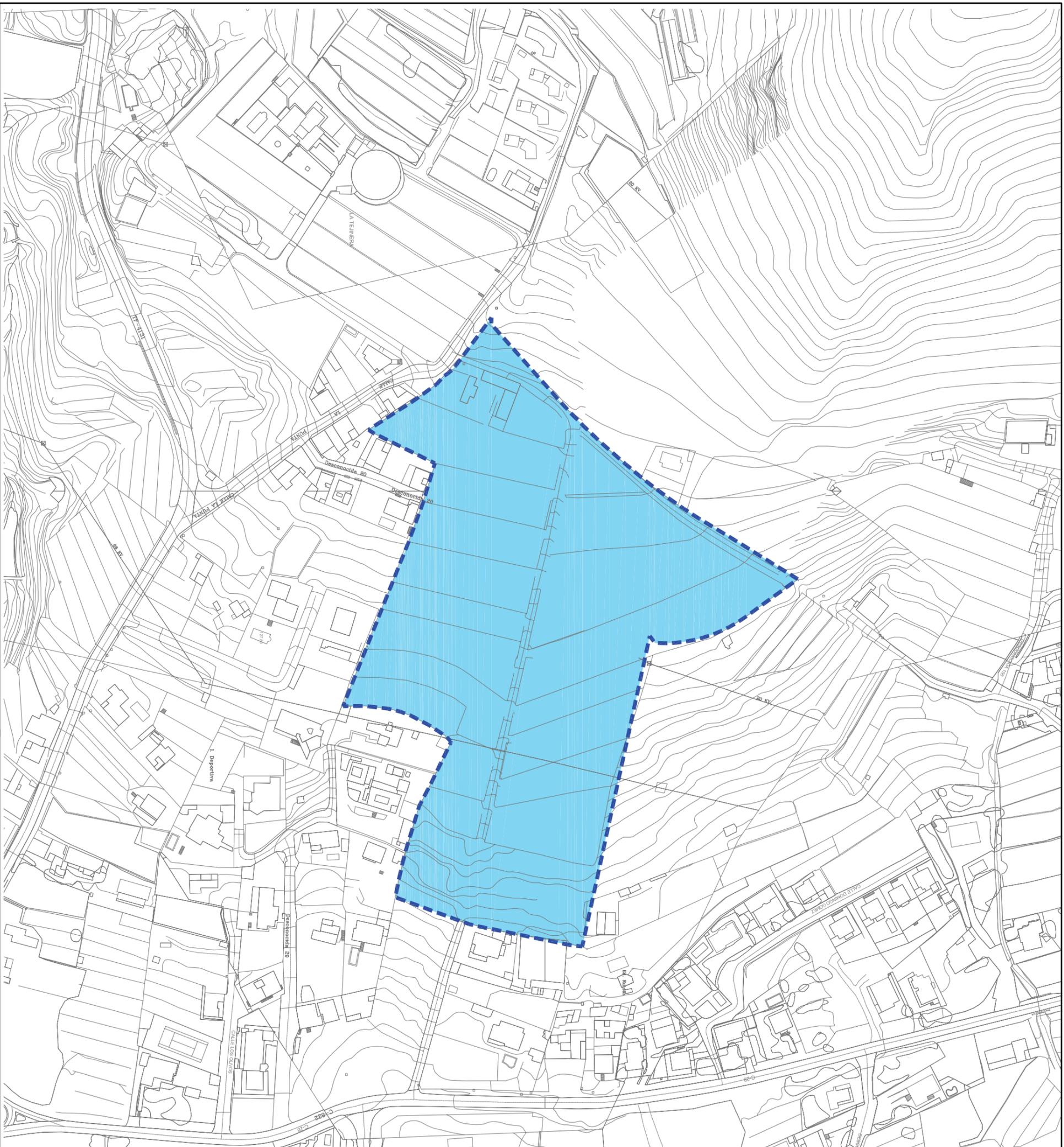
REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



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

ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
 SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA
 PIOT TENERIFE 2.002
 PLANO Nº **1.7**

ESCALA: 1/5.000
 ESTUDIO LUENGO S.L.
 NOVIEMBRE 2.006



DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie=36.671 m2).

PROPIETARIOS

EUGENIO CHINEA CHINEA
 OFELIA DE SAN RAMON CABELLO MORALES

REVISION
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE CANDELARIA



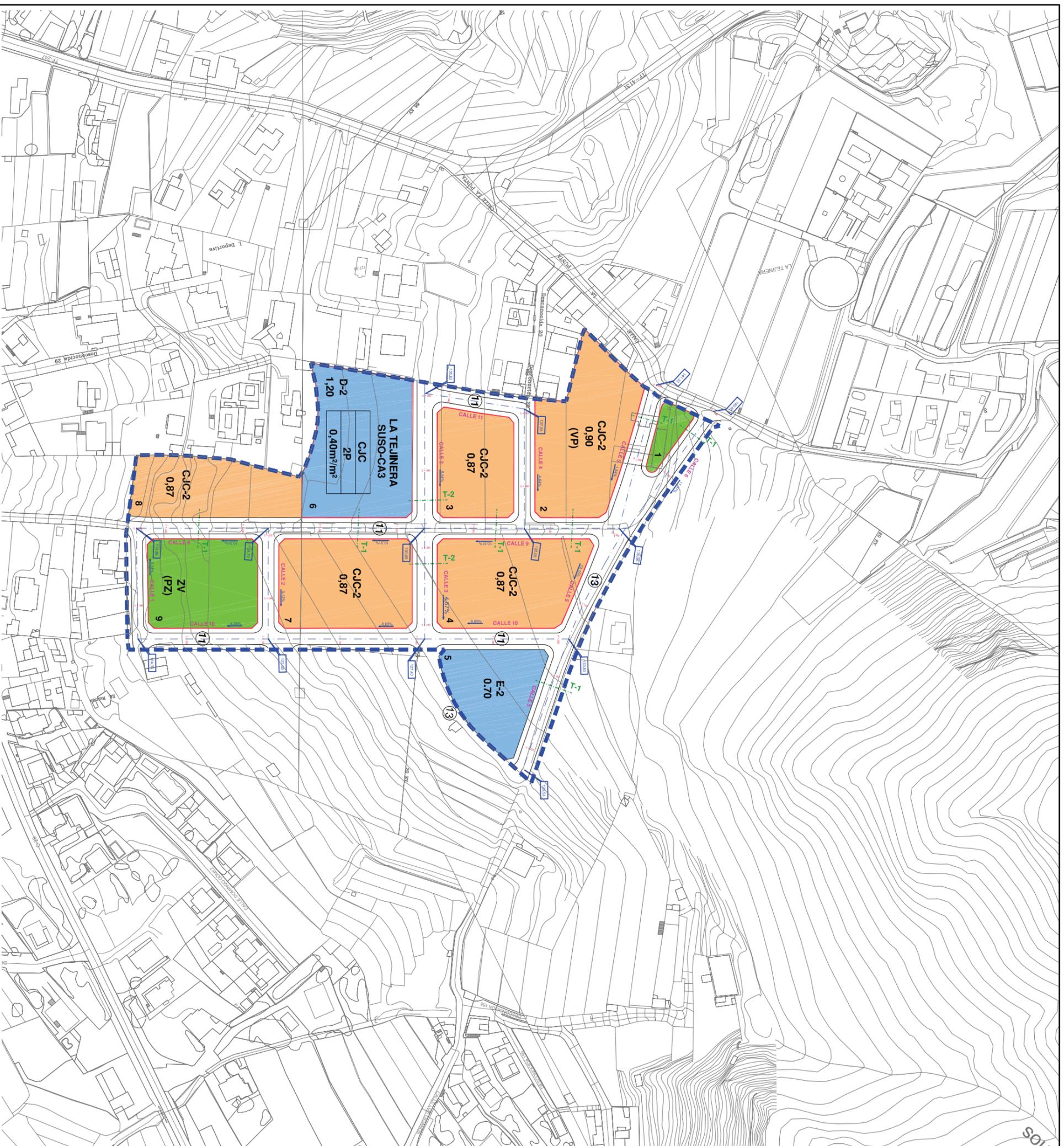
ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
 SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA
 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

ESCALA: 1:2.000

PLANO N.º **1.8**

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.

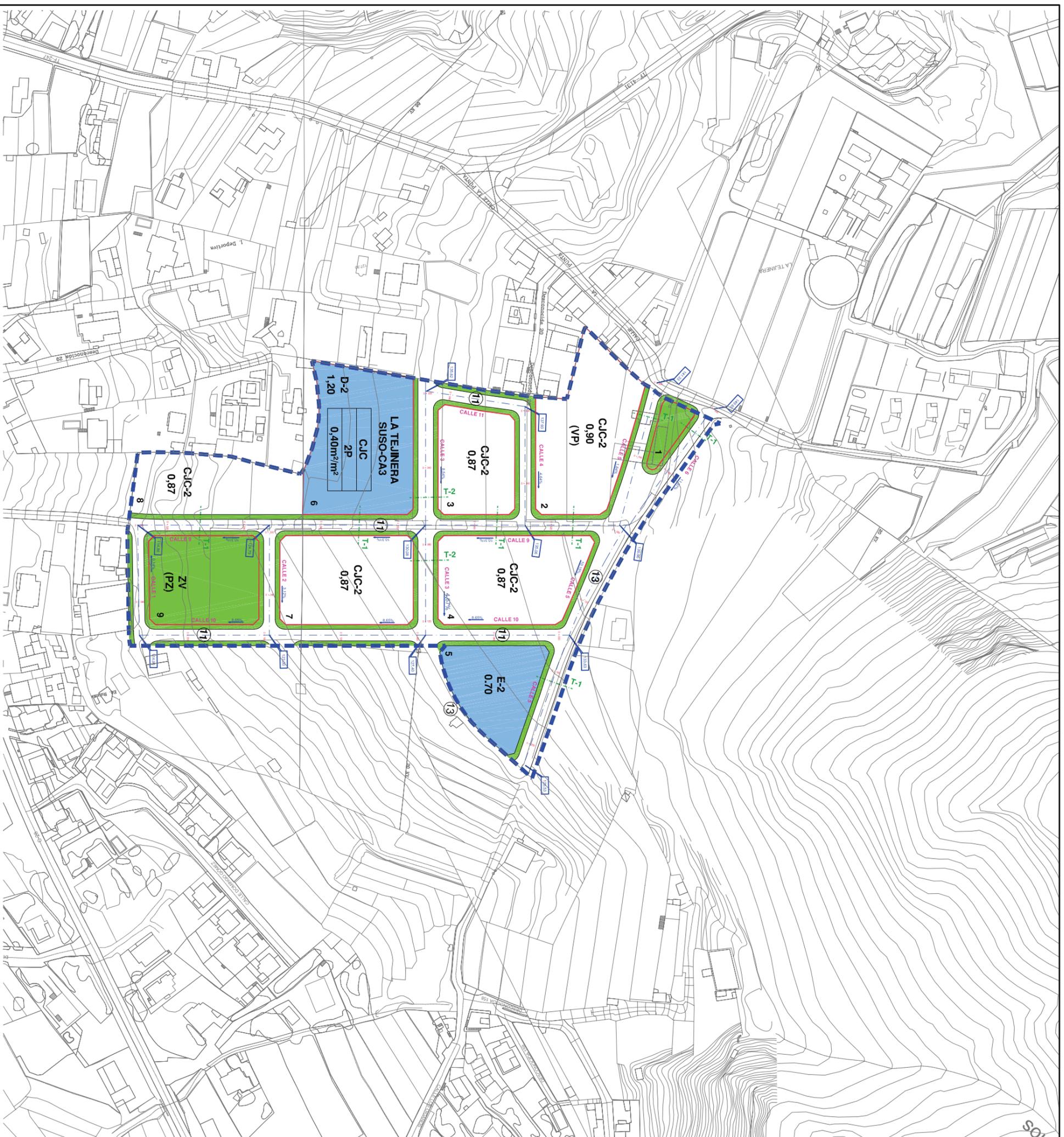


-  DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie=36.671 m2).
-  CIUDAD JARDIN
-  EQUIPAMIENTOS
-  ZONAS VERDES
-  COTA DE LA RASANTE DE LA VIA
-  PENDIENTE DE LA VIA
-  DIMENSION TRANSVERSAL DE LA CALLE
-  NÚMERO DE MANZANA
-  CALLE 5
-  NÚMERO DE CALLE
-  COEFICIENTE EDIFICABILIDAD RELATIVA (m2l / m2s)
-  TIPOLÓGIA NÚMERO DE PLANTAS
-  DOTACIONAL-2 PLANTAS
-  EQUIPAMIENTOS-2 PLANTAS

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
 CABILDO INSULAR DE TENERIFE
 TEXTO REFUNDIRDO-DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA
 ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES
 GESPLAN
 AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
 SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA
 CALIFICACION DEL SUELO
 PLANO Nº: **02**
 ESCALA: 1/2.000
 ESTUDIO LUENGO S.L.
 NOVIEMBRE 2.006



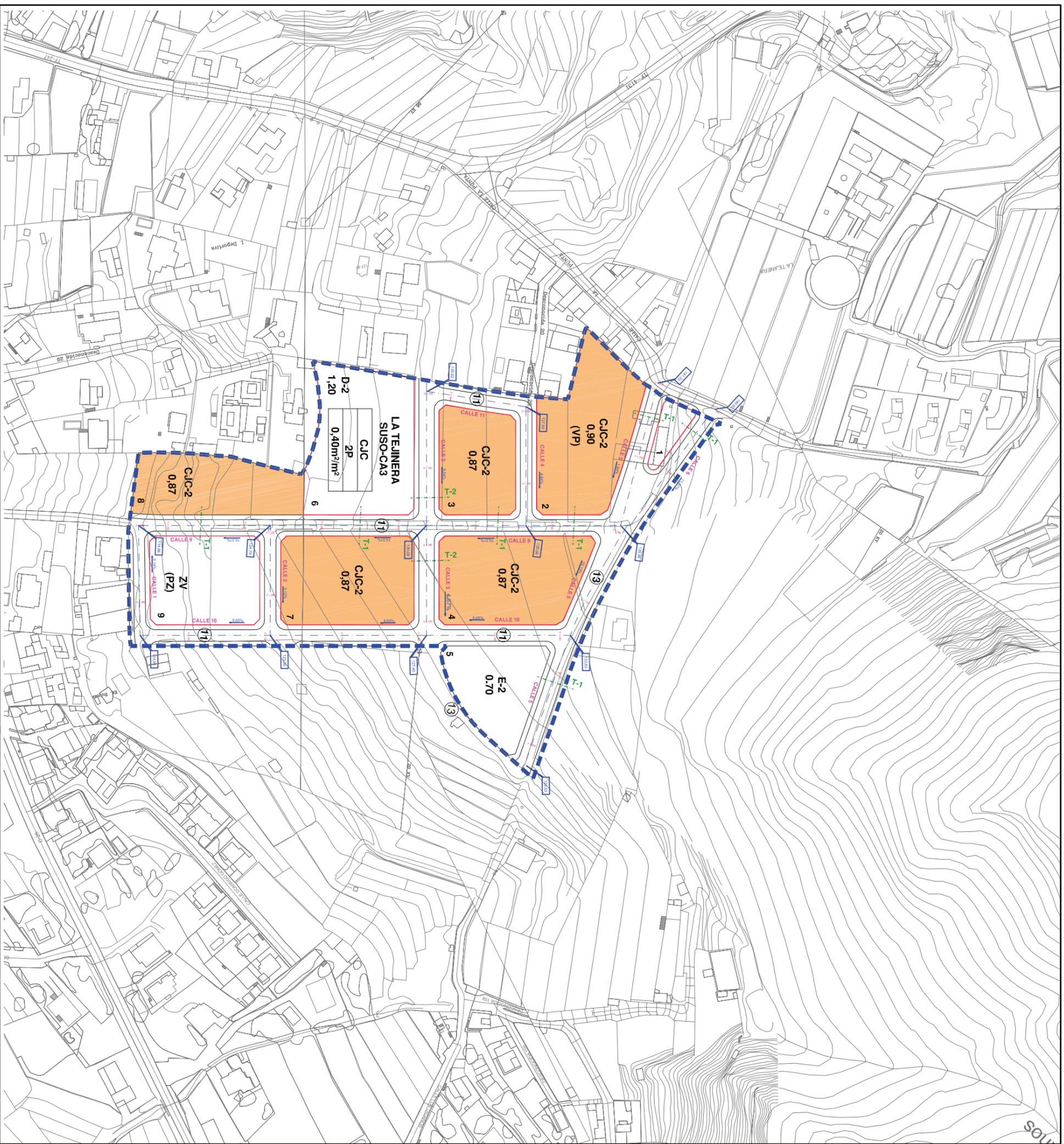
- - - - DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie=36.671 m2).
- EQUIPAMIENTOS
- ZONAS VERDES (PLAZA)
- ZONAS VERDES
- D-2** DOTACIONAL-2 PLANTAS
- E-2** EQUIPAMIENTOS-2 PLANTAS

REVISION
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE CANDELARIA



TEXTO RESUMIDO-OCCUPACION ARGUMENTADA DEFINITIVA
 ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES

ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA
ESP. PÚBLICO,Z. VERDES, DOTACIONES PLANO Nº: **03**
 ESCALA: 1:2.000
 NOVIEMBRE 2.006 ESTUDIO LUENGO S.L.



DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie=36.671 m2).

PARCELAS RESIDENCIALES

Nº	SUPERFICIE (m2)	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	EDIFICABILIDAD TOTAL(m2)
2	3.655	2	0.90	3.300
3	2.167	2	0.87	1.891
4	3.399	2	0.87	2.965
7	3.210	2	0.87	2.801
8	2.573	2	0.87	2.245
TOTAL	15.004			13.202

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE CANDELARIA

REVISION

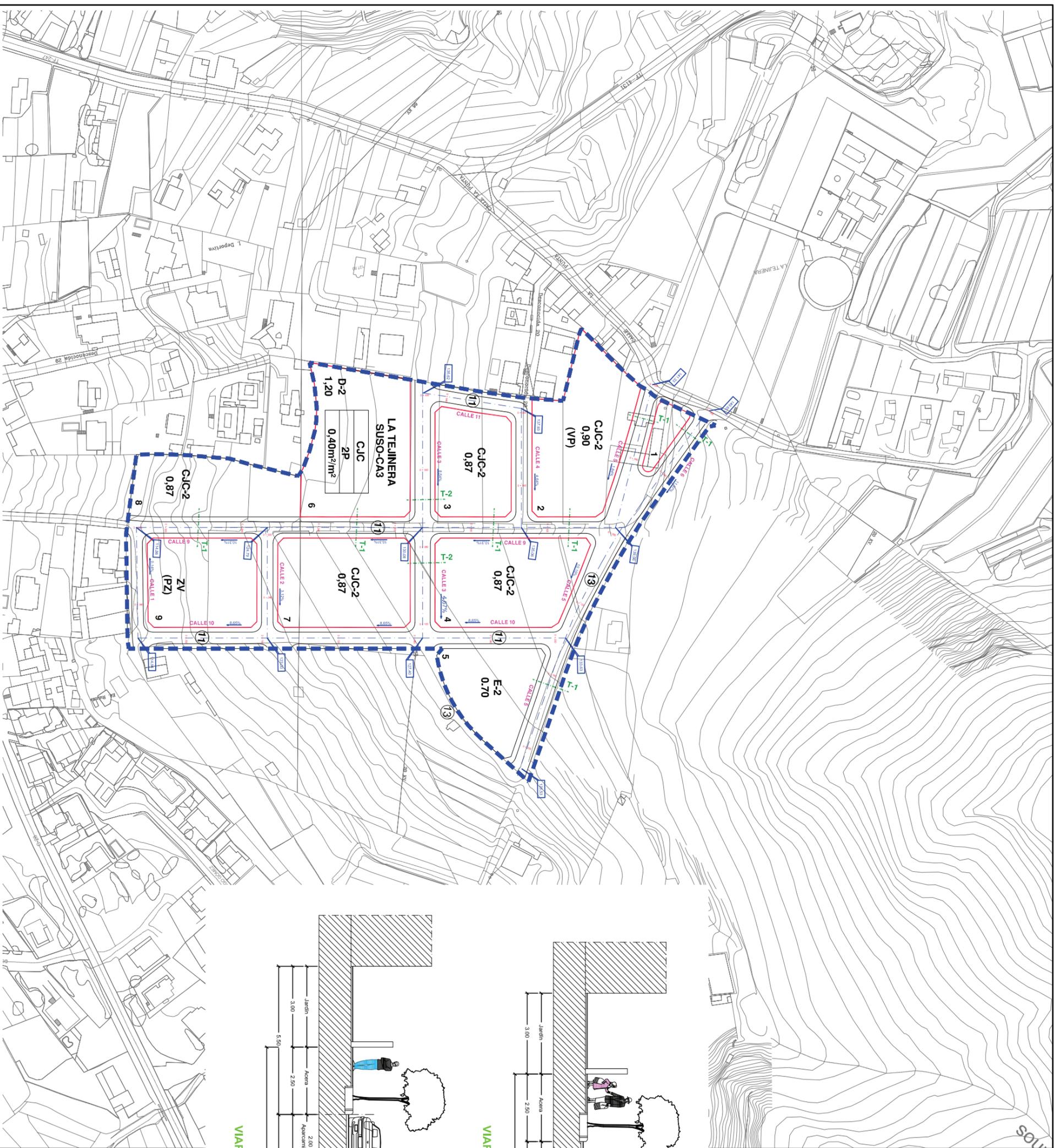
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION TERRITORIAL
 CABILDO INSULAR DE TENERIFE
 GESPLAN
 AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

TEXTO REFINANCIADO/DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA
 ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTORES

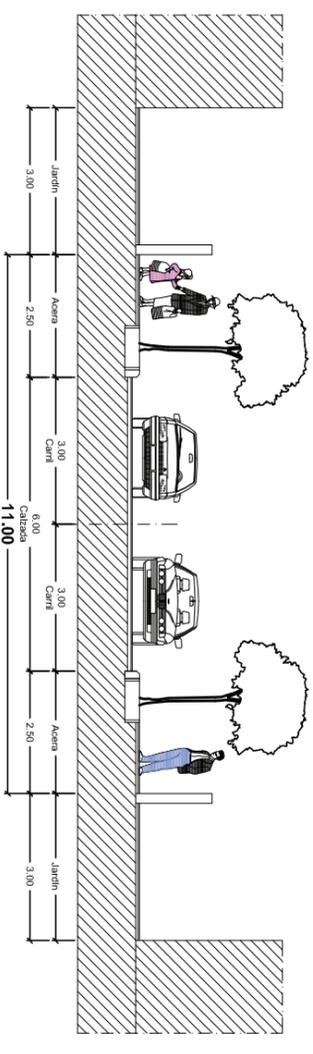
ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
 SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA
 EDIFICABILIDADES RESIDENCIALES

ESCALA: 1/2.000
 NOVIEMBRE 2.006
 ESTUDIO LUENGO S.L.

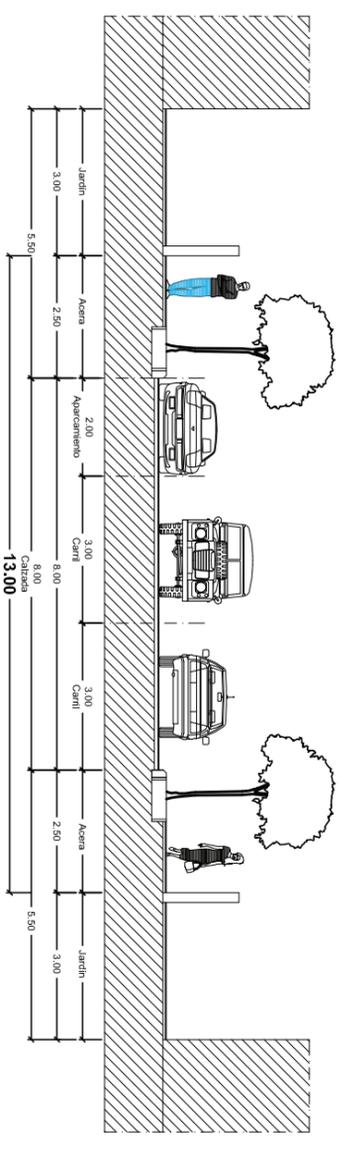
PLANO N.º 04



- - - - - DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie=36.671 m2).
- ┌──┐ COTA DE LA RASANTE DE LA VIA
- └──┘ PENDIENTE DE LA VIA
- 13 DIMENSION TRANSVERSAL DE LA CALLE



VIARIO TIPO 1 (Calle de 11 Metros)



VIARIO TIPO 2 (Calle de 13 Metros)

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



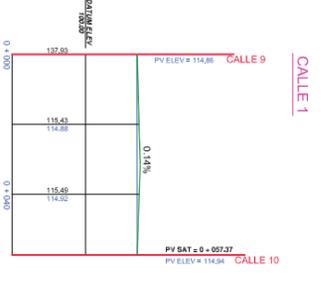
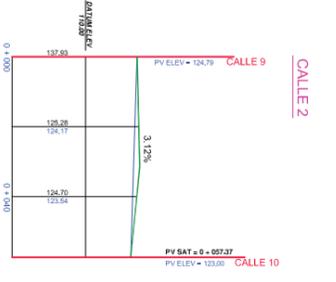
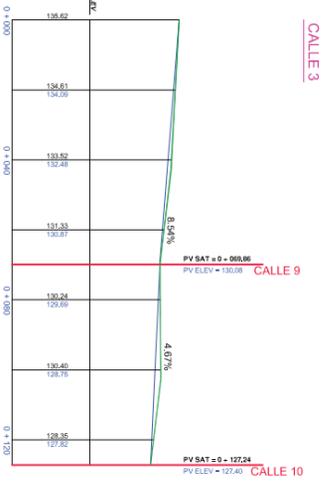
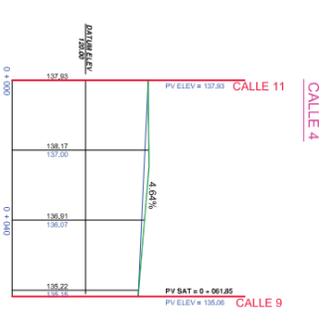
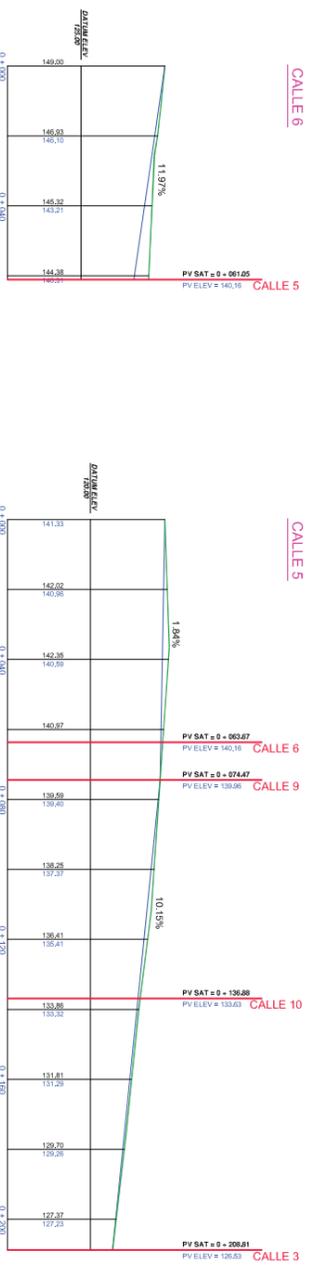
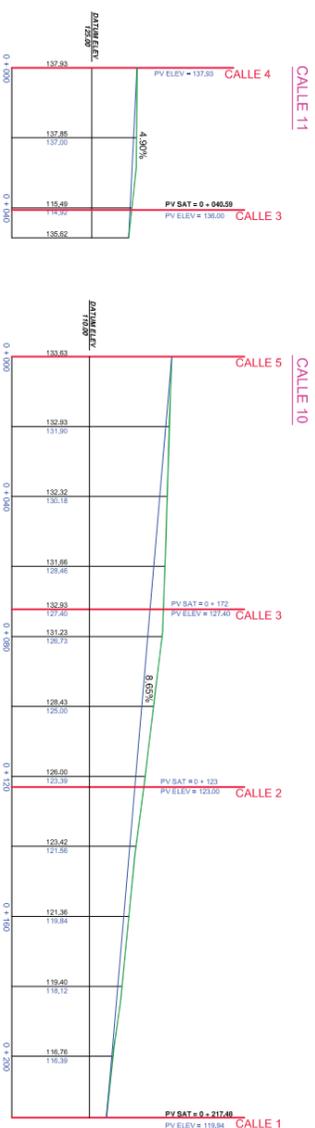
TEXTO REGULADOR, OCUPACION Y APROBACION DEFINITIVA
ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTORES

ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA
RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES
PLANO N.º **05**

ESCALA: 1:2.000

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.



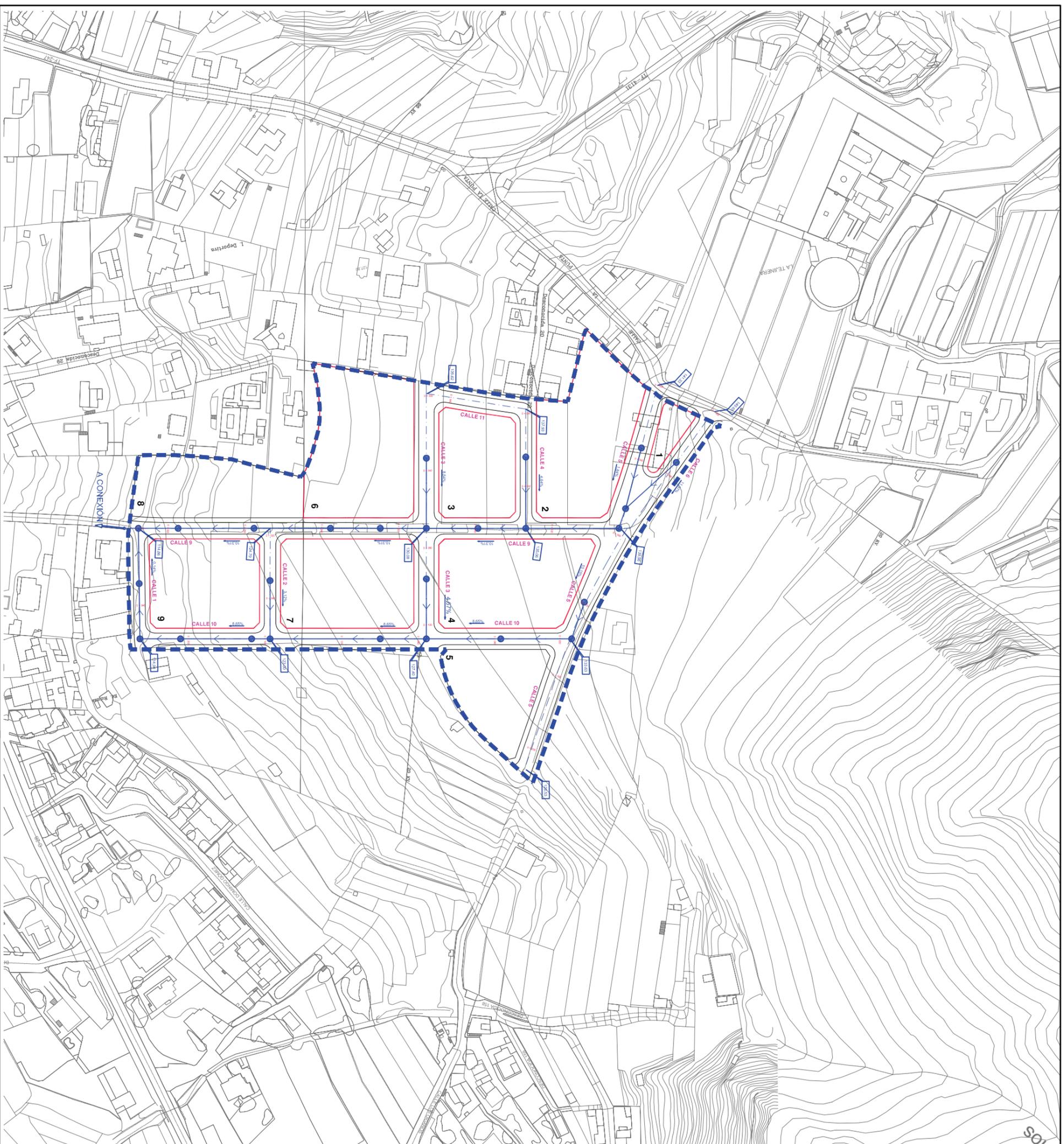
REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
 CABILDO INSULAR DE TENERIFE
 GESP-LAN
 AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

TEXTO REFORZADO/DOCUMENTO ARGUMENTACIÓN DEFINITIVA
 ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA
PERFILES CALLES

ESCALA: 1:2,000
 NOVIEMBRE 2.006
 PLANO Nº: **06**
 ESTUDIO LUENGO S.L.



-  DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie=36.671 m2).
-  CANALIZACION
-  PENDIENTE
-  POZO DE REGISTRO

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE CANDELARIA

REVISION



CONSEJO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION TERRITORIAL
 CABILDO INSULAR DE TENERIFE
 TEXTO REFUNDIDO-DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA
 ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES

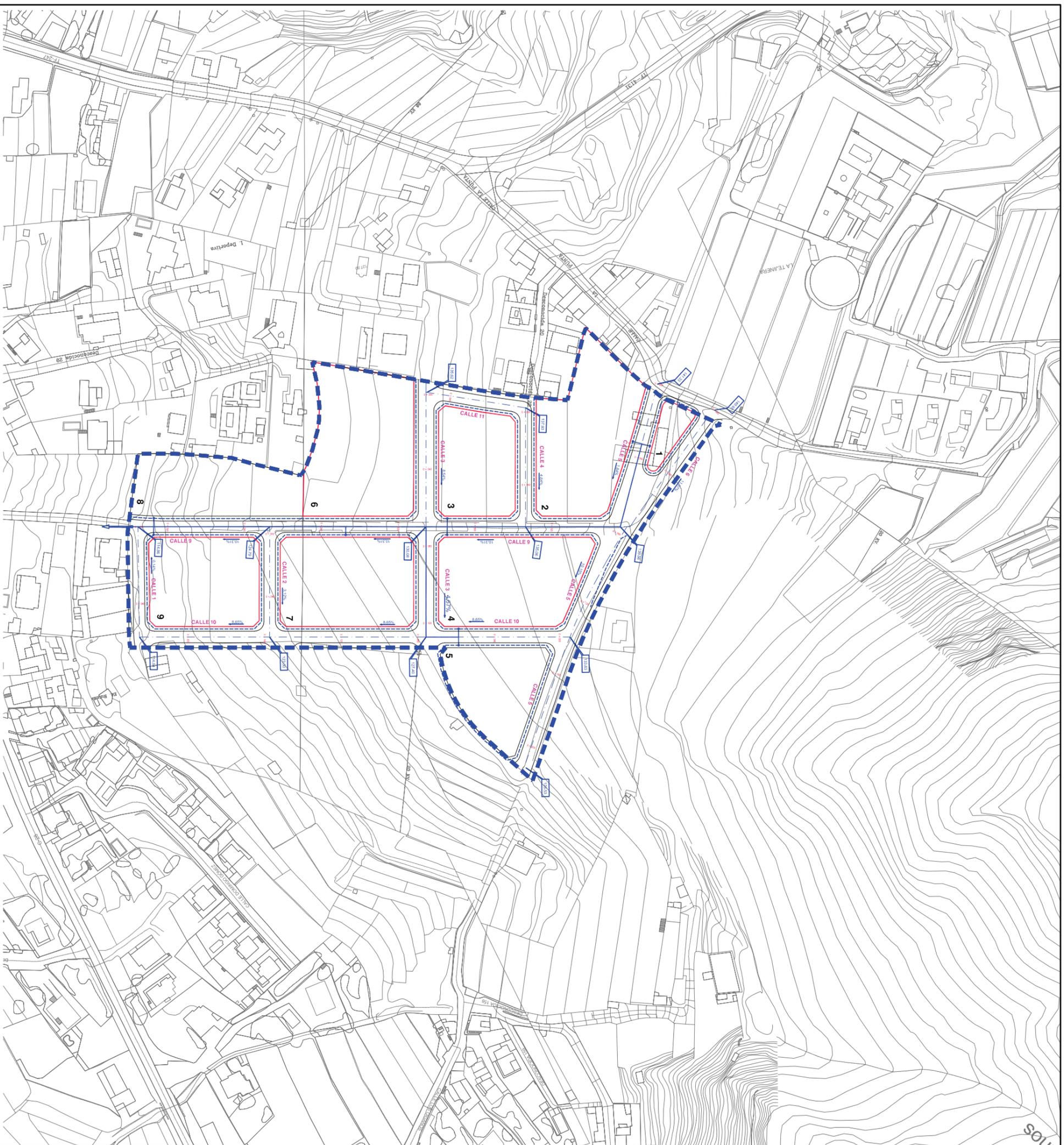
ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA
RED DE PLUVIALES

ESCALA: 1/2.000

PLANO N.º **08**

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.

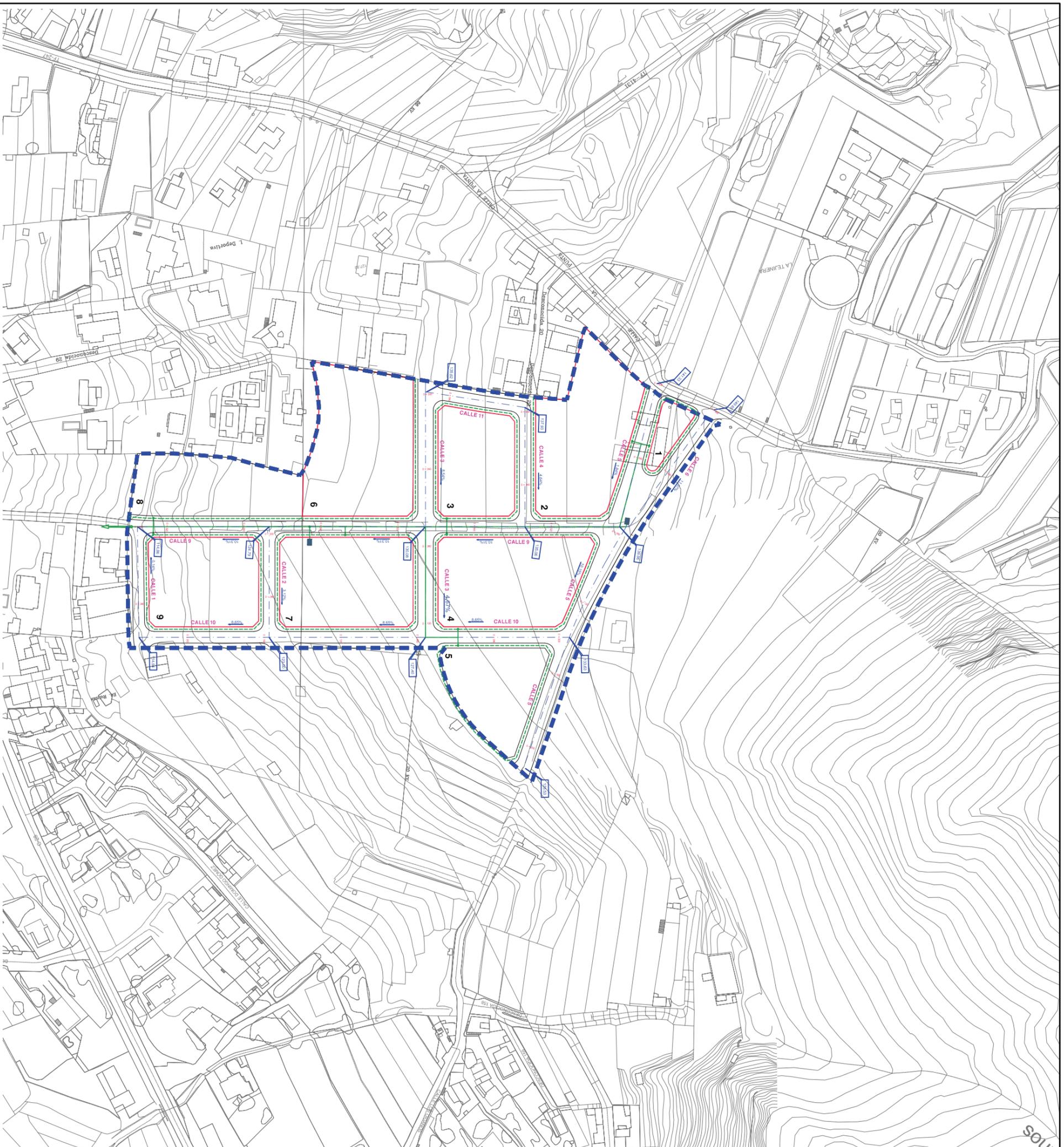


- DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie=36.671 m2).
- CANALIZACION PRIMARIA
- - - CANALIZACION SECUNDARIA
- ARQUETA
- PUNTO DE CONEXIÓN

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
 SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA
 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 PLANO Nº **09**
 ESCALA: 1:2.000
 NOVIEMBRE 2.006
 ESTUDIO LUENGO S.L.



-  DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie=36.671 m²).
-  CANALIZACION PRIMARIA
-  CANALIZACION SECUNDARIA
-  ARQUETA
-  PUNTO DE CONEXION
-  CASETA DE CONTROL

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



CONSEJO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL
 CABILDO INSULAR DE TENERIFE
 GESPLAN
 AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

TEXTO REVISADO/OCUPACIÓN DEFINITIVA
 ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

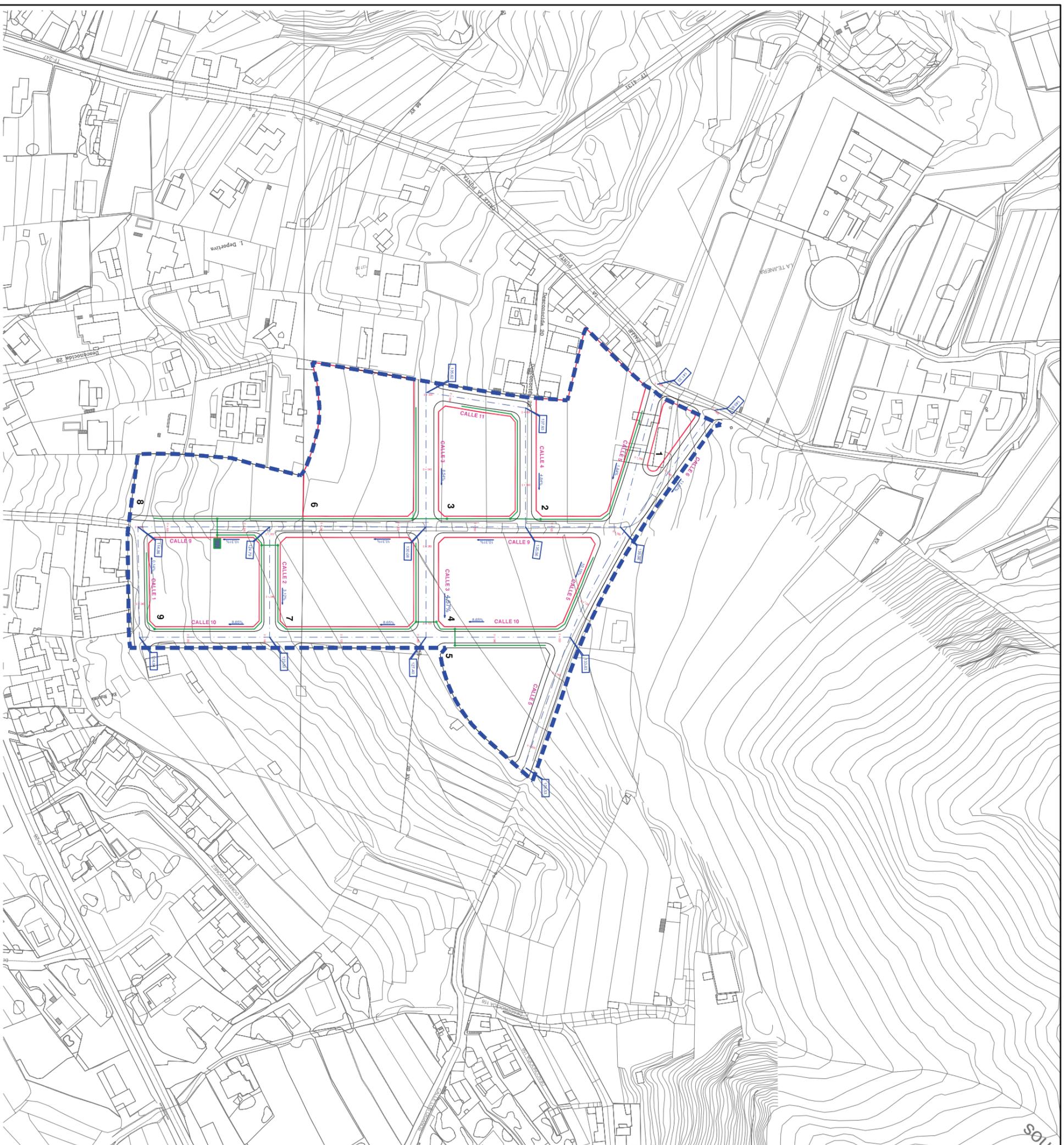
ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA
RED DE RIEGO Y LIMPIEZA

ESCALA: 1:2.000

PLANO Nº: **10**

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.

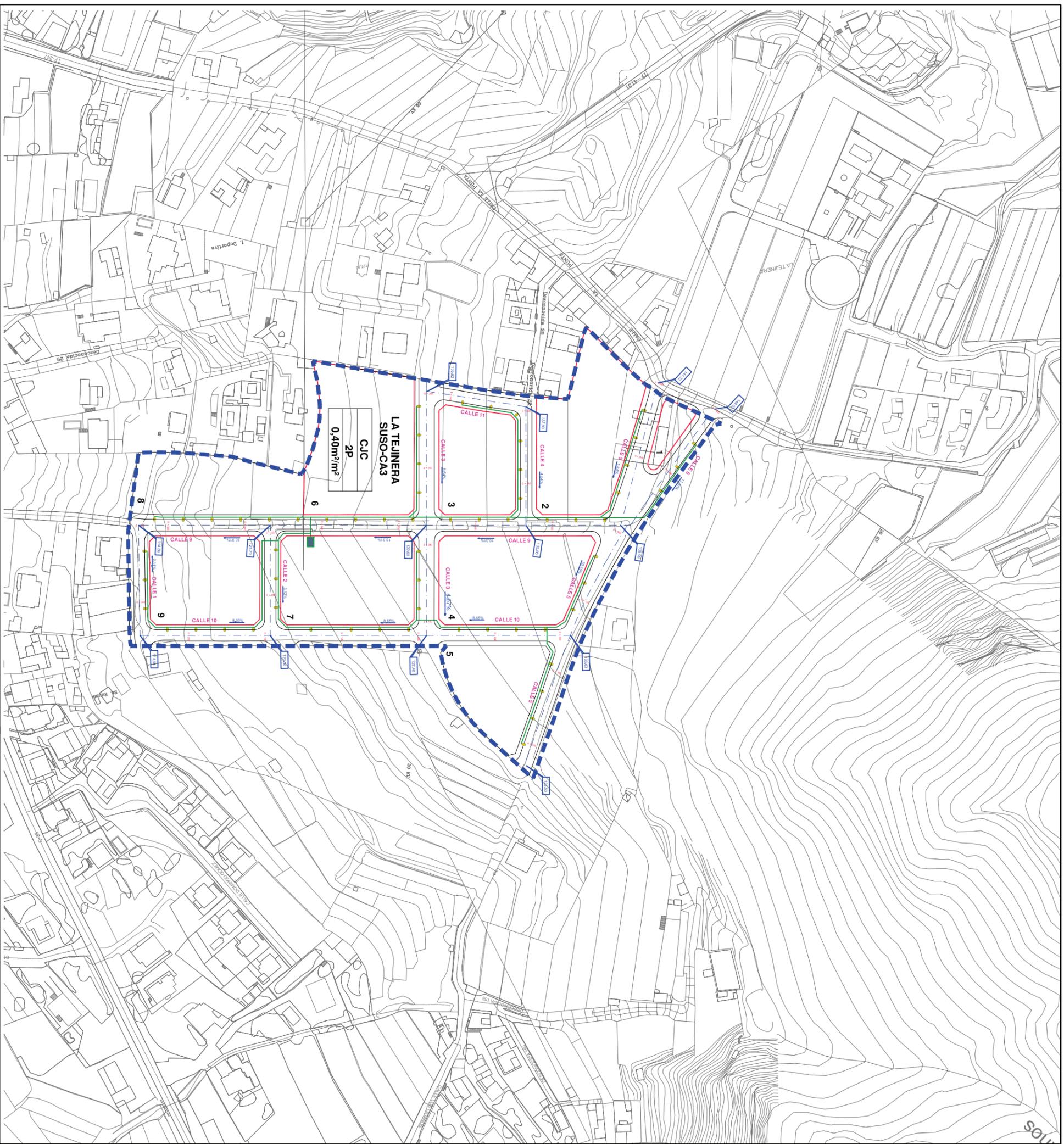


- ■ ■ ■ DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie=36.671 m2).
- CANALIZACION P.V.C.
- ESTACION TRANSFORMADORA
- ARQUETA

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
 SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA
 RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN
 ESCALA: 1:2.000
 PLANO N.º: **11**
 ESTUDIO LUENGO S.L.
 NOVIEMBRE 2.006



- DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie=36.671 m2).
- CANALIZACION P.V.C.
- ESTACION TRANSFORMADORA
- BACULO

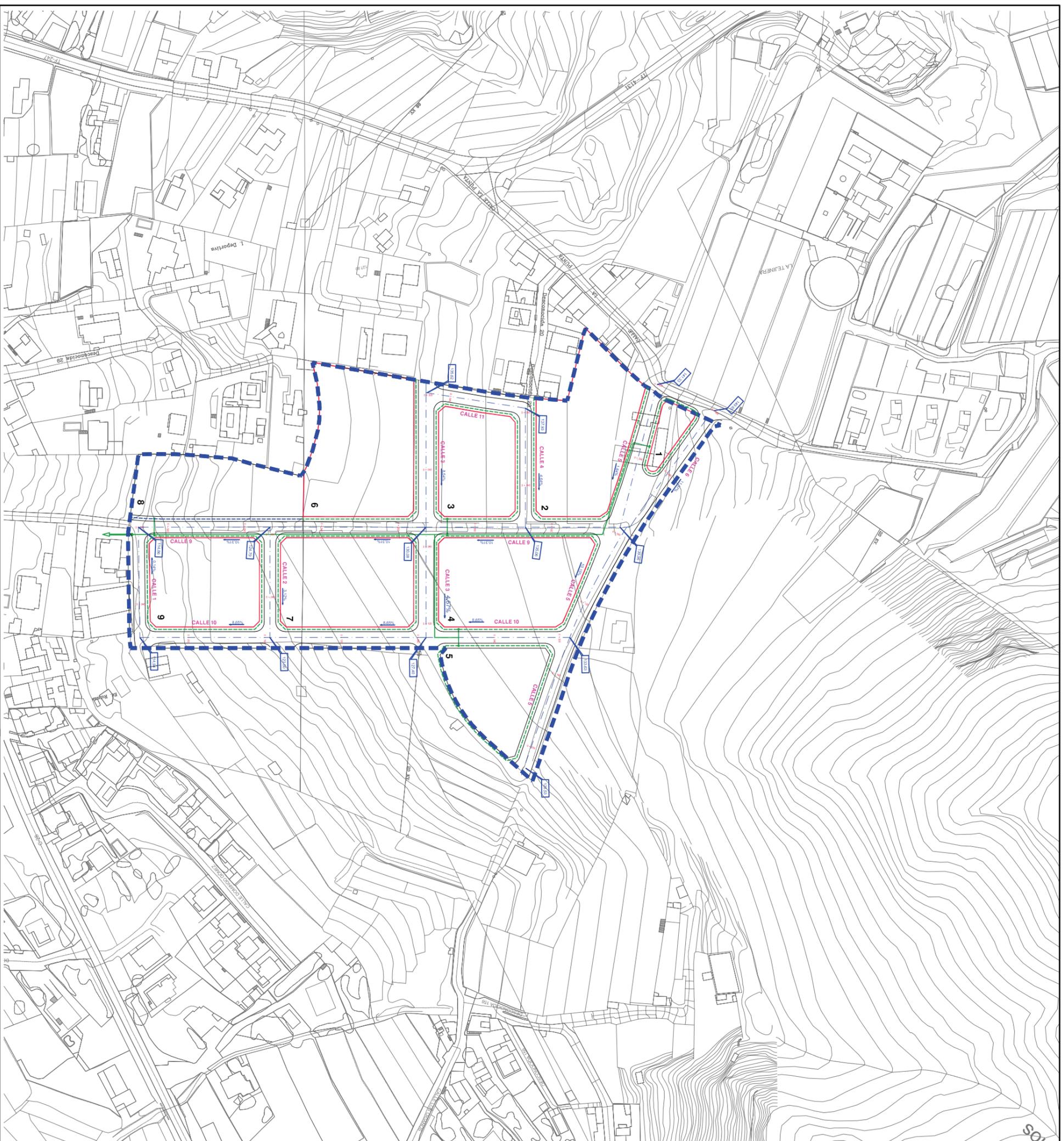
REVISION
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE CANDELARIA



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

TEXTO REFINANCIADO/DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA
 ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTIVOS

ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
 SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA
 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
 PLAN Nº: **12**
 ESCALA: 1/2.000
 NOVIEMBRE 2.006
 ESTUDIO LUENGO S.L.



- ■ ■ ■ ■ DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie=36.671 m2).
- — — — — CANALIZACION PRIMARIA
- - - - - CANALIZACION SECUNDARIA
- ARQUETA
- PUNTO DE CONEXION

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE CANDELARIA

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

ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
SECTOR SUSO-CA3 LA TEJINERA
RED DE TELEFONIA

ESCALA: 1/2.000

NOVIEMBRE 2.006

PLANO N.º **13**

ESTUDIO LUENGO S.L.