

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

**13f) ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS
SUSO-CA4 (AROA)**

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.

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

ORGANISMOS PROMOTORES



DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

ORDENACIÓN DETALLADA SUSO – CA4

AROBA

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

CONTENIDOS AMBIENTALES PGO

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/ Ctra. Los Campitos, 6
Edificio La Colina
S/C de Tenerife
Tfno.: 922.28.98.53 Fax 922.29.18.23
CIF B 38313839
E mail: urbanismo@eluengo.com

INDICE DE CONTENIDOS

I.- JUSTIFICACIÓN DE PROCEDENCIA.

II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA (Art. 14.b del Decreto 35/95)

II.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES Y PATRIMONIALES DEL TERRITORIO, IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES Y CONTENIDO AMBIENTAL ASUMIDO. (Art. 14.3 a y b del Decreto 35/95).

II.2.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. (Art. 14.3.c del Decreto 35/95).

II.3.- USOS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

II.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

III.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR.

IV.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

IV.1.- RED VIARIA (Art. 13.2.a apartado 1º y 4º del Decreto 35/95)

IV.1.1.- CRITERIOS DE DISEÑO ESTRUCTURAL.

a).- CONEXIÓN CON LA RED VIARIA EXTERIOR.

b).- ADAPTACIÓN A LAS NECESIDADES FUNCIONALES INTERIORES.

c).- CONDICIONANTES DEL RELIEVE.

d).- TRATAMIENTO DE BORDE.

IV.1.2.- SECCIONES CARACTERÍSTICAS.

a) - SISTEMAS GENERALES VIARIOS.

b) - RED VIARIA INTERIOR.

IV.2.- ZONIFICACIÓN. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE USOS E INTENSIDADES, DE LOCALIZACIÓN Y DISEÑO DE LOS ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS, Y DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. (Art. 13.2.a apartados 2º y 3º del Decreto 35/95).

IV.3.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS. (Art. 13.2.a apartado 4º del Decreto 35/95)

IV.3.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

IV.3.2.- RED DE ALCANTARILLADO.

IV.3.3.- RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO.

IV.3.4.- RED DE TELEFONÍA.

IV.4.- CRITERIOS DE DISEÑO DEL PAISAJE URBANO Y MEDIDAS ORIENTADAS A MEJORAR LA CALIDAD URBANA. (Art. 13.2.a apartado 6º del Decreto 35/95).

IV.5.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL (Art. 13.b y 14.d del Decreto 35/95).

IV.6.- MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES. (Art. 13.c del Decreto 35/95).

IV.7.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES. (Art. 14.e del Decreto 35/95).

IV.8.- CONDICIONES AMBIENTALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. (Art. 13.e del Decreto 35/95).

V.- PROGRAMA DE ACTUACIONES POSITIVAS DE CONTENIDO AMBIENTAL. (Art. 13.2.f del Decreto 35/95).

VI.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 10 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y DE LA CESIÓN DEL 10 % DE APROVECHAMIENTO.

VII.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y PLAN DE ETAPAS.

VIII.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

IX.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

X.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 32 DE LA LOTENC – Y CONCORDANTES - EN CUANTO A LA PREVISIÓN DE APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL SUJETO A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.1.- SITUACIÓN. E 1: 10.000
- I.2.- PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE. (PIOT). E. 1:20.000
- I.3.- TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR E. 1:2.000
- I.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. E 1: 2.000
- I.5.- USOS DEL SUELO. E: 1:2.000

II.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O.1.- CALIFICACION DEL SUELO. E 1: 2.000
- O.2.a.- RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES. E 1: 2.000.
- O.2.b.- RED VIARIA SENTIDO DE LA CIRCULACIÓN Y CONEXIÓN CON EL ENTORNO. E 1: 2.000.
- O.3.a.- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. E 1: 2.000.
- O.3.a.- ESQUEMA DE LA RED DE INCENDIO. E 1: 2.000.
- O.4.- ESQUEMA DE LA RED DE RIEGO. E 1: 2.000.
- O.5.a.- ESQUEMA DE LA RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS NEGRAS. E 1: 2.000.
- O.5.b.- ESQUEMA DE LA RED DE ALCANTARILLADO AGUAS PLUVIALES. E 1: 2.000.
- O.6.a.- ESQUEMA DE LA RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN. E 1: 2.000.
- O.6.b.- ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. E 1: 2.000.
- O.7.- ESQUEMA DE LA RED DE TELEFONÍA. E 1: 2.000.
- O.8.- PLAN DE ETAPAS. E 1: 2.000.

I.- JUSTIFICACIÓN DE PROCEDENCIA.

El Sector de suelo urbanizable objeto de desarrollo mediante esta ordenación detallada del PGOU del municipio de Candelaria, están situado entre la Carretera Tf-822 y la Autovía Tf-1, en posición intersticial o de área interior a los núcleos urbanos de Brillasol por Norte, La Tejinera al Oeste, Aroba por Sur y Pozo de La Virgen-La Galera por el Este.

Su formulación y posterior ejecución, se incardina en el objetivo municipal prevalente de culminar la ordenación integral de la franja de suelo comprendida entre los ejes insulares Tf-822 y Tf-1, en la que a lo largo de las últimas décadas se ha producido un intenso y a la vez desvertebrado proceso de ocupación de suelo, en el que coexisten actuaciones urbanísticas convencionales, núcleos tradicionales de medianía y barrios de autoconstrucción.

El modelo vertebración elegido para esta zona de la medianía baja, se basa los siguientes criterios de ordenación:

- a) Implantación de dos vías longitudinales que garanticen unas condiciones de vialidad Norte-Sur, adecuadas a la intensidad del desarrollo previsto: la vía de servicios de la Autovía Tf-1 y la remodelación de la traza de travesía de la Carretera Tf-822. Estas dos vías extremas se complementan con otras dos interiores de igual orientación, en las que la de cota más alta, aporta a la vez continuidad respecto del trazado viario de Brillasol.
- b) Implantación de vías transversales que garanticen la interrelación entre estos núcleos de población de medianía baja y la plataforma costera.
- c) Creación de las condiciones urbanísticas adecuadas para hacer posible tanto el previsto ensanche de la Autovía como la próxima implantación del Tren Ligerero Santa Cruz – Las Américas.
- d) Creación de un Sistema de Espacios Libres y Dotacionales en proporciones adecuadas a las demandas intrínsecas del desarrollo pretendido.

Como veremos pormenorizadamente más adelante, esta ordenación detallada hace a este respecto, cuatro importantes contribuciones:

1. Previsión de un sistema de enlace Oeste-Este que conecte el barrio de La Tejinera con Punta Larga a través del paso soterrado bajo la Autovía actualmente existente.
2. Como solución integrada al sistema aludido, se remodela el trazado y la sección transversal de la precaria vía de servicios que actualmente enlaza la urbanización Brillasol con el Nudo de Aroba.
3. Se remodela la traza de la Carretera Tf-822 entre la urbanización Brillasol y el barranco de Aroba, en condiciones que hagan posible la adecuada integración entre el Barrio de La Tejinera, Los sectores de Aroba y Brillasol, de manera compatible con la función vial de esta travesía insular.
4. Se prevé la implantación de un Parque Urbano y un servicio dotacional (cultural) en condiciones superficiales que superan los mínimos legales exigibles.



Un avance de estas propuestas de ordenación, fueron remitidas al Ayuntamiento de Candelaria por los propietarios mayoritarios del Sector durante el proceso de Participación Pública del PGOU para su eventual toma en consideración y en su caso incorporación al nuevo planeamiento, como así ha ocurrido finalmente.

II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA (Art. 14.b del Decreto 35/95)

II.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES Y PATRIMONIALES DEL TERRITORIO, IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES Y CONTENIDO AMBIENTAL ASUMIDO. (Art. 14.3 a y b del Decreto 35/95).

Los terrenos objeto de ordenación detallada, conforman una suave ladera de pendiente media entorno al 13 % que desciende en sentido Oeste-Este, entre la carretera Tf.822 y la Autovía TF-1. Hasta hace unos quince años aproximadamente, estos terrenos estuvieron en parte dedicados a cultivos agrícolas de secano y pastoreo, actividades respecto de las cuales persisten indicios en forma de bancales, restos de infraestructuras de riego y edificaciones agrarias en precarias condiciones de conservación.

Consecuencia del abandono del cultivo, hoy no encontramos ante un terreno yermo y en gran medida alterado, en el que se ha producido un incipiente y desordenado proceso de ocupación residencial, cuya integración urbana y adecuada urbanización y equipamiento constituyen los objetivos del planeamiento general municipal para esta zona.

En cuanto a valores naturales y/o recursos patrimoniales, no existen elementos dignos de mención desde el punto de vista florístico, arquitectónico, arqueológico o etnográfico, ni indicios de que los haya habido en el pasado reciente. Se aprecian los impactos ambientales significativos derivados del proceso de ocupación residencial aludido.

Consecuentemente el contenido ambiental asumido por el PGOU, se concreta por una parte, en racionalizar el proceso de ocupación marginal de este suelo y por otra en evitar la realización de transformaciones geomorfológicas significativas, más allá de las que sean precisas en el proceso de acomodación de las obras de urbanización y edificación a la actual topografía del terreno, intentando con ello, que de la ejecución de las obras previstas, no se deriven cambios significativos en la fisonomía del entorno preexistente.

II.2.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. (Art. 14.3.c del Decreto 35/95).

La inexistencia de una problemática ambiental mínimamente relevante, conforma un diagnóstico carente de significación de cara a mediatizar el desarrollo del sector por condicionantes ambientales preexistentes de carácter intrínseco.

Partiendo pues de una situación en la que no existen valores naturales o culturales de interés de cara a su incorporación al proceso urbanístico, que puedan coadyuvar a mejorar la calidad urbana de la promoción, todo el esfuerzo de diseño ambiental habrá de ir necesariamente orientado a garantizar una adecuada inserción urbanística respecto de su entorno inmediato.

La posición intersticial del Sector de AROBA respecto de los núcleos de población colindantes, junto con sus condiciones orográficas ascendentes, son elementos que resultarán determinantes para la conformación del paisaje urbano de esta medianía, más allá de su propia área de

actuación. Es por ello que en el diseño de los trazados y de la disposición volumétrica de la edificación, se ha realizado un esfuerzo notable para configurar un resultado formal que garantice una adecuada calidad ambiental respecto del frente Oeste del corredor insular y que a la vez, aporte la correlación cualitativa de vertebración urbana prevista en el PGOU.

II.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Desde el punto de vista agrícola, ya hemos comentado la inexistencia de usos específicos de los terrenos objeto de ordenación, una vez que se han abandonado los primitivos usos agrícolas. Tampoco existen infraestructuras dentro del sector, salvo las ruinas del sistema de riego de las antiguas fincas agrícolas.

En el tercio Sudoeste del Sector se ha consolidado un incipiente desarrollo urbano marginal apoyado en el antiguo camino de acceso a Candelaria, que conecta con la carretera Tf-822 en condiciones de elevada inseguridad vial por su proximidad a la pronunciada curva que precede al puente del Barranco de Aroba.

Entre el borde Este del Sector y la Tf-1 existe una precaria vía de servicio que enlaza el núcleo de Brillasol con el nudo de Aroba que conecta con la Autovía y con el paso soterrado de conexión de la medianía con la plataforma costera. Esta vía presenta condiciones de vialidad de alto nivel de riesgo, tanto por las irregulares condiciones de la plataforma de rodaje, como por la existencia de un cambio de rasante extremadamente acusado, derivado de las excesivas pendientes de los tramos que lo configuran.

II.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los terrenos objeto de ordenación, conforman una estructura catastral de las siguientes características:

Los promotores de la iniciativa particular que da origen a esta ordenación detallada – PROMOTORA PUNTA LARGA SL y Don Rosendo Torres Fariña – junto con Doña Felisa Afonso Linares y Don Vicente Carreño, propietarios adheridos a la misma, agrupan un conjunto de cinco fincas que tienen una extensión superficial aproximada de 49.408 m².

Junto a esta mayoritaria propiedad, que representa el 53 % de la superficie de dominio privado del Sector, existe una superficie de suelo de dominio público de extensión aproximada a 1.775 m². En conjunto, las propiedades antedichas totalizan 51.183 m², equivalentes al 54,7 % de la total extensión superficial del ámbito de actuación. El resto de la superficie del Sector se reparte en un conjunto dieciséis propiedades de menor tamaño, que agrupan un total de 42.413 m². En este grupo existe un propietario que detenta una superficie de 16.737 m² que ha mostrado recientemente su voluntad de sumarse a la mayoría promotora con lo que ésta podría situar su porcentaje en el 72 % de la superficie total del Sector.

Su configuración geométrica aproximada – que se refleja en el plano de información correspondiente – es el resultado de la información que se ha podido recabar por aportación de los propietarios mayoritarios y mediante la información escrita y gráfica catastral. Pese a ello, en el momento en que se formula la presente ordenación detallada, se desconoce la plena identidad de un cierto número de propietarios no vinculados a la formulación de la propuesta de ordenación anteriormente mencionada, carencia que habrá de ser abordada y solventada durante el proceso de ejecución correspondiente.

A modo de síntesis de la información disponible, en el Plano de Información I.4, se refleja la estructura de la propiedad del suelo conocida y sujeta por tanto, a los ajustes y correcciones que resulten pertinentes.

III.- MARCO DE REFERENCIA NORMATIVA.

III.I.- CONDICIONANTES TERRITORIALES.

En el momento en que se formula el PGOU, el Plan Insular de Tenerife se encuentra aprobado definitivamente. Se analiza en el presente apartado el grado de concordancia de la ordenación que se propone, respecto de las determinaciones del precitado planeamiento territorial con incidencia sobre el ámbito de actuación considerado.

III.I.1.- Modelo de Ordenación insular.

Las fincas sobre las que se actúa se encuentran enclavadas en el Área de Regulación Homogénea de Protección Territorial que para la Comarca y en particular en lo que hace al municipio de Candelaria, se delimita en el mencionado Plan Insular.

El PGOU justifica la conveniencia de proceder a realizar un mínimo reajuste de la delimitación de la mencionada ARH en base a los criterios y justificaciones que a continuación se exponen.

El desarrollo de este Sector se enmarca en los objetivos del PIOT de colmatación de la entidad lineal preexistentes de Candelaria-Caletillas, coadyuvando así a consolidar la función de esta zona en el conjunto insular y en particular en lo que se refiere a su vinculación funcional respecto del área metropolitana. (Arts. 2.2.2.1-4) y la justificada compatibilidad con el área de regulación homogénea a la que luego se aludirá (Art. 2.2.2.2-4).

Por lo que respecta a su inserción en el sistema de núcleos urbanos, el modelo urbanístico elegido responde - conforme a lo expuesto en el Apartado I relativo a la justificación de procedencia - al objetivo de mejorar la estructuración del continuo urbano preexistente y a su reequipamiento y dotación de espacios libres, a través de unos ratios de cesión obligatoria que supera con holgura los estándares establecidos por el Art. 36 de la LOTENC. (Art. 2.2.2.3).

Por lo que respecta al corredor insular Tf-1 (Art. 2.2.2.4), la aportación de esta ordenación detallada atiende a los dos objetivos de ordenación territorial establecidos:

- El objetivo municipal de favorecer una solución de continuidad urbana mediante la implantación de redes viarias, dotaciones y espacios libres, resulta plenamente consustancial con los criterios y directrices que al respecto se contienen en el PIOT.
- Las medidas de reserva de suelo y protección de la funcionalidad de la Autovía, así como las pertinentes previsiones en cuanto al tercer carril, vía de servicio y corredor de Tren Ligerero, han sido incorporadas al modelo urbanístico del Sector, en las condiciones que ha tales efectos se contienen en éste PGOU.

El papel que este Sector está llamado a jugar en el modelo urbanístico del PGOU, se enmarca en la estrategia municipal de fomentar las inversiones que puedan garantizar la capacidad de

acogida al desarrollo previsible en términos de residencia, tendencia que se ha visto altamente consolidada a lo largo de la dos últimas décadas. Ello resulta plenamente consustancial con los objetivos que en cuanto a política de suelo, vivienda y equipamiento, se establecen en la ordenación insular para esta Comarca. (Art.2.2.2.6).

III.1.2.- Compatibilidad de uso respecto de las determinaciones de regulación homogénea.

El uso residencial dominante y los compatibles que para el Sector AROBA se contienen el planeamiento general vigente que este PGOU revisa – previsión de infraestructuras - resultan plenamente concordantes con los que para las ARH's de Expansión Urbana conlindantes, se estipulan en el PIOT por cuanto que conforme al Art. 2.3.7.2-2, la adscripción de parte de este sector – incluido en ARH de protección territorial – a la categoría de suelo urbanizable, cumple con los requisitos de ensanche delimitado conforme a los criterios establecidos para la delimitación de áreas urbana (Art. 2.3.9.2, apartados 2,3 y 4) por los siguientes motivos:

- Se trata de uno de los dos ensanches – el Sur – de los que el PGOU prevé en su modelo de ordenación para el margen noroeste de la Autovía del núcleo urbano prácticamente consolidado de Brillasol, en el que no existen espacios interiores vacantes significativos.
- La delimitación efectuada que trae causa de las NN SS que se revisan, se ajusta en sus bordes Norte y Oeste con los núcleos urbanos consolidados de Brillasol y La Tejinera mediante elementos de ordenación urbana – viario interior y carretera – que garantizan la continuidad de dicho núcleo (ver apartado V), por el Este, con la Autovía, aportando la implantación y mejora de la vía de servicio y el trazado del Tren Ligero mediante la pertinente cesión de suelo e integración viaria y por el Sur con el Barranco de Aroba, elemento natural conformante de la estructura territorial.
- El ensanche no engloba corredores viarios o de transporte de interés insular, pues muy al contrario coadyuva a su mejor concreción y viabilidad, tanto en términos de cesión de suelo, como de adecuado acoplamiento a sus necesidades de implantación y desarrollo.
- Las previsiones constatadas por las tendencias de expansión conocidas de este Término municipal, requieren para su correcta materialización mayores superficies que las que el PIOT tiene establecidas como de expansión de los núcleos urbanos consolidados, razón por la cual ha sido preciso acudir a la delimitación de áreas de ensanches, preferentemente a realizar por las propias determinaciones del PIOT, sobre ARH de protección territorial.
- El sector de referencia se encuentra dentro de los límites de dimensionamiento global resultante de multiplicar por 2 la superficie de las áreas urbanas consolidadas, de conformidad con lo previsto en el Art. 3.8.2.1 – 3 de la Normativa del PIOT
- La ordenación de las NN SS precedentes respecto del sector AROBA y la que deriva de este PGOU, resulta concordante con los objetivos de concentración y gestión activa de los asentamientos residenciales del municipio y del área metropolitana de la que forma parte, en términos de costes accesibles y adecuada localización capaces de atender a los diversos segmentos de demanda requeridos por el Art. 3.8.1.1
- La normativa del planeamiento general vigente justifica el carácter dominante del uso residencial considerado, en cuanto a su destino al alojamiento permanente de personas, conforme establece el Art. 3.8.1.2.

- La aportación que al desarrollo de los núcleos existentes deriva de esta ordenación detallada responde a la problemática y objetivos municipales de manera concordante con las directrices de ordenación de las áreas urbanas previstas por el PIOT y la actuación respecto de la residencia, se articula mediante el instrumento de ordenación urbanística adecuado – PGOU - conforme establece el Art. 3.8.1.3.

Sobre la base de las consideraciones expuestas se estima la plena compatibilidad de esta ordenación detallada con las determinaciones y directrices de aplicación del plan territorial de referencia.

III.I.3.- Directrices de Ordenación General.

La Ley 19/2003 de 14 de abril por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, establece en su Disposición Transitoria Tercera, la obligación de adaptación a éstas del planeamiento general municipal que no hubiera sido aprobado provisionalmente con anterioridad a la entrada en vigor de la misma.

En atención a tal determinación y en lo que al Sector Punta Larga se refiere, son relevantes en cuanto a su ordenación pormenorizada las siguientes Directrices de Ordenación General¹

Directriz 50. Prevención de Riesgos.

Apartado 1.- No existen evidencias dentro del período histórico documentado de las que se pueda presumir la existencia de riesgos sísmicos, geológico o meteorológicos recurrentes que condicionen la ordenación urbanística precisa y detallada de este suelo, todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de por parte de los agentes que deban abordar el proceso constructivo posterior, de las Normas Tecnológicas específicas vigentes en el momento en que el mismo se acometa.

Apartado 4.- La ocupación de escorrentías superficiales ordinarias derivadas de la ejecución de la urbanización y edificación, requerirá, que en la formulación del Proyecto de Urbanización correspondiente, se determinen las características e intensidades de las mismas y en su caso se proceda de una parte, a su adecuado dimensionamiento de cara a su toma en consideración, en cuanto que elemento determinante del cálculo de la red de saneamiento de aguas pluviales y de otra, a adoptar las medidas necesarias para la eficiente canalización de éstas hasta la red general municipal. A tales efectos será de obligada aplicación las Normas Tecnológicas específicas vigentes en el momento en que tal formulación se acometa.

No resulta preciso la adopción de medidas específicas en relación con los apartados 2 y 3.

Directriz 67. Clasificación de suelo urbanizable.

En la Memoria del PGOU y en la particular que desarrolla esta ordenación detallada, se establecen las justificaciones - por referencia al planeamiento de ordenación territorial de referencia - a las que esta directriz hace alusión en cuanto a la conveniencia y oportunidad de revalidar la clasificación que para este sector se contienen en las NN SS que se revisan y en su caso de acometer la ordenación detallada del mismo. A tal efecto en el subapartado anterior se

¹ Por razones de uso, no son de aplicación a este sector las Directrices de Ordenación del Turismo.

justifica la compatibilidad de dicha clasificación con las determinaciones de ordenación territorial aplicables.

Directriz 69. Compacidad, edificabilidad y densidad.

En la Memoria del PGOU y en la particular que desarrolla esta ordenación detallada se establecen las justificaciones a las que esta directriz hace alusión en cuanto a la conveniencia y oportunidad de incrementar la edificabilidad y densidad que para este sector en particular y para el conjunto del suelo urbano y urbanizable ordenado por este PGOU, se contienen en las NN SS que se revisan, en aras a la consecución de los índices de compacidad e intensidad edificatoria que como estrategia global para el uso eficiente del suelo, se establecen en las Directrices de Ordenación General aplicables.

Directriz 70. Complejidad e integración social.

En la Memoria del PGOU se establecen las justificaciones a las que esta directriz hace alusión en cuanto a la incorporación de la ordenación general municipal de la política de viviendas sujetas a algún régimen de protección y respecto de la que este sector participa en la parte alícuota correspondiente.

Directriz 71.- Criterios de localización.

La localización y delimitación del Sector de Aroba se corresponde plenamente con los criterios de contigüidad y extensión del suelo urbano colindante requeridos por el planeamiento de ordenación territorial de referencia.

Directriz 81.- Principios generales. (Sistema de Transporte).

La ordenación detallada del Sector Aroba incorpora la totalidad de los condicionantes que respecto del corredor insular – TF-1 – han sido establecidos por la administración sectorial competente en cuanto a:

- Ensanche del tercer carril.
- Dominio Público.
- Previsión de trazado y servidumbres propias del Tren Ligero.
- Servidumbre y afección.
- Línea límite de edificación.
- Elementos funcionales (Vía de Servicio).

Directriz 102. Ordenación. (Transporte colectivo)

La ordenación detallada del Sector Aroba incorpora la totalidad de los condicionantes que respecto del modelo de transporte colectivo tiene establecidos la Administración municipal e insular en cuanto a:

- No interferencia de la capacidad funcional de la vía de servicio.
- Sección vial.
- Radios de giro.
- Sentido único de circulación.
- Previsión de aparcamientos públicos.
- Previsión de trazado y servidumbres propias del Tren Ligero.

Directriz 112. Criterios generales (Paisaje)

Los terrenos ocupados por el Sector Aroba detentan una pendiente que no supera el 50 % y en cuanto a la tipología edificatoria prevista, se ha cuidado expresamente la adecuación formal respecto de las edificaciones consolidadas en el suelo urbano circundante y también en cuanto a la configuración morfológica del ámbito de actuación.

Directriz 116. Paisaje urbano.

En relación con las determinaciones aplicables, la ordenación detallada de este sector responde a los siguientes criterios de aplicación:

- a) El sistema de espacios libres y dotacionales se establece en condiciones de mejor aportación al paisaje urbano global, funcionalidad de uso y transición paisajística respecto del entorno natural colindante por el límite Sur del Sector (Barranco de Aroba).
- b) Previsión en cuanto a la mejora y cualificación del margen Noroeste del Corredor Insular TF-1, mediante la disposición en primera línea del parque urbano.
- c) Adecuación de la tipología y altura de la edificación al entorno urbano consolidado del núcleo de Brillasol, en condiciones de continuidad que evitan la generación de impactos visuales no deseables respecto del corredor insular TF-1.
- d) Son de aplicación subsidiaria a la ordenación detallada, las determinaciones contenidas en las ordenanzas relativas a la calidad estética y cromática establecidas con carácter general en la Normativa Urbanística del PGOU.

III.2.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.

Las determinaciones de ordenación y parámetros urbanísticos considerados, derivan de las estipulaciones que a tales efectos se contienen en las NN SS vigentes con carácter particular para la Zona 3 y con carácter general en los demás documentos que integran su ordenación, sin perjuicio de los ajustes que por razones de coherencia integral respecto de las zonas urbanas colindantes se ha estimado procedentes incorporar en la formulación de este PGOU. De forma compendiada se reflejan en el Cuadro adjunto.

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN VINCULANTE AL SECTOR DE AROBA.

Clase de suelo:	Urbanizable Sectorizado.
Sector:	AROBA
Superficie del Sector:	93.596 m ² .
Tipología edificatoria:	Ciudad Jardín en Hilera (CJC).
Uso dominante:	Residencial (U+P).
Usos compatibles:	Residencial en categoría 2 ^a Comercial. Salas de Reunión. Religioso. Cultural y docente. Deportivo.
Usos prohibidos:	Industriales y agropecuarios.
Alineaciones:	Según Ordenación Detallada.
Nº de Plantas:	2 Pl sobre cualquier punto del terreno urbanizado y o acondicionado.
Edificabilidad:	0,4 m ² /m ² s.
Sistema de urbanización:	Completa.
Sistema de Actuación:	Privado.
Dotaciones, espacios libres y equipamiento:	Según el Art. 36 de la LOTENC'00
Estándar de aparcamientos:	Según Art. 36 de la LOTEN'00 y en todo caso una plaza de aparcamiento por vivienda en parcela.

V.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

El modelo de ordenación previsto tiene por finalidad optimizar la creación de un tejido urbano de alta calidad residencial, en régimen de plena compatibilidad con los objetivos del planeamiento general y territorial a los que hemos hecho alusión en los apartados precedentes.

Son elementos determinantes a estos efectos, la racionalidad que deriva del diseño de la red viaria, la adecuada zonificación de usos y la distribución equilibrada de servicios dotacionales. En los apartados siguientes se aborda una descripción pormenorizada de estos aspectos.

IV.1.- RED VIARIA (Art. 13.2.a apartado 1º y 4º del Decreto 35/95)

a).- CONEXIÓN CON LA RED VIARIA EXTERIOR.

El sistema de conexión exterior del Sector venía ya establecido de forma indicativa en las NN SS precedentes, a través de un esquema que ha sido ampliado y desarrollado por el PGOU, con la única novedad de que en éste se incorpora la reserva de suelo necesaria para la futura implantación del Tren Ligero insular y consecuentemente el desplazamiento hacia el Oeste y mejora de trazado de la Vía de Servicios de la Autovía Tf-1.

Por lo demás, se desarrolla en su totalidad el esquema viario inicialmente propuesto por el PGOU y se establecen las previsiones correspondientes.

En este sentido se ha previsto un sistema de enlace Oeste-Este que conecta el barrio de La Tejinera con Punta Larga a través del paso soterrado bajo la Autovía actualmente existente.

Se compone de dos vías de dirección única y sentido contrario que discurren por los extremos Norte y Sur del ámbito de actuación y confluyen por el Oeste, en una rotonda de organización de tráfico intercalada en el punto neurálgico de las tensiones viarias de los núcleos de Brillasol, La Tejinera y el propio Sector Aroba sobre la carretera Tf-822. Complementan esta solución de confluencia de tráfico, la creación de un tercer carril para la incorporación de tráfico tangenciales y giros a la izquierda.

Por el Este, el sistema acomete la Vía de Servicio en los extremos Noreste y Sureste del sector, a cuyos efectos se ha previsto igualmente la implantación de un tercer carril de incorporación de tráfico que permite resolver los giros a la izquierda derivados del cruce en "T" con el enlace soterrado con la plataforma costera y los que propiamente genera la red viaria interior del Sector.

b).- ADAPTACIÓN DE LA RED VIARIA A LAS NECESIDADES FUNCIONALES INTERIORES.

La red viaria interior conforma una retícula sensiblemente ortogonal que a la par que complementa los sistemas viarios colindantes y da servicio a las manzanas resultantes - en términos de funcionalidad vial y prestación de abastecimientos y suministros urbano requeridos - resuelve las exigencias de conexión Oeste-Este entre el barrio de La Tejinera y la plataforma costera municipal, en los términos señalados en el apartado anterior.

c).- CONDICIONANTES DEL RELIEVE.

Otro aspecto que ha sido determinante para el diseño de la Red Viaria interior y sus conexiones con la exterior, es la topografía del terreno, en la medida en que se ha forzado hasta el límite posible el que aquella se acomode al relieve preexistente, tanto por razones de índole paisajísticas como económicas.

IV.2.- ZONIFICACIÓN: CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE USOS E INTENSIDADES, DE LOCALIZACIÓN Y DISEÑO DE LOS ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS, Y DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. (Art. 13.2.a apartados 2º y 3º del Decreto 35/95).

Las determinaciones urbanísticas que condicionan la ordenación del sector en cuanto a usos, tipologías e intensidades edificatorias, así como de la localización y diseño de espacios libres, dotaciones y equipamientos, se corresponden con los criterios que con carácter general se establecen al respecto en el PGOU.

En cuanto al Parque Urbano, ubicado en la manzana M.18 resulta especialmente adecuada por cuanto que las condiciones orográficas de este suelo conforman una especie de anfiteatro natural, cuya posición de baja cota respecto del resto de las manzanas edificables unido a su proximidad a la Autovía, favorece doblemente el impacto ambiental positivo derivado de su implantación: de una parte, genera un paisaje interior de alta intensidad perceptiva respecto de las manzanas colindantes y de otra, por cuanto que mejora las condiciones ambientales del margen Oeste del corredor insular en la zona de contacto con el sector de referencia.

Completan la dotación de espacios libres la plaza situada en la manzana 11 situada en posición intersticial respecto del ensanche inmediato de Brillasol y dos pequeñas áreas de juego situadas en lotes de suelo limítrofes.

IV.3.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS. (Art. 13.2.a apartado 4º del Decreto 35/95)

IV.3.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Objeto.

La red de abastecimiento de agua potable prevista, tiene por objeto satisfacer la demanda derivada de la implantación residencial y demás usos compatibles previstos en el sector, mediante su acople a la red general de suministro que acomete al Sector por su lindero Norte, de conformidad con los requisitos establecidos al efecto por la empresa suministradora y las ordenanzas municipales correspondientes y de acuerdo con los siguientes criterios básicos:

- Garantizar una dotación suficiente para las necesidades previstas.
- Fijar y establecer la calidad del agua en cuanto a potabilidad.
- Limitar las presiones de distribución y suministro a unos valores adecuados.
- Establecer una red de hidrantes en relación con el servicio de extinción de incendios.
- Respetar los principios de economía hidráulica mediante la imposición de unos diámetros mínimos de tuberías a instalar.
- Primar la total seguridad y regularidad en el servicio de abastecimiento, no sólo en el diseño de la red, mediante el establecimiento de velocidades adecuadas, sino también en la programación de las pautas de uso y mantenimiento a realizar en el futuro.

Normativa de aplicación y necesidades de consumo.

Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano y demás disposiciones concordantes.

Características de la red.

Las condiciones del trazado, se establecen de manera que no existan problemas de circulación del fluido. Las conducciones se diseñan siguiendo las vías urbanas.

El sistema de abastecimiento se realizará mediante un sistema de Red en “malla” que responde a los siguientes criterios básicos de diseño:

- La separación máxima entre dos lados opuestos de la malla, será de 900 m y la mínima de 150 m.

- La superficie máxima entre dos lados opuestos de una malla será de 30 Ha y la mínima de 2 Ha.
- Se efectuará una sola malla para el conjunto del Sector.
- Los distribuidores estarán conectados entre sí y/o a las arterias.
- Los distribuidores ciegos se instalarán cuando la trama lo requiera, en puntos de consumo aislado y su longitud no será mayor de 300 m ni podrán abastecer a más de 200 viviendas.
- La presión estática de la red de distribución no debe sobrepasar los 6 Kg/cm².
- La velocidad máxima admisible en la red será de 1,5 m/s, con las limitaciones que imponga la eventual aparición del golpe de ariete.

Siguiendo estos criterios, se ha previsto un sistema de abastecimiento de agua domiciliar formado por los siguientes elementos:

1º.- Red Principal, formada por un anillo de fundación dúctil que discurre por las calles extremas Este, Oeste, Norte y Sur. Este anillo se complementa con dos ramales ortogonales que discurren por las calles centrales de la urbanización y que actúa de salvaguarda de suministro para que en supuestos de averías sectoriales se pueda disponer de vías alternativas de suministro.

El diámetro previsto en el precálculo – que deberá ser confirmado en la formulación del Proyecto de Urbanización - es de 150 mm. El esquema de trazado descrito es el que se refleja en el plano de infraestructuras correspondiente.

En los cruces, la red estará dotada de llaves de corte, para facilitar el aislamiento de tramos en un supuesto de averías y de llaves de desagües destinadas a evacuar la red en los mencionados supuestos.

Los pares de bocas de incendio de la urbanización, se dispondrán adecuadamente según los criterios de la CPI-96, con sección de 100 mm y a distancia inferior a los 200 m..

2º.- Red Secundaria, está formada por un conjunto de anillos - tantos como manzanas - que se conectan a la Red Principal, mediante las correspondientes arquetas de acometidas. A ambos lados de la arqueta de acometida y en la mitad del desarrollo del anillo se disponen sendas llaves de corte, destinadas a aislar tramos en caso de averías.

Relación con otras redes de servicios.

Las conducciones de agua potable se separarán de los conductos del resto de instalaciones según las distancias mínimas que se recogen en la tabla siguiente:

Instalación	Separación horizontal	Separación vertical.
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Electricidad-Alta	30 cm	20 cm
Electricidad-Baja	20 cm	20 cm

Telefonía

20 cm

20 cm

La red de agua potable se dispondrá siempre por encima de la del alcantarillado.

IV.3.2.- RED DE ALCANTARILLADO.

Objeto.

La red separativa de alcantarillado prevista, tiene por objeto satisfacer la demanda de evacuación de aguas residuales derivada de la implantación residencial y demás usos compatibles previstos en el sector, así como de las avenidas pluviales ocasionales.

La red se ha previsto con una acometidas a la Red General Municipal, a través de la calle soterrada de conexión con la plataforma costera situada en el extremo Este del sector. Este sistema de acople puede ser simplificado o reconsiderado en función de los criterios municipales al respecto.

El diseño de la red se ha efectuado de acuerdo con los siguientes criterios básicos:

- Garantizar una evacuación adecuada para las condiciones de demanda previstas.
- Evacuar eficazmente los distintos tipos de aguas, sin que las conducciones interfieran las propiedades privadas.
- Garantizar la impermeabilidad de los distintos componentes de la red, de forma que se evite la posibilidad de fugas, especialmente por las juntas o uniones.
- Evacuación rápida sin estancamiento de aguas usadas en el tiempo más corto posible, de manera compatible con la velocidad máxima admisible.
- Evacuación capaz de impedir, la inundación de la red en circunstancias normales de funcionamiento, y consecuentemente el eventual retroceso.
- Accesibilidad a las distintas partes de la red, permitiendo la adecuada limpieza de todos sus elementos, así como la posibilidad de reparaciones o reposiciones que fueran necesarias. Al respecto se ha previsto en las seis cabeceras de los colectores de la red secundaria, sendas cámaras de limpieza.
- Sistema de conducción Unitario.
- Sistema de circulación por gravedad.

Normativa de aplicación.

Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas concordantes o que se dicten para su desarrollo.

Necesidades de evacuación.

Lo más adecuado para estimar el volumen de aguas negras residuales a evacuar, es basar el volumen de éstas en las de las aguas de abastecimiento domiciliario, despreciando las pérdidas en las redes, tanto de abastecimiento como de alcantarillado y considerar así una aportación de aguas residuales igual a la dotación de la de consumo, incrementada el caudal medio de aguas pluviales. A tales efectos se deberán considerar vinculantes los criterios establecidos en el apartado III.1.2 en relación con la Directriz 50 de la Ley 19/2003 en relación con la necesidad de garantizar la adecuada evacuación de escorrentías superficiales a través de la Red General Municipal

Características de la red de alcantarillado.

Las condiciones del trazado, se establecen de manera que no existan problemas de circulación del fluido por gravedad. Las conducciones se diseñan siguiendo las trazas de las vías urbanas de dirección Oeste-Este, complementadas por conducciones adicionales que discurren por las calles transversales.

El esquema de alcantarillado diseñado está formado por los siguientes elementos:

1º.- Red Primaria, formada por el colector municipal.

2º.- Red Secundaria, formada por un sistema de colectores que se unifican en las calles del Sector y que se conectan a la Red Primaria en el punto central del lindero Este del Sector.

3º.- Red Terciaria, está formada por un sistema de colectores de menor tamaño y sección de 20 cm, que discurren por las aceras, y que se van acoplando a los diferentes pozos de registro de la Red Secundaria. Su misión consiste en recoger los vertidos de las diferentes parcelas y trasladarlos a la Red Secundaria, mediante arquetas de conexión puestas al efecto en las aceras.

Relación con otras redes de servicios.

Las conducciones de alcantarillado se separarán de los conductos del resto de instalaciones según las distancias mínimas que se recogen en la tabla siguiente:

Instalación	Separación horizontal	Separación vertical.
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Electricidad-Alta	30 cm	20 cm
Electricidad-Baja	20 cm	20 cm
Telefonía	20 cm	20 cm

IV.3.3.- RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO.**Previsiones de potencia**

Se prevé la potencia necesaria para alimentación de las parcelas privadas así como el suministro requerido para parcelas de cesión Municipal para uso público y dotaciones y el alumbrado público de la urbanización, todo ello como mínimo conforme a las siguientes consideraciones:

- Se prevé, para superficie edificable de cada parcela, con un consumo medio de 5 KW/vivienda.
- Para las zonas dotacionales y de equipamiento se prevé la superficie edificable a 15 W/m²
- Para zonas deportivas se prevé a razón de 50 KW por parcela.

Para atender tal demanda se prevé la instalación de las E. E. T. T., necesarias para alimentación en B. T. de las potencias demandadas teniendo en cuenta un coeficiente de simultaneidad máximo de 0,4 para potencia en transformadores en relación a la demanda en B.T. resultando en conjunto 6 E.E.T.T de las potencias detalladas.

Alimentación en Media Tensión.

La alimentación en M.T, se realizará desde la línea próxima de suministro de UNELCO, desde la que se alimenta la red de M. T. y todas las EETT. de la Urbanización, agrupadas en dos grupos estratégicamente situados en el ámbito de actuación, según se refleja en el plano correspondiente.

La línea subterránea discurrirá por las aceras de la Urbanización con cable de 3(1x150) mm². Al de 12/20 KW, directamente enterrado a 0,8 mts. de profundidad y a 1 mts. en los cruces de calle yendo en este canalizado por tubería de 160 mm. de diámetro.

Estaciones transformadoras

Los centros de transformación serán del tipo compacto prefabricado de montaje semienterrado e irán ubicado en zonas verdes en la medida que sea posible según se detalla en plano correspondiente. El tipo de aparellaje responderá al tipo "Aparamenta de alta tensión" bajo envolvente metálica hasta 36 KV., prefabricada con dieléctrico de hexafluoruro de azufre (SF6) para centros de transformación según la recomendación UNESA 6407 A y 1º complemento de 1.991.

En relación a su uso, las E. T., serán del tipo no accesible al abonado sin medida en A. T., quedando intercaladas dentro del sistema de explotación de a Cía. Suministradora.

Para el caso de E T. con 2 transformadores se utilizarán 2 módulos iguales equipando uno de ellos con celda de entrada, salida y protección y el otro con celda de entrada y protección según se detalla en esquema.

Red de distribución en B. T.

La red de B. T. será en todo su recorrido en la modalidad de subterránea con los conductores canalizados en conductos enterrados. La distribución se hará radialmente desde la E T, según las líneas que se refleja en los planos de B.T, distribuyéndose trifásicamente con neutro, alimentado dichas líneas a los armarios de acometida a cada parcela.

Los conductores a emplear serán de Aluminio unipolares con aislamiento de PRC designación UNE-RV 0,611 KV. con tensión de pruebas de 3.500 V. según norma UNE 21.123 y las canalizaciones estarán formadas por conductos de PVC de 160 mm. de diámetro enterrados a lo

largo de las aceras a una profundidad de 0,6 mts. previéndose una terna de cables unipolares por cada conducto.

En los cambios de dirección de las canalizaciones, cruces de calle, entradas a los armarios de distribución y tramos rectos que superen los 30 mts. se colocarán arquetas de registro de 0,7 x 0,7 mts. con marco y tapa de fundición y señalización de distribución B. T. En los cruces de calle, la profundidad del enterramiento de los conductores será de 0,8 mts. yendo en estos casos los tubos hormigonados con una capa de al menos 30 cm.

En los casos que por coordinación con otros servicios u otros casos especiales como aparición de roca y fuese muy costosa la instalación a la profundidad prevista de forma general, esta podrá reducirse hasta un mínimo de 40 cm. debiendo en estos casos ir los tubos embutidos completamente en hormigón hasta la capa superior de acera o calzada (MIB-006 Ap. 2).

Se utilizarán como norma general tramos enteros sin empalmar. Si eventualmente fuese necesario realizar algún empalme en tramos intermedios, estos se harán necesariamente en una arqueta realizando la unión del conductor con manguito a compresión y reposición de aislamiento que garantice la total estanqueidad y mantenga el mismo nivel de aislamiento. Los conductores que componen las líneas estarán protegidos en cabeza en el cuadro de B.T. de la E.T. con cartuchos ACR sobre bases incombustibles, según UNE 21.103 con cartuchos calibrados a las intensidades admisibles por los cables.

Alumbrado Público

La red se ejecutará conforme a las normas y sistemas de instalación que utiliza el Servicio de Alumbrado del Ayuntamiento para las Obras Municipales.

En relación a la reducción de consumo que prevé el R.D. de Presidencia 1.946/79 se utilizarán lámparas de vapor de sodio A.P, cuyo rendimiento luminoso del orden de 100-106 lúmenes/lw. es muy superior a las lámparas de vapor de mercurio empleadas habitualmente (del orden de 54 fúmenes) efectuando así una reducción global del consumo y produciéndose un ahorro de 100-54/54 - 85% muy superior al que se conseguiría con reductores de consumo y vapor de mercurio.

El sistema de iluminación se efectuará con luminarias alto rendimiento luminoso con difusor del cristal plano con alojamiento para el equipo eléctrico de A. F, colocadas sobre columnas de 8 y 10 mts. de altura y de tipo homologado. Su distribución en las calles se efectuará conforme al esquema contenido en el plano correspondiente, trifásicamente a 380/220 V, con conductor de 0,6/1 KV. alimentado monofásicamente cada punto a 220 V, alterando sucesivamente la conexión de las fases a cada luminaria en todos los circuitos, al objeto de equilibrar el reparto de cargas al máximo posible. Los órganos de protección, mando y medida irán alojados en un cuadro de AP. situado junto a la E T.

Las canalizaciones serán subterráneas en todo su recorrido discurriendo por las aceras y peatonales con tubería, acanalada de PVC de 80 mm. de diámetro que quedará enterrada a una profundidad mínima de 0,40 mts. la generatriz superior del tubo disponiéndose en cada punto de luz de arqueta de registro de 30x40x50 cms. realizada de obra de fábrica con marco y tapa de fundición con el anagrama A. P. En los cruces de calzada la profundidad del enterramiento será de 0,60 mts. en las condiciones anteriores utilizándose arquetas para los cruces de 50x50x70

mts. El tubo a utilizar presentará gran resistencia al aplastamiento, a la corrosión de ácidos y otros productos y una flexibilidad para una buena adaptación a los terrenos más irregulares.

En el caso que por coordinación con otros servicios, u otras circunstancias, las profundidades no pudieran mantenerse, éstas podrán reducirse, pero yendo en estos casos los tubos embutidos completamente en hormigón hasta la capa superior de la acera o calzada (MIBT-006 Ap. 2). La zanja alojará también el cable de cobre desnudo de 35 mm². para la puesta a tierra que irá paralelo al tubo directamente enterrado.

El diseño de los circuitos se efectuará con cables de Aluminio 0, 611 KV. por las razones expuestas en la red de B. T. Los conductores de los circuitos serán unipolares de la misma sección para las fases y el neutro hasta 16 mm². y sección mitad a partir de ésta con mínimo de 16 mm².

IV.3.4.- RED DE TELEFONÍA.

La responsabilidad del urbanizador en cuanto a la ejecución de esta Red, se limita a prever la canalización y disposición de arquetas que precisa instalar la compañía suministradora. Al respecto, el plano de ordenación correspondiente se limita a recoger un esquema de distribución orientativo. Esta canalización principal, se dispondrá bajo las aceras, en condiciones de compatibilidad con el resto de las redes. De ella, partirán las redes secundarias que habrán de dotar de suministro al resto de las manzanas.

IV.4.- CRITERIOS DE DISEÑO DEL PAISAJE URBANO Y MEDIDAS ORIENTADAS A MEJORAR LA CALIDAD URBANA. (Art. 13.2.a (apartado 6º) y 13.2.d del Decreto 35/95).

En una urbanización de estas características, básicamente destinada a viviendas unifamiliares, resulta extremadamente problemático controlar el paisaje urbano en lo que se refiere a materiales y color de la edificación, dada la atomización de las actuaciones constructivas y el mayoritario carácter autónomo de las promociones.

La única capacidad de intervención en el proceso edificatorio, en cuanto a la predeterminación del paisaje urbano, se reduce al control ordenancístico del mismo.

Al respecto, la Normativa Urbanística general y las Ordenanzas Particulares de aplicación han desarrollado de manera exhaustiva todos aquellos aspectos que resultan determinantes del resultado formal de proceso constructivo, haciendo especial hincapié en las alturas de la edificación, disposición de huecos, edificaciones por encima de la altura reguladora, volados y demás elementos volumétricos de la edificación, en las que se aborda un amplio repertorio de medidas destinadas a garantizar una adecuada calidad edificatoria.

Donde sí es posible una decidida intervención de la promotora, es en los aspectos relacionados con el mobiliario urbano y la jardinería. En estos aspectos, se ha previsto con carácter vinculante que todos los frentes edificatorios, estén dotados de jardín delantero, con el fin de mejorar la imagen urbana resultante y a atenuar la polución acústica que pueda generar la circulación vehicular. El resto de la urbanización será tratada con materiales y mobiliario urbano dignos, acordes con las exigencias que impone el perfil de demanda de los destinatarios.

IV.5.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL (Art. 13.b y 14.d del Decreto 35/95).

Al analizar los valores naturales y patrimoniales del área de actuación, se ha puesto de manifiesto la inexistencia de elementos de esta naturaleza que merezcan ser considerados desde el punto de vista protectorio.

IV.6.- MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES. (Art. 13.c del Decreto 35/95).

Los efectos ambientales derivados de la ordenación detallada están relacionados con la evacuación de aguas residuales y pluviales, evacuación de humos y vahos, evacuación de residuos sólidos y movimiento de tierras. Al respecto se ha previsto las siguientes medidas de control.

Evacuación de Aguas Pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes y colectores interiores las haga llegar al alcantarillado urbano o depósito particular de almacenamiento sin solución de continuidad.

Evacuación de Aguas Residuales. Vertidos.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales se justificarán por su capacidad de evacuación, sobre la base de los criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

La evacuación de aguas residuales domiciliarias, deberá acometer forzosamente a la red de alcantarillado por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento interior y la red de alcantarillado. La última arqueta del recorrido interior será sifónica. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Todo vertido de líquidos y de productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas o degradar el dominio público hidráulico, habrá de someterse a los sistemas de tratamiento adecuados a la naturaleza de la actividad que los produzca, y requiere autorización administrativa, que ha de ser emitida por el Consejo Insular de Aguas, bajo las condiciones que se establecen en el Reglamento correspondiente. Esta autorización no exime de la necesidad de obtener las demás autorizaciones y concesiones legalmente exigibles.

Cuando el vertido pueda dar lugar a la infiltración o almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos o las aguas subterráneas, sólo podrá autorizarse si un estudio hidrogeológico previo demostrase la inocuidad del vertido.

Se incorporarán condiciones específicas a las autorizaciones o licencias relativas al establecimiento de actividades susceptibles de degradar el dominio público hidráulico, entendiéndose por tales aquellas cuyos procesos pueden afectar negativamente al dominio público hidráulico y su entorno. En esta categoría se incluyen especialmente la evacuación de residuos mediante acumulación, enterramiento o creación de vertederos de sustancias sólidas en el suelo, canteras, excavaciones, y otras de análoga naturaleza.

En cualquier caso, los vertidos cumplirán las normas establecidas en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas que se dicten para su desarrollo.

Evacuación de Humos y Vahos.

En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos o vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiendo necesariamente conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate.

Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Salvo cuando concurren circunstancias insalvables, y siempre que se adopte una solución estética adecuada, los conductos no discurrirán a menos de tres (3) metros de las fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Debe garantizarse mediante los recubrimientos necesarios el aislamiento de los conductos de ventilación, para evitar la producción y/o transmisión de ruidos y vibraciones que puedan ocasionar molestias a las piezas habitables colindantes.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

Serán de aplicación cuantas disposiciones legales o reglamentarias sobre contaminación atmosférica estén vigentes en cada momento.

Evacuación de Residuos Sólidos.

La eliminación de los residuos sólidos urbanos deberá llevarse a cabo evitando toda influencia perjudicial para el suelo, la vegetación, la fauna, la calidad del aire y de las aguas y, en general, todo lo que pueda atentar contra los seres vivos, los recursos naturales y calidad ambiental del lugar donde viven.

Los productores o poseedores de residuos sólidos urbanos deberán tratarlos adecuadamente, adoptando en su tratamiento, transporte y vertido las medidas de seguridad adecuadas a la naturaleza, toxicidad o peligrosidad de su contenido, y poniéndolos a disposición del Ayuntamiento, o de las personas o Administraciones Públicas en las condiciones que determinen las Ordenanzas municipales, las determinaciones del Plan Insular de Residuos Sólidos (PIRS) y, en su caso, las normas legales y reglamentarias aplicables por razón de la materia o actividad.

Deberá acreditarse, en cualquier caso, la inscripción en el Registro de Productores de Residuos Tóxicos de la Comunidad Autónoma de Canarias

Sin perjuicio del deber de los productores o poseedores de residuos de informar al Ayuntamiento sobre el origen, cantidad y características especiales de residuos que puedan producir trastornos en su tratamiento y transporte, cuando el Ayuntamiento considere que los residuos sólidos presentan características que los hagan tóxicos y peligrosos, de acuerdo con los informes técnicos correspondientes, exigirá al productor, poseedor o gestor de los residuos que, previamente a su recogida y tratamiento, realice un tratamiento adecuado para eliminar o reducir en lo posible esas características, y adopte las medidas preventivas idóneas para garantizar la seguridad y la calidad ambiental de los seres vivos, de los recursos naturales, de los bienes culturales y del paisaje.

Los trituradores de basuras o residuos con vertidos a la red de alcantarillado sólo podrán autorizarse previo informe favorable del servicio municipal correspondiente y la correspondiente autorización de vertido, de conformidad con lo establecido en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas que se dicten para su desarrollo.

Prevalecerán, en todo caso, sobre las disposiciones contenidas en las presentes Normas, las determinaciones del Plan Insular de Residuos Sólidos. Complementariamente, regirán las disposiciones de la Ley 42/1975, de 19 de noviembre sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, la normativa autonómica y sus normas de desarrollo reglamentario.

IV.7.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES. (Art. 14.e del Decreto 35/95).

Por las razones expuestas con anterioridad, no procede el desarrollo de este apartado, dado que de la ejecución de esta ordenación no se desprenden consecuencias ambientales significativas, más allá de que derivan de todo proceso urbano, exhaustivamente abordadas en la Normativa del PGOU, relativas a compatibilidad de actividades, lugares de observación, perturbaciones eléctricas, transmisión de ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases, humos y otros contaminantes atmosféricos, y vertidos sólidos.

IV.8.- CONDICIONES AMBIENTALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. (Art. 13.e del Decreto 35/95).

Serán de aplicación subsidiaria, las condiciones que con carácter general se han establecido en la Normativa Urbanística del PGOU y que obviamente obligan tanto al proceso urbanizador, como al de ejecución de la edificación. No procede realizar mayores y concretas determinaciones para el proyecto de Urbanización por las razones que hemos venido exponiendo, relativas a la carencia en el área de actuación de valores ambientales o naturales singulares, merecedores de una especial atención durante la fase de ejecución de la urbanización.

V.- PROGRAMA DE ACTUACIONES POSITIVAS DE CONTENIDO AMBIENTAL. (Art. 13.2.f del Decreto 35/95).

No procede por las razones expuestas.

VI.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS LÍMITES DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO (Art. 36

DE LA LOTC), ASÍ COMO DE LA OBLIGACIÓN DE CESIÓN DEL 10 % DE APROVECHAMIENTO.

En la ficha adjunta se aporta una relación comparada del régimen de cesiones obligatorias y de equipamientos privados requeridos por el Art. 36 de la LOTENC'00, en el que se justifica el cumplimiento por esta ordenación detallada de las determinaciones de cesión obligatorias y previsión de equipamientos legalmente establecidas.

VII.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y PLAN DE ETAPAS.

La estructura de la propiedad del Sector AROBA, se caracteriza por una la existencia de tres grandes fincas que ocupan una posición central del Sector rodeadas de otras de mediano y pequeño tamaño localizadas en posición más periférica. Existe por lo demás una comunidad de iniciativa entre los propietarios mayoritarios por lo que la gestión del sector es impulsada por una mayoría que supera el 72 %.

En tales condiciones, el desarrollo del sector se abordará mediante un solo polígono y una sola etapa.

VIII.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

En la ficha adjunta se relaciona el Cuadro Resumen de las Características resultantes de la ordenación detallada en el que se describe para la totalidad de las manzanas los parámetros que definen sus características urbanísticas.

IX.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

De conformidad con el Artículo 55 del Reglamento de Planeamiento, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización, expresa los costes aproximados de las mismas.

Las evaluaciones efectuadas se refieren a las siguientes partidas:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Canalización de la red telefónica.

X.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 32 DE LA LOTENC – Y CONCORDANTES - EN CUANTO A LA PREVISIÓN DE APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL SUJETO A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

El apartado 5 de la D T 5ª la Ley 2/2003 modificada Ley de Viviendas aprobada por el Parlamento de Canarias el pasado 26 de enero de 2006 y demás disposiciones concordantes establecen que en la formulación del planeamiento general, se deberá destinar un 25 % del aprovechamiento de uso residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, en los municipios declarados de preferente localización.

Así mismo, dicho apartado 5, habilita la posibilidad de este requisito pueda exceptuarse total o parcialmente en aquellos casos en que se tramite conjuntamente una modificación del planeamiento tal que el porcentaje no incluido en un determinado sector o plan parcial en su caso, se localice en otros ámbitos o sectores con aprovechamiento residencial, de forma que el balance total del conjunto del territorio municipal, de acuerdo con los porcentajes previstos en los artículos 32.2.A.8 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y, en su caso, 27 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, quede siempre equilibrado y en ningún caso se supere el porcentaje del 50 % del aprovechamiento de los sectores receptores.

En consecuencia y teniendo presente la concurrencia de dominio de la Entidad PUNTA LARGA SA en cuatro sectores ordenados del PGOU, se establecen para el Sector de AROBA las siguientes determinaciones y trasferencias de aprovechamiento sujeto a régimen de protección. (Ver ficha).

NORMATIVA URBANÍSTICA.

Serán se aplicación en el ámbito del Sector AROBA, además de las normas urbanísticas de carácter general del PGOU, las específicas de la tipología de Ciudad Jardín que resulten aplicables en función de las condiciones específicas del Sector.

Candelaria, a Noviembre de 2006

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

SECTORES URBANIZABLES

SUSO- CA4 Aroba

Noviembre 2006



DATOS GENERALES

Localización:	Sector comprendido entre Brillasol, el Bco. de Aroba, la Ctra. Gral. Del Sur y la Autopista del Sur
Clasificación del PGO:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
Estructura de la Propiedad:	Parte pertenece a la Promotora Punta Larga, existiendo unas 20 parcelas catastrales
Estado Actual (Recursos Naturales):	Zona con abancalado de secano abandonada con más de 10 edificaciones
Situación Urbanística Vigente (NNS 87):	Suelo Apto para Urbanizar Zona Z-3B (Ciudad Jardín Intensiva), con 2 plantas de altura y 0,30 m ² /m ² de edificabilidad
Delimitación PIOT:	Protección Territorial
Ámbito del Sector:	Abarca hasta el borde superior de la autopista

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución:	Privado por Compensación (Indicativo)
Instrumentos de Desarrollo:	Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Equidistribución
Cesiones de Suelo:	Viario rodado y peatonales, Zonas Verdes, Espacios Libres, Dotaciones Públicas Tren del Sur, Aprovechamiento Medio
Viviendas de Protección:	19% Edificabilidad Residencial 6283 m ²
Plazos:	
Convenio Urbanístico/Iniciativa para establecimiento del concreto Sistema:	0-2
Proyecto de Urbanización:	0-2
Proyecto de Equidistribución:	0-2
Ejecución de la Urbanización:	0-5
Ejecución de la Edificación:	0-10

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Se mantendrá como Zona Verde la hondonada central ligada a la vía de Servicios.
- El acceso inferior se hará a través de la vía de Servicios.
- Se mantendrá la continuidad viaria con el Sector Urbano de Brillasol.
- Se delimitará el borde de Barranco con viario o peatonal rematándose con murados de piedra basáltica.
- La parcela 5b no será reparcelada ni contribuirá en los costes de urbanización.
- Se dispondrá canalización para soterrar la red de Alta-Media Tensión al borde de la Autopista.
- Arbolado de porte en viario.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.
- Acometidas y redes infraestructurales enterradas.
- Se traslada el 15% de la Vivienda de Protección correspondiente al porcentaje de propiedad perteneciente a Promotora Punta Larga S.A. del 42,35% al Sector Urbanizable del Guirre (Dicha cuota se precisará en el Proyecto de Repacelación).
- El resto de la edificabilidad de la Vivienda de Protección se localiza en las parcelas 7, 13 y 14.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

SECTORES URBANIZABLES

SUSO- CA4 Aroba

Noviembre 2006



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):	Ciudad Jardín Intensiva CJB-2, Ciudad Jardín en Hilera CJC-2
Uso Principal:	TRLOTENC Residencial (U+45%P)
Superficie Sector:	93596 m ² 93596 m ²
Edificabilidad Sector:	0,400 m ² /m ² 0,400 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	37438 m ² 37438 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	33695 m ² 33695 m ²
Zona Verde (20 m²/100 m²):	7488 m ² 10442 m ²
Dotación Pública (10 m²/100 m²):	3744 m ² 3901 m ²
Equipamiento Privado (10 m²/100 m²):	3744 m ² 4300 m ²
Espacio Libre:	2345 m ²
Peatonal:	788 m ²
Tren del Sur:	3944 m ²
Viario:	29925 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	14975 m ² 14343 m ²
Total Cesiones + Viario + Tren Sur + EL + Peatonal:	51345 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	3744 3744

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas**	Habitantes
	1	CJC	2	714	0,80	571	6	19
	2	CJC	2	1755	0,80	1404	15	47
	3	CJC	2	857	0,80	686	7	23
	4	CJC	2	2444	0,85	2077	20	65
	5	CJC	2	3164	0,85	2689	26	84
	6	CJC	2	3511	0,85	2984	29	94
	7***	CJC(VP)	2	1928	0,95	1834	16	51
	9	CJC	2	3228	0,90	2921	27	86
	10	CJC	2	5512	0,90	4988	46	147
	11	CJC	2	1917	0,85	1629	16	51
	13***	CJC(VP)	2	1488	0,95	1415	12	40
	14***	CJC(VP)	2	3190	0,95	3034	27	85
	16	CJC	2	4659	0,90	4216	39	124
	17	CJC	2	3584	0,90	3243	30	96
Total				37951		33695	316	1012

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	20	2	4300	0,87	3743
Total			4300		3743

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	18	2	3901	1,20	4681
Total			3901		4681

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	8	452
	12	2933
	15	230
	19	6827
Total		10442

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

** El número de viviendas tiene carácter meramente indicativo y se establece a los únicos efectos de efectuar el cómputo medio poblacional.

*** Manzanas con edificabilidad sujeta a Régimen de Protección Tipo 1.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

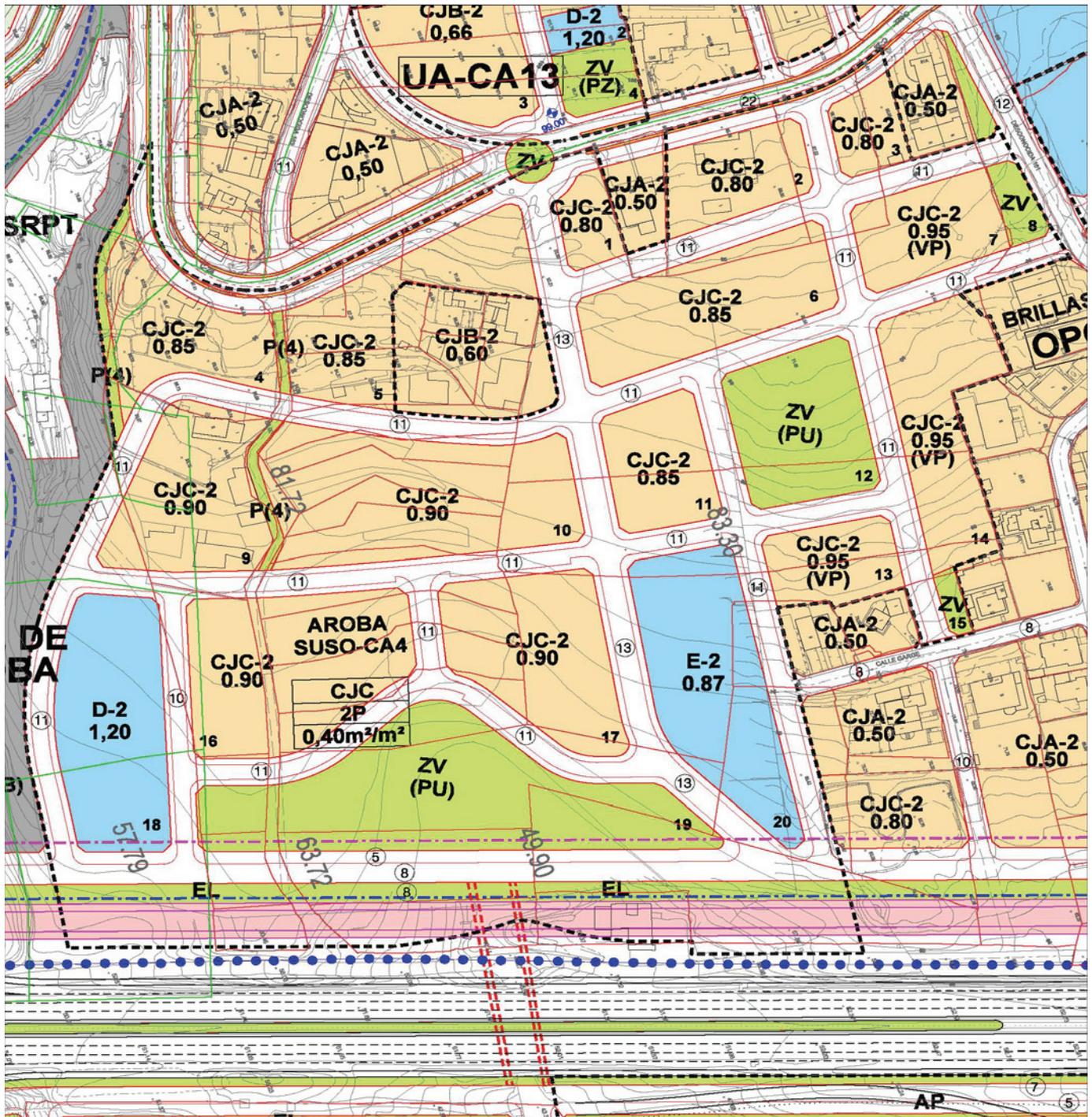
SECTORES URBANIZABLES

SUSO- CA4 Aroba

Noviembre 2006



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



ANEXO. NORMATIVAS PGO CANDELARIA:

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN (CJC)

EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)

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:

<i>CUADRO 1</i> CIUDAD JARDIN (CUADRO RESUMEN)	CJ-A	CJ-B	CJ-C
PARCELA MINIMA:	500 m ²	300 m ²	120m ²
AGRUPACIONES POSIBLES:	<i>AISLADA</i> <i>PAREADA(250+250)</i>	<i>AISLADA</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	0,50-0,80 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. En las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpaís, no se permiten las colonias, salvo en ámbitos de Actuaciones Urbanísticas Aisladas o en 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 de parcela 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 de parcela 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, en frentes a vía o espacio público no se permiten las puertas de garajes independientes. El garaje deberá disponer de accesos rodados 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.

GÁFICO 5.5.1

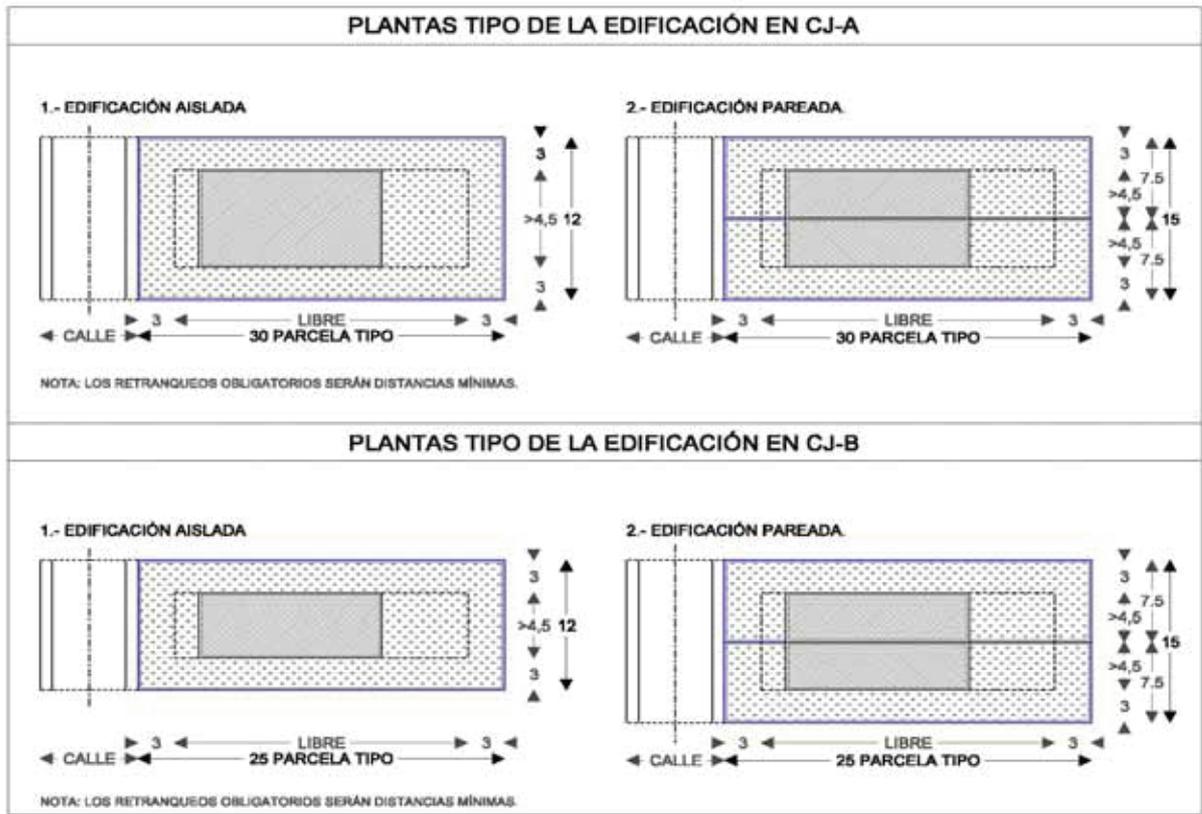


GRÁFICO 5.5.2



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 este Plan General y las condiciones vigentes de habitabilidad de la Comunidad Autónoma. Se solicitará informe previo municipal.
3. Las parcelas tendrán chaflán de 3m mínimo en esquinas con vial.
4. Todas las agrupaciones exigen proyecto conjunto.
5. 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.

6. 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.
7. 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).
8. 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.
9. 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.
10. 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 o adosada a lindero, se permitirá su mantenimiento.
11. 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 (hasta dos 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 o el número máximo de plantas establecido para la parcela según la pendiente.

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. No se limita el número máximo de viviendas de una promoción en suelos de Actuaciones Urbanísticas Aisladas o de Unidades de Actuación en todo el municipio.

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%

- 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.

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

CUADRO 3			
CIUDAD JARDIN	CJ-A	CJ-B	CJ-C
EDIFICABILIDAD NETA (m ² t/m ² s)	0,50	0,50-0,80	0,70-1,20

- 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.
- 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.

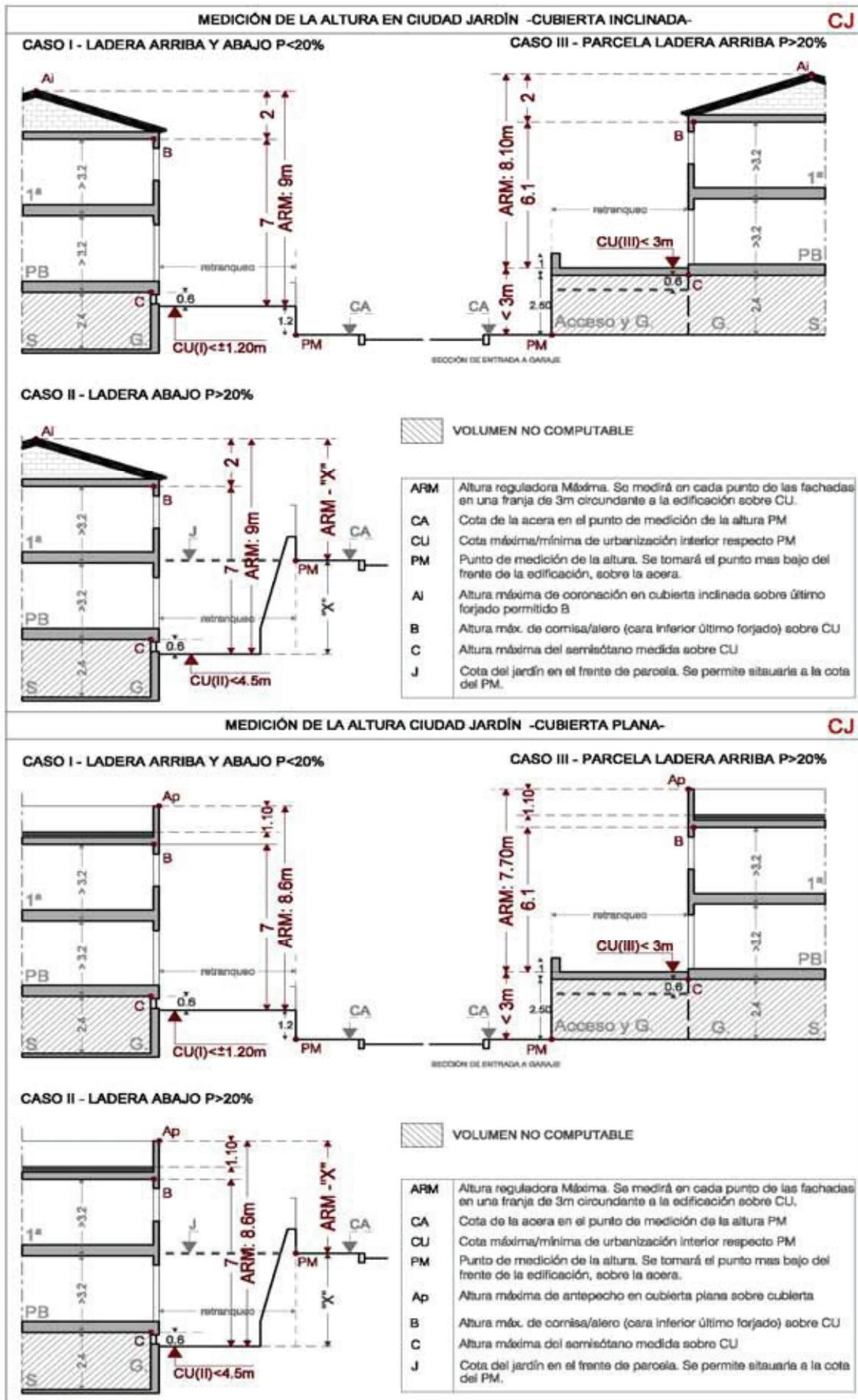
- Se considerará Cota de Urbanización Interior de la parcela CU, la altura máxima o mínima de cada punto del terreno de una franja de 3m circundante a la edificación, y vinculada al punto de medición de la altura sobre rasante de la acera en el frente. Se medirá según la *Ordenanza Gráfica 5.5.3* y servirá de base para la medición de la altura en cada punto de las fachadas de la edificación.
- La Cota de Urbanización Interior de la parcela, vendrá determinada por los criterios de implantación de la edificación establecidos en el *Art.-5.5.9- Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente*. A cada parcela le corresponderá en función de su pendiente en fondo y situación -ladera arriba- o -ladera abajo-, una sección característica tipo (*Casos S1 a S6*).

Art. 5.5.8. Altura Máxima de la Edificación.

- La edificación en Ciudad Jardín cumplirá simultáneamente con la altura máxima reguladora y el número máximo de plantas.
- 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 correspondiente. Salvo, en el caso referido en el artículo siguiente de parcelas con pendiente superior al 35%, donde se permite excepcionalmente las tres plantas escalonadas.
- La Altura Reguladora Máxima se medirá se en todas las fachadas, sobre la Cota de Urbanización Interior CU y en una franja de 3m circundante a la edificación.
- La altura de la edificación y la cota de urbanización interior vendrán determinados por los criterios de implantación de la edificación establecidos en el artículo *Art.-5.5.9- Altura y Condiciones de Implantación de la Edificación en Parcelas con Pendiente*. En la tipología de Ciudad Jardín se concretan seis secciones características tipo (**S1 a S6**).
- El sistema de medición la altura se aplicará para cada sección característica siguiendo los criterios establecidos en la *Ordenanza Gráfica-5.5.3 (Casos I a III)*, según la pendiente. En cada uno de los casos se medirán los siguientes parámetros:

- Altura reguladora máxima de la edificación **ARM**,
 - Altura máxima de coronación en cubierta inclinada **Ai**,
 - Altura máxima de coronación en cubierta plana **Ap**,
 - Altura máxima del último forjado permitido o cornisa **B**,
 - Altura máxima del techo del semisótano **C**, y
 - Cota máxima o mínima de urbanización interior de la parcela **CU**
6. La Cota de Urbanización Interior -máxima o mínima- de la parcela **CU**, se medirá según 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**.
 7. 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. Podrá situarse por cada vivienda en promociones.
 8. En casos de parcelas en Ciudad Jardín con topografías muy pronunciadas -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, $P < 20\%$). Este punto no hace referencia a terrenos en ladera con pendiente pronunciada que se regularán según las secciones características S5 o S6; se refiere a cortes bruscos en la topografía Se deberá tramitar previamente un Estudio de Viabilidad a fin de garantizar la adecuada inserción de la edificación en el paisaje.
 9. 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.
 10. Se permite abancalar 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.
 11. En los casos de parcelas con pendiente mayor del 20% -ladera abajo- donde se obliga por razón de esta Normativa a enterrar la edificación una planta, se permite mantener la cota del jardín J en el frente de parcela a la rasante de la acera superior en el punto de medición de la altura, o rebajarla con patio inglés según los términos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.3 Caso.II*. No podrá ocuparse, salvo con acceso o rampa a garaje, el espacio del retranqueo bajo rasante del jardín y la edificación no sobresaldrá, en ningún caso, más de una planta respecto de la calle o espacio público, según el sistema de medición de la altura.
 12. 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.
 13. La altura libre mínima en Planta Baja y en Planta Primera será de 2.50m. Se medirá de piso a techo. Bajo cubierta inclinada, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,20m en la zona de menor altura.
 14. 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.
 15. No se limitan las alturas máximas de planta baja o primera dentro de la Altura Reguladora Máxima permitida en cada caso.
 16. Se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas por encima de los 2m, dentro de la Altura Reguladora Máxima.

GRÁFICO 5.5.3



17. 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.
18. 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 necesidad de ordenar la inserción de la edificación en territorios de ladera, determina la regulación de los casos principales de implantación en relación a la pendiente.

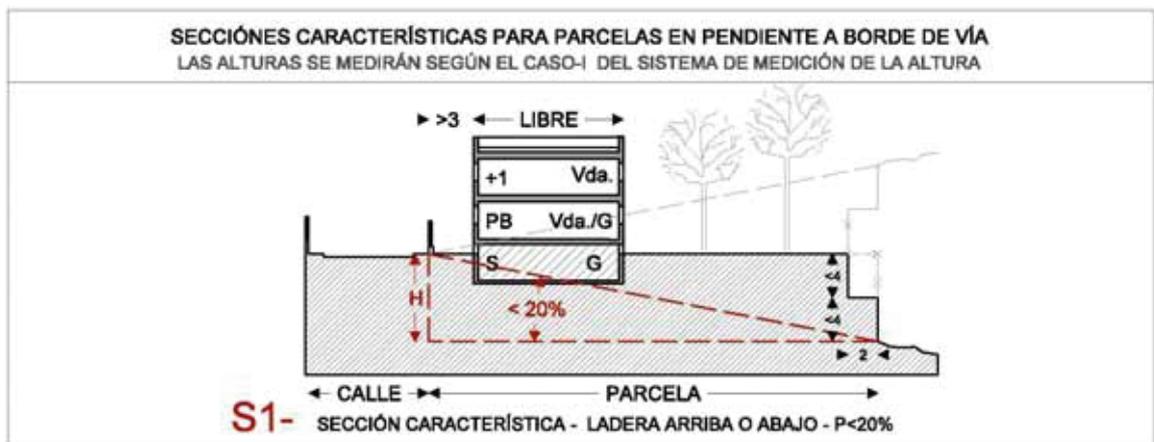
1. Se establecen en Ciudad Jardín seis tipos de implantación de la edificación y de la urbanización interior de la parcela en relación a la calle de acceso. A cada parcela le corresponderá en función de la “pendiente urbanística”, uno de las seis secciones características que se ilustran en la Ordenanza Gráfica adjunta (Casos **S1-S6**). Para cada una de ellas se indica el sistema de medición de la altura correspondiente.

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

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

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

GRÁFICO 5.5.4

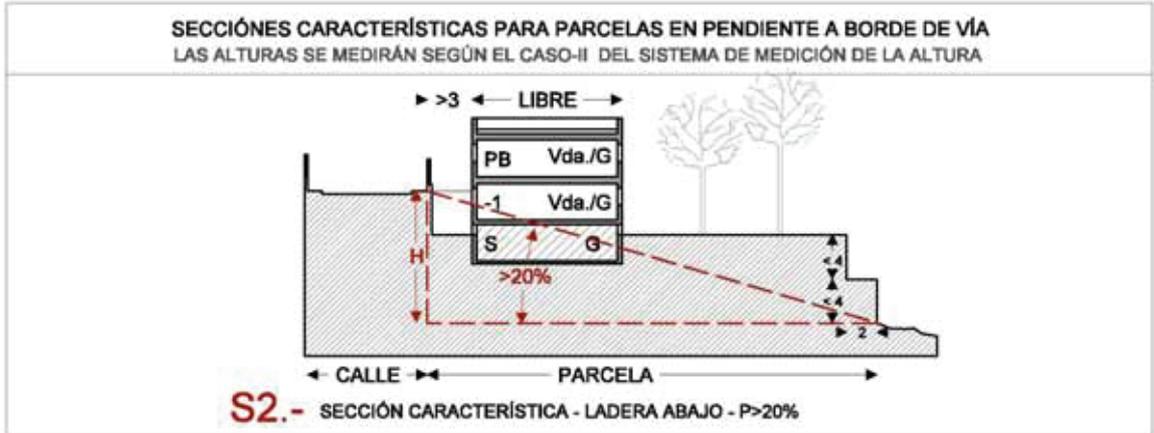


S2.-Parcelas con pendiente superior al 20% - Ladera abajo-:

- a. 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.
- b. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la Ordenanza Gráfica-5.5.5 adjunta.

- c. El garaje podrá situarse en Sótano, Planta Baja o Planta Alta.
- d. Las alturas se medirán según el Artículo-5.5.8 y el Caso II de la Ordenanza Gráfica-5.5.3.
- e. Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados, no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

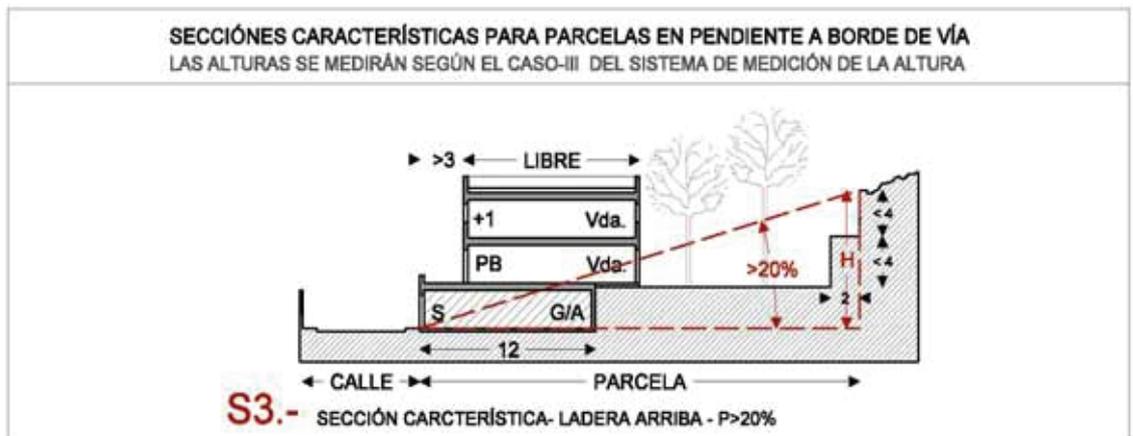
GRÁFICO 5.5.5



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

- a. La planta baja de la edificación -ladera arriba- se abancalará en el frente con uso exclusivo de garaje y accesos sin que compute altura, ocupación o edificabilidad, y fondo máximo de 12m. La edificación se situará retranqueada sobre este nivel y con dos plantas.
- b. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la Ordenanza Gráfica-5.5.6 adjunta.
- c. El garaje deberá situarse en Sótano no pudiendo tener un fondo mayor de 12m.
- d. Las alturas se medirán según el Artículo-5.5.8 y el Caso III de la Ordenanza Gráfica-5.5.3.
- e. Los bancales en el fondo de parcela deberán ser escalonados, no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.5.6

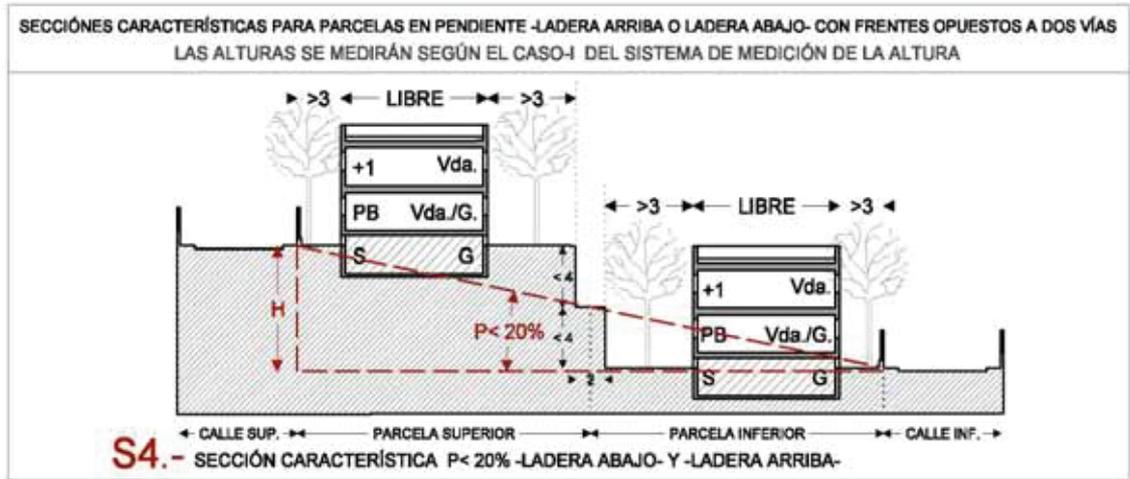


B. Para parcelas de manzanas con frentes opuestos a dos vías se establecen los siguientes casos:

S4.-Parcelas con pendiente inferior al 20%.

- a. Las plantas bajas de las edificaciones - ladera abajo o ladera arriba- deberán situarse al nivel de la rasante de la calle.
- b. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.7* adjunta.
- c. 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-
- d. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

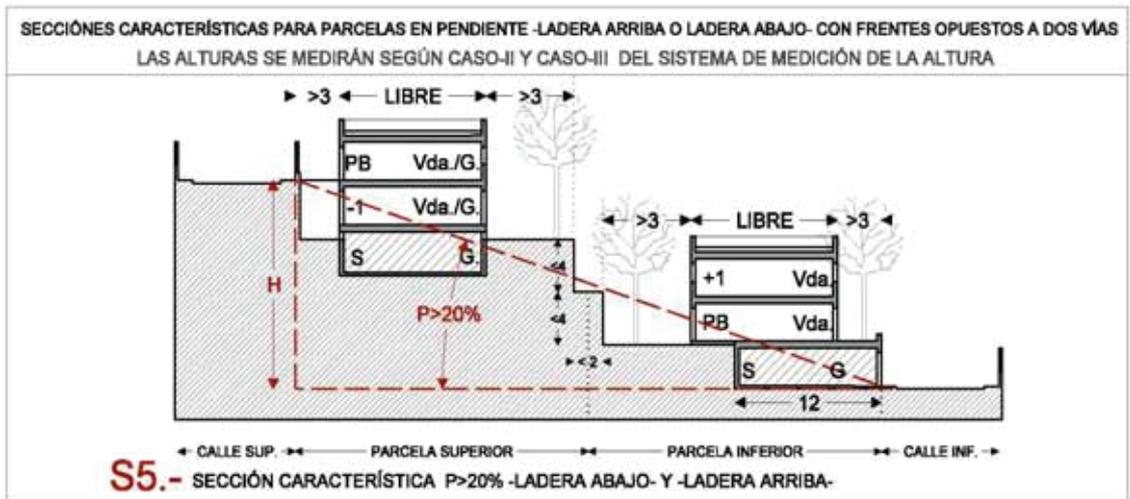
GRÁFICO 5.5.7



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

- a. 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.
- b. La planta baja de la edificación -ladera arriba- se abancalará en el frente con uso exclusivo de garaje y accesos sin que compute edificabilidad y fondo máximo de 12m. La edificación se situará retranqueada sobre este nivel y con dos plantas.
- c. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.8* adjunta.

GRÁFICO 5.5.8

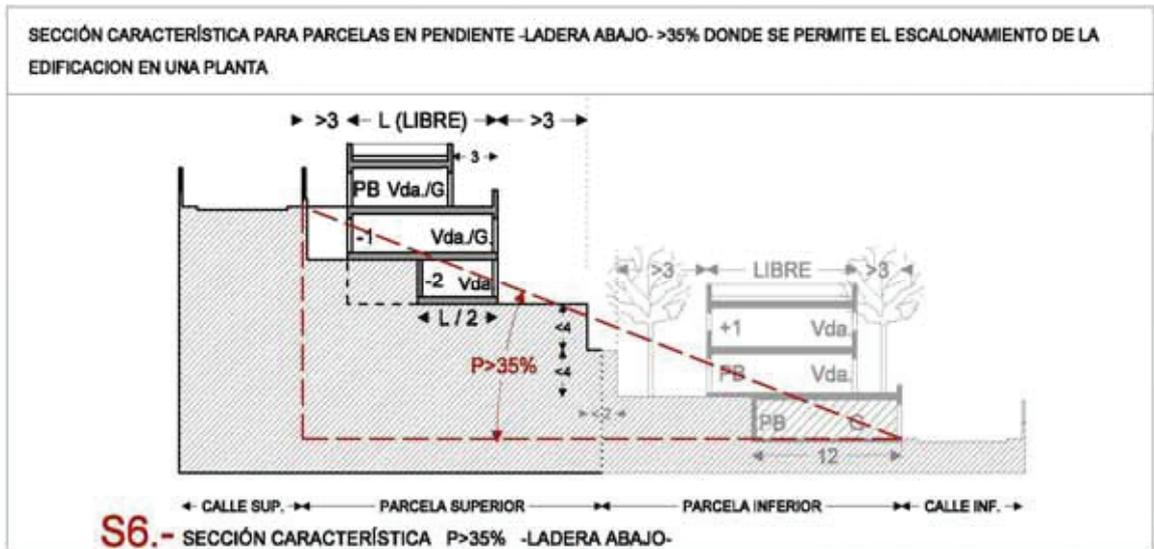


- d. Las alturas se medirán según el *Artículo 5.5.8* y los siguientes casos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.3*: Caso II -Ladera Abajo- y Caso III –Ladera Arriba-
- e. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

S6.- Parcelas con pendiente superior al 35%:

- a. 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. Se aplicará tanto en parcela con frente a borde de vía, como en parcelas con frentes opuestos a dos vías.
- b. 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).
- c. 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 del terreno y a las edificaciones colindantes.
- d. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la *Ordenanza Gráfica-5.5.9* adjunta.
- e. Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

GRÁFICO 5.5.9



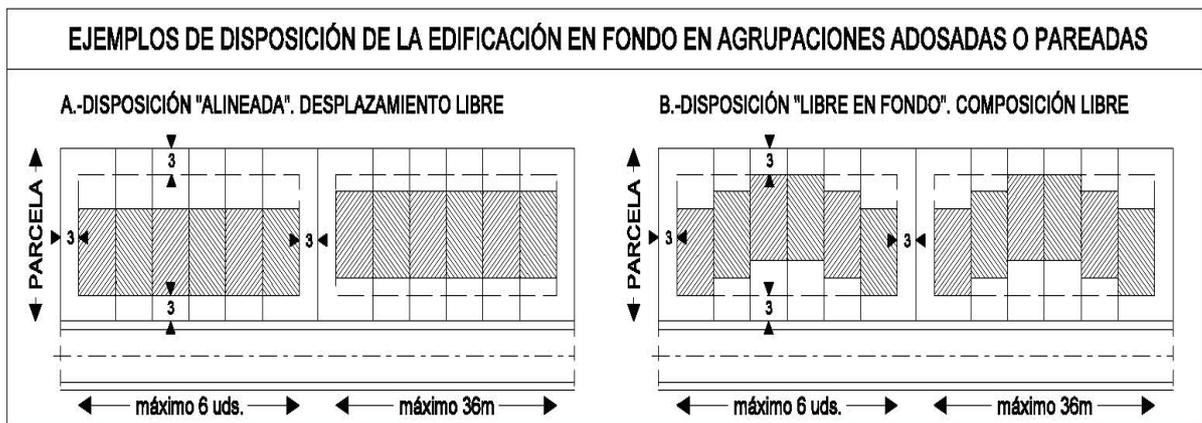
- 2. En parcelas con pendiente superior al 40%, se deberá tramitar un Estudio de Viabilidad para determinar la solución más adecuada de inserción de la edificación en el sitio, en función de las características el terreno y de las construcciones vecinas.
- 3. Se permite en promociones, aumentar en sótanos los fondos máximos establecidos en las secciones características a efectos de optimizar los garajes y sin invadir el retranqueo posterior de la parcela ladera arriba. 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. Podrán invadir el retranqueo edificaciones -pareadas o adosadas-, según los términos del *Artículo-5.5.2-Condiciones de Parcela*, cuando se proyecten y construyan simultáneamente; y siempre que no dejen muros medianeros al descubierto.
3. Podrá invadir igualmente los retranqueos, el resto de casos contemplados en el *Artículo-5.5.2-Condiciones de Parcela*.
4. No se permite invadir los retranqueos –bajo rasante- con sótanos o semisótanos salvo en los casos siguientes:
 - a. Se permite invadir los retranqueos en el frente de parcela con sótanos o semisótanos 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*.
 - b. Podrán ocuparse con sótanos o semisótanos los retranqueos entre edificaciones en promociones o en colonias, de cara a facilitar la inserción del vehículo en la parcela.
 - c. Podrán ocuparse en el resto de casos los retranqueos lateral o delantero –bajo rasante-, únicamente con el acceso o la rampa de garaje. Se permite techar esta como máximo a la cota de urbanización interior establecida en cada caso.
5. 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.
6. En los casos señalados de edificaciones situadas sobre riscos o descuelgues significativos de terreno, el retranqueo se medirá a partir de ellos.
7. Se permite invadir con piscinas los retranqueos.

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 hasta 6 uds y 36m máximo de frente edificado conjunto, salvo en el caso de las Viviendas de Protección en las que se permite la hilera continua.
2. Se permite añadir una vivienda más en los extremos de la agrupación (hasta 7 uds. y 42m) para completar el número de unidades de la promoción cuando venga forzado por las características geométricas de la parcela.
3. La distancia mínima entre agrupaciones de adosados en la parcela será de 6m como se desprende de la *Ordenanza Gráfica 5.5.10*.
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 0,60m 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%. No se computarán a estos efectos los ámbitos de las rampas o accesos, con o sin techar.
5. No se permite ocupar con sótanos o semisótanos los ámbitos de los retranqueos, salvo en los casos permitidos de abanalamientos en el frente –ladera arriba- y de accesos o rampas a garaje. Se permitirá así mismo, invadir los retranqueos entre edificaciones -bajo rasante-, en los casos de garajes en promociones o 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.
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.
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. Los garajes deberán organizarse con accesos rodados comunes.

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

1. Se permite indistintamente la cubierta inclinada o plana.
2. Se prohíben en todo el municipio, tanto en cubierta plana como en cubierta inclinada, disponer cualquier volumen sobre cubierta, incluyendo las construcciones de cajas de escalera o de ascensor. Solo se permitirán en cubierta los elementos técnicos de la edificación, no pudiendo existir ninguna pieza vividera. Se prohíben expresamente en cubiertas para todo el término municipal, las solanas, los trasteros o similares.
3. Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integradas en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.) dentro de las alturas máximas permitidas

para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.

4. En la modalidad de cubierta inclinada, la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos desde la parte inferior de último forjado permitido como se indica en la ordenanza gráfica del artículo relativo a la medición de la altura. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.
5. En caso de cubierta plana, los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m; salvo en los tramos inevitables para resolver los elementos técnicos de la cubierta o los adoses a edificaciones colindantes, en cuyo caso se podrá llegar a 1,80m. de altura.
6. Con carácter general, se tenderá a colocar los paneles solares-fotovoltaicos resguardados de las vistas tras los antepechos en cubierta plana, integrados en los faldones de cubierta inclinada, sobre pérgolas o en el interior de la parcela.

Art. 5.5.14. Jardín y Jardín Delantero.

1. Se considerará como Jardines la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.
2. Se considera como Jardín Delantero, el espacio privado comprendido entre la alineación a vial o a espacio público y la línea de fachada de la edificación. Estas alineaciones deberán definirse mediante un cerramiento frontal continuo, que deslinde con precisión el espacio público del privado, salvo en el interior de las colonias.
3. Se asimilará la cota del Jardín Delantero a la cota a la *Cota de Urbanización Interior* CU correspondiente.
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)

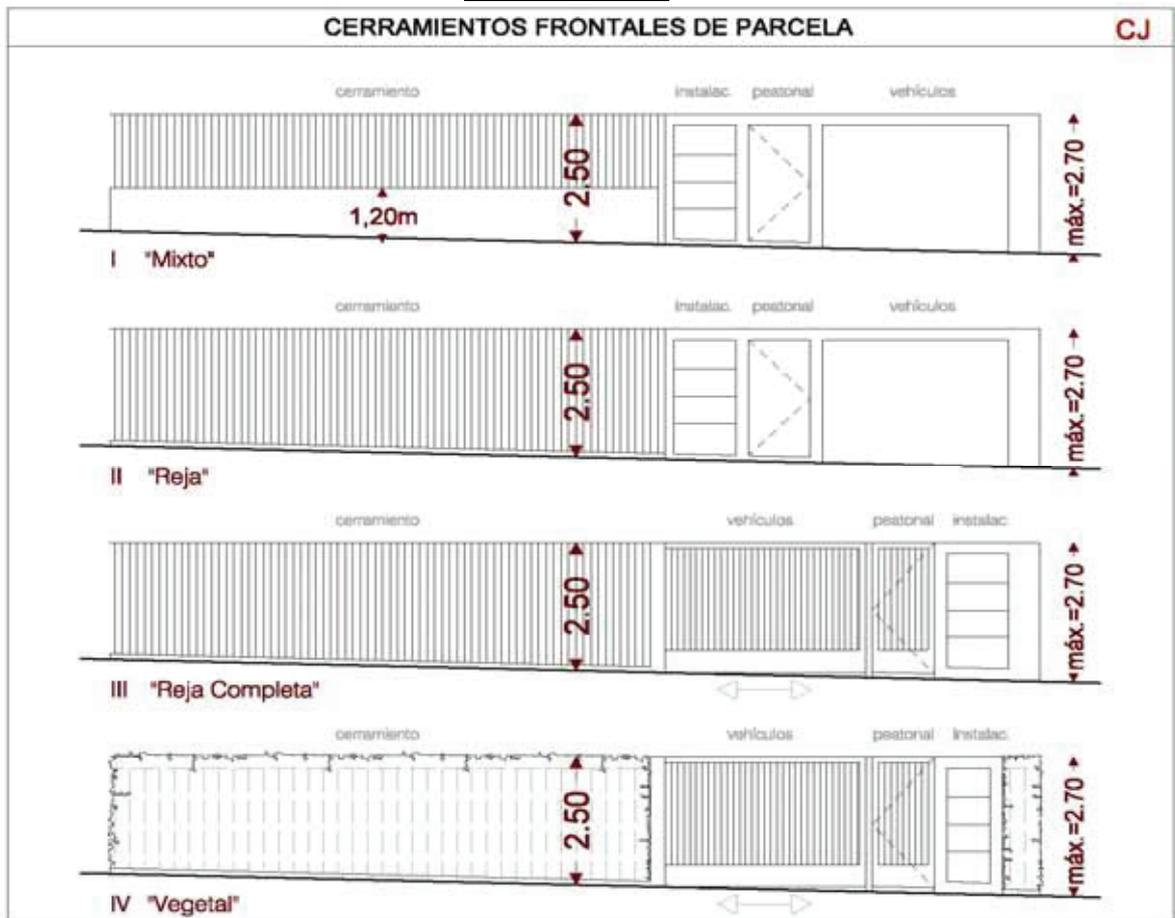
1. No se permitirá otro uso ni ocupación que el estricto de jardín, no pudiendo ser ocupado por construcciones permanentes, instalaciones, etc.; ni siquiera en el subsuelo, salvo los casos permitidos en el punto siguiente.
2. Se permitirá la ocupación de los jardines en los siguientes casos:
 - a. Se 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 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 en el frente de parcela será de 2,50m, integrados por parte maciza opcional hasta 1,20m y el resto diáfano hasta 2,50m de altura. En calles con pendiente mayor del 10% se permite subir puntualmente una altura hasta 2,70m.
3. En los casos permitidos de abancalamiento en el frente parcela, 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.
5. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.

GRÁFICO 5.5.11



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. 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.
8. El ancho máximo ocupado por las puertas de garaje en el frente de parcela será de 5m en viviendas unifamiliares o plurifamiliares. Su altura libre máxima no superará los 2,50m.
9. La puerta de garaje unifamiliar podrá reducirse hasta 2,40m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
10. La puerta de garaje plurifamiliar podrá reducirse hasta 2,60m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
11. En calles menores de 8m se permite así mismo mediante Estudio de Viabilidad, soluciones singulares que faciliten el acceso a garaje.
12. 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.
13. 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 transitables con o sin techar que sobresalen de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se considerarán como *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.
4. Se considerarán como *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 considerarán como *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no transitables; 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. Solo se permite volar invadiendo los ámbitos de los retranqueos, hasta 1,00m en el frente de parcela y hasta 0,30m únicamente con elementos volados en retranqueos laterales o posteriores.
9. Dentro de área de movimiento de la edificación la distancia de vuelo será libre, si bien cuando esta exceda de 1,50m, la superficie de planta bajo vuelo deberá computarse a efectos de edificabilidad al 100%. En "arquitecturas voladas" cuando el espacio bajo vuelo no sea susceptible de ser ocupado posteriormente, se permitirán soluciones singulares de planta diáfana no computables como edificabilidad mediante Estudio de Viabilidad y según los términos del *Artículo-5.5.3 Ordenación Singular de la Parcela o de la Edificación*. La Planta diáfana computará en cualquier caso a efectos de número máximo de plantas.

10. Se evitarán las servidumbres de vistas con parcelas colindantes en volados, mediante cerramientos laterales de estos.
11. 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

Cuando sea preciso aterrazar la parcela, deberá cumplirse las condiciones siguientes:

1. los bancales se realizarán preferiblemente de piedra, con pedraplenes o taludes ajardinados.
2. 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.
3. Los bancales deberán escalonarse con una distancia mínima de 2m.
4. La longitud máxima de fondo de bancal no podrá superar los 20m.
5. Al objeto de propiciar un mejor acople con parcelas abancaladas colindantes, no se podrá superar entre bancales contiguos los 4,00m.
6. 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. Se deberá contar en estos casos 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 será 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 será de 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 permitirán 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 máxima de las pérgolas o porches será de 2,50m. En ningún caso sus elementos constructivos superarán los 3m de altura.
 - e. Para los casos de construcciones auxiliares o pérgolas 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.

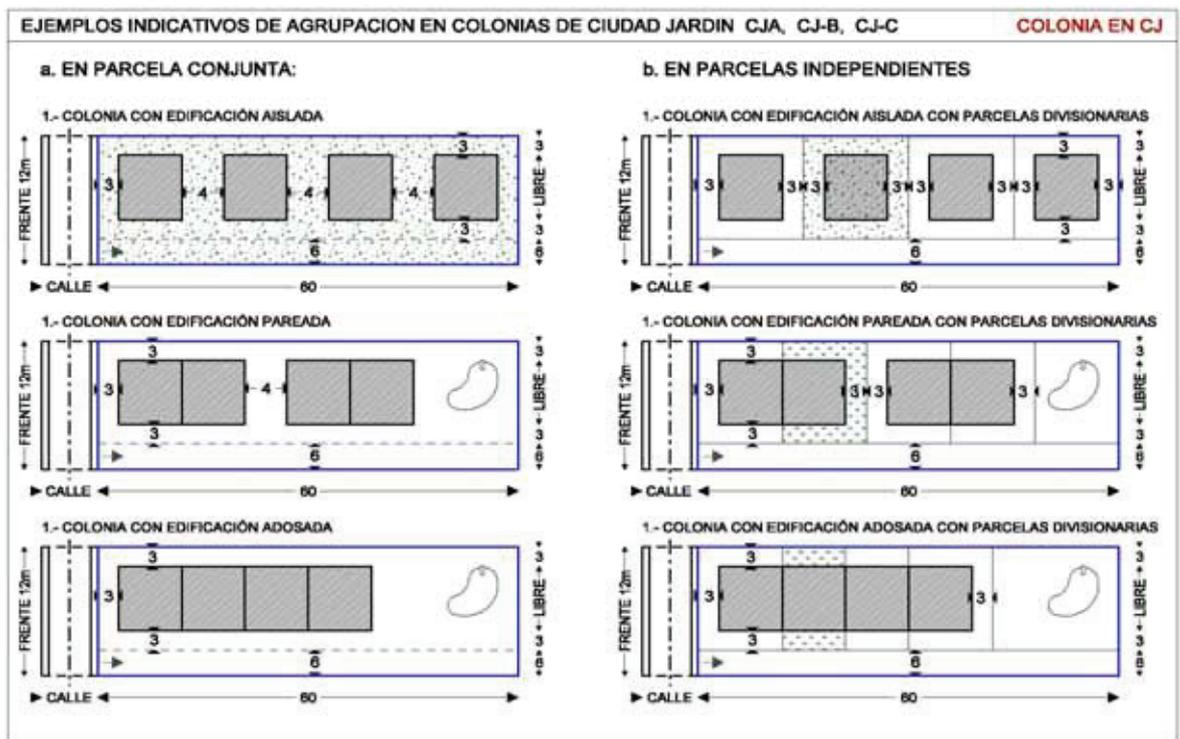
1. La edificación en ciudad jardín tendrá la obligación de disponer de al menos dos plazas de aparcamiento por vivienda.
2. Se permite la construcción de garaje común en sótanos para distintas viviendas de una parcela en cualquiera de los casos de edificación aislada, pareada, adosada o en colonia.
3. 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 por parcela, no se permite en frentes a vía o espacio público, las puertas de garaje independientes a cada vivienda. Los garajes deberán organizarse con accesos rodados 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 5.5.14):

a) *Colonias con divisiones:* La colonia en el interior se subdividirá en número entero de partes divisionarias separadas de los elementos comunes.

3. *Colonias sin divisiones*: Las edificaciones no tendrán parte divisionaria propia y se localizarán directamente conectadas con los elementos comunes.
4. 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.
5. La parcela mínima se medirá sobre el conjunto de la colonia y no sobre las zonas privativas asociadas a cada edificación, para cualquiera de los modelos de colonias permitidos.
6. Deberá tener un acceso peatonal y de vehículos común al conjunto. El viario de vehículos tendrá un ancho mínimo de 6m y una pendiente máxima del 15%.
7. El frente mínimo de parcela se referirá al conjunto de la parcela urbanística y se establece en 12m, incluyendo los accesos a la colonia.
8. 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.
9. La separación mínima entre edificaciones será de 4m en colonias sin divisiones.
10. La separación mínima entre edificaciones será de 6m(3+3) en colonias con divisiones.
11. 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.
12. En colonias de más de 10 viviendas, se deberá mantener con carácter obligatorio un mínimo de un 20% de la superficie de la parcela urbanística destinada a zona común de esparcimiento como jardín, piscina, etc. y libre de edificación. No podrá incluirse en esta proporción las zonas de accesos o aparcamientos en superficie. Deberá poder inscribirse un círculo de 12m en estas zonas.
13. Se permite en esta zona común de esparcimiento, las construcciones auxiliares tipo kiosco o similar de hasta 30m² de superficie construida y computables dentro de la edificabilidad asignada a la parcela. Se situará preferiblemente bajo bancal, cuando lo permita la topografía y la organización de la colonia.
14. Las colonias mantendrán el resto de los parámetros generales de la Ciudad Jardín en cada una de las categorías correspondientes CJA, CJB y CJC.
15. Se dispondrá un árbol de porte por cada 100m² de parcela, que podrán agruparse indistintamente.
16. Los espacios comunes (viario interior, aparcamientos en superficie, jardines, etc.) deberán tener tratamiento integrado de diseño y materiales. Estos espacios mantendrán obligatoriamente el carácter predominantemente ajardinado propio de la Ciudad Jardín, incluso cuando se contemplen sótanos de garajes. Deberán entregarse completamente urbanizados y con especies arbóreas de porte.
17. 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.
18. La altura en el interior de las colonias se medirá siguiendo los mismos criterios establecidos en los artículos relativos a la *altura* y para cada edificación que forme la colonia. El punto de medición de la altura se situará en el frente inferior de cada edificación y a la cota de la zona común por donde tenga el acceso. En el frente a vía pública de la colonia, el punto de medición de la altura se situará en la alineación, sobre la rasante de la acera.
19. Deberá acreditarse mediante la tramitación del Estudio de Viabilidad previo, la correcta adaptación de la colonia al sitio. Se cuidará especialmente la relación con las cotas de parcelas colindantes y con la pendiente del terreno.

Art. 5.5.22. Condiciones Estéticas en Ciudad Jardín.

1. Los muros o pedraplenes de fondo de parcela que lindan con cualquiera de las categorías de suelo rústico se realizarán en toda su altura con piedra basáltica.
2. No se permitirán los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre fachadas exteriores. Deberán adaptarse al respecto, a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de esta Normativa.
3. Se prohíbe adornar los muros de cerramientos con “empedrados de piedra” o similar.
4. Se prohíbe situar la cartelería o los anuncios fuera de las zonas contempladas para ello en el cerramiento frontal de la parcela. 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

	AISLADA / PAREADA	CJA
Tipología:	500	m²
Parcela mínima -edificación aislada-:	250 + 250 = 500	m²
Parcela mínima -edificación pareada-:		
Parcela mínima en colonia:	2.000m ² s (No se permiten en las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpais)	
Nº máx de viv. en colonia:	=(Superficie Colonia : Parcela mínima) uds.	
Unidades máximas de promoción:	2 Uds. máximo en Araya, Cuevecitas o Malpais, 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 m ² /m ²	
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

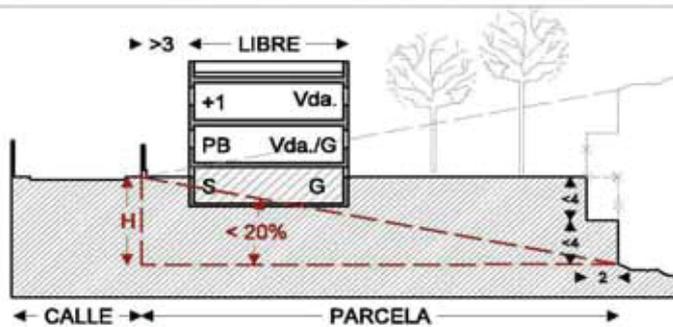
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA - CJA

Noviembre 2006

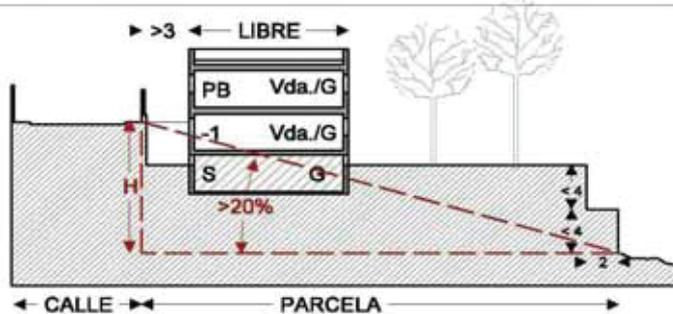


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



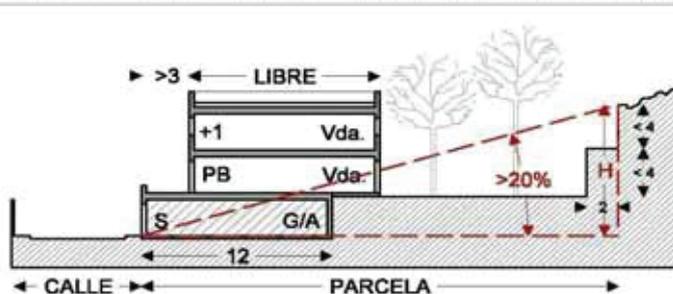
S1.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA O ABAJO - $P < 20\%$

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



S2.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ABAJO - $P > 20\%$

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



S3.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA - $P > 20\%$

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

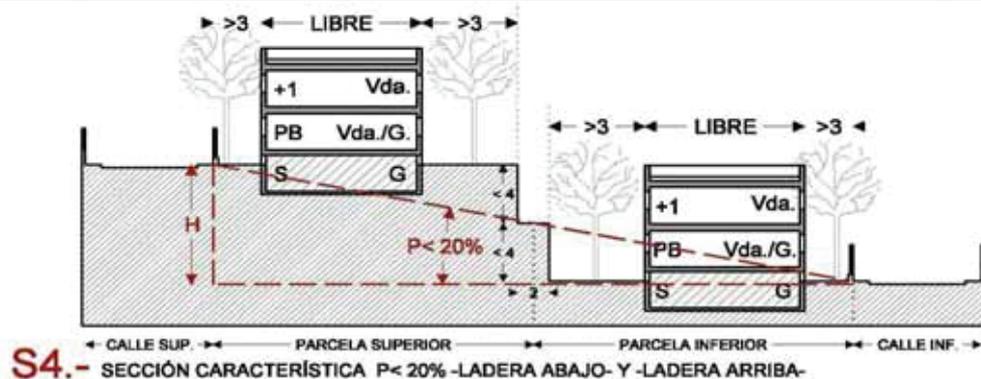
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA - CJA

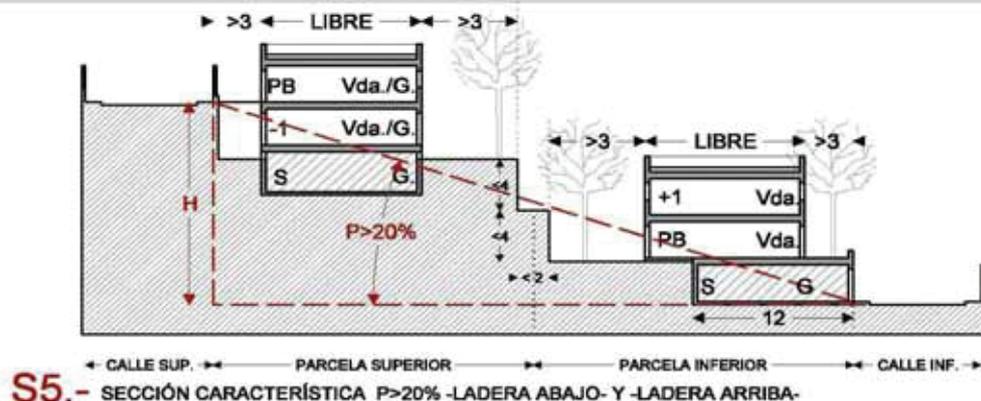
Noviembre 2006



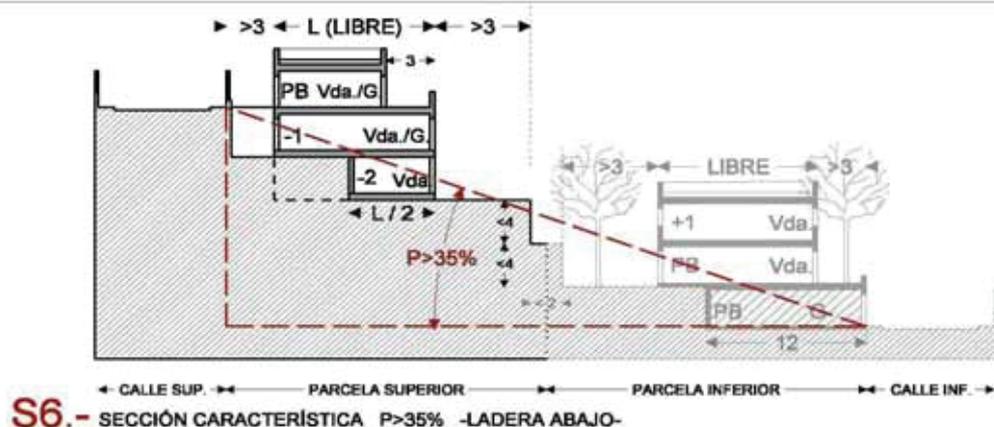
SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



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



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



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

	AISLADA / PAREADA	CJ-B
Tipología:		
Parcela mínima -edificación aislada-:	300	m²
Parcela mínima -edificación pareada-:	200 + 200 = 400	m²
Parcela mínima en colonia:	2.000m²s (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):	0,50-0,80 m²/m²	
Nº máximo de plantas P<20% :	<i>(P=pendiente de la parcela)</i>	2pl SR / sótano BR pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	<i>(se permite abanclar el frente con garajes)</i> 2pl + Sótano SR	
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	<i>(se enterrará la edificación una planta)</i> 1pl SR / 1pl + Sótano 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 m².	
Construcciones de porches:	Se permiten computables al 50%, y hasta 30 m².	
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



Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

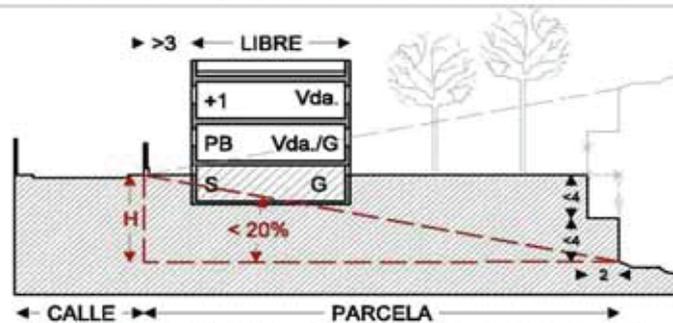
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB

Noviembre 2006

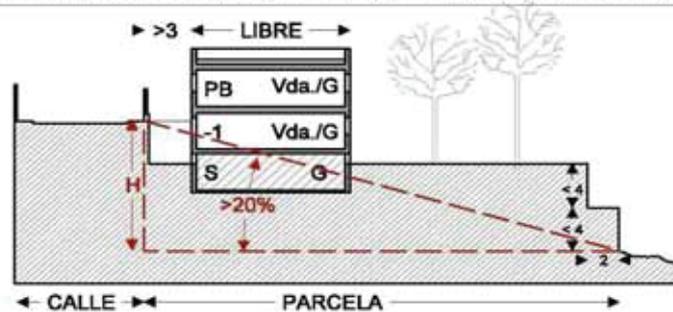


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



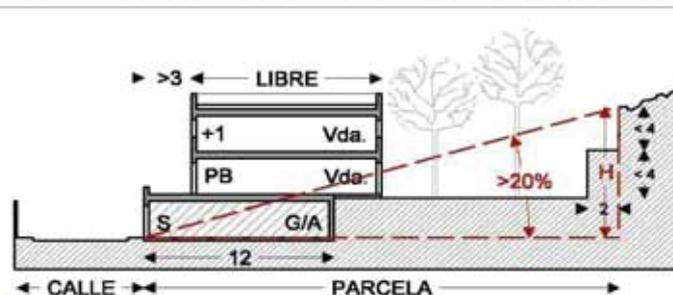
S1.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA O ABAJO - $P < 20\%$

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



S2.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ABAJO - $P > 20\%$

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



S3.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA - $P > 20\%$

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

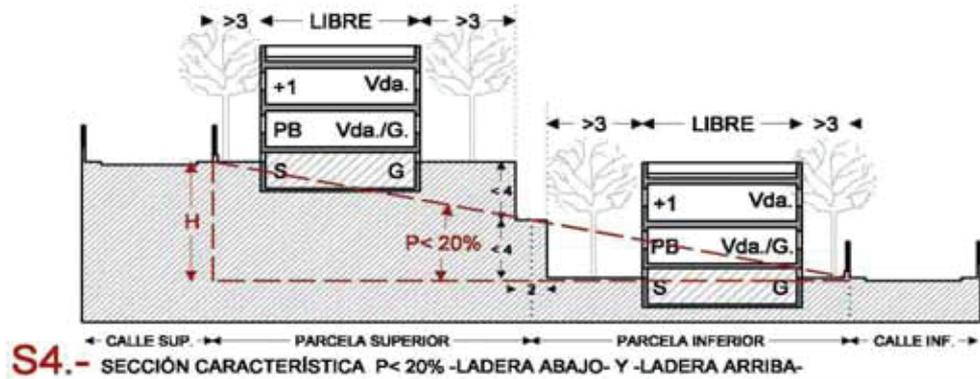
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB

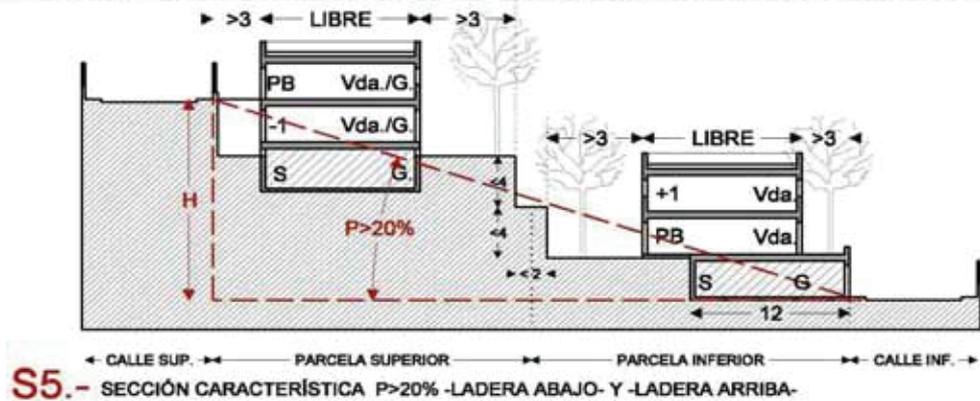
Noviembre 2006



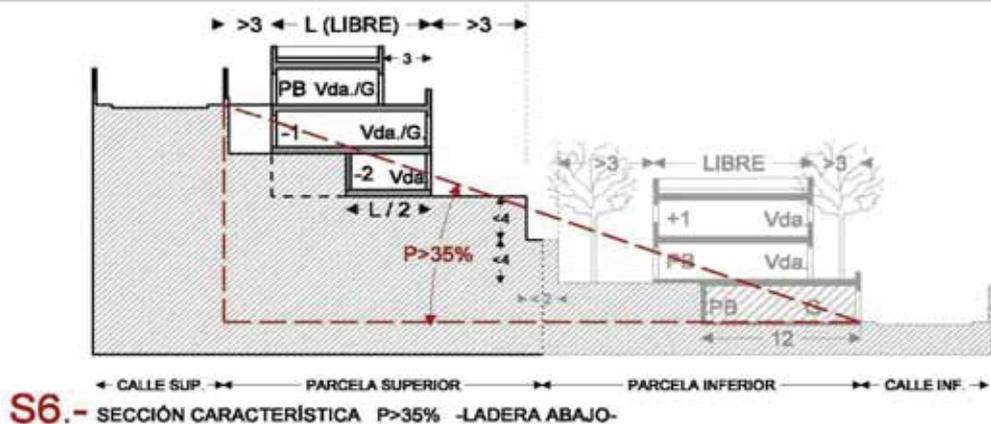
SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



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



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



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



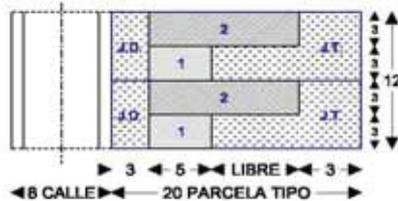
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

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% :	<i>(P=pendiente de la parcela)</i>	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 m².	
Construcciones de porches:	Se permiten computables al 50%, y hasta 30 m².	
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

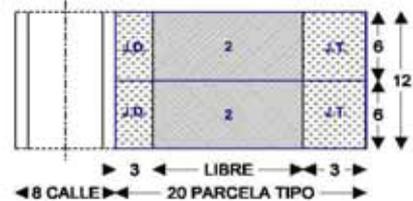
PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA

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

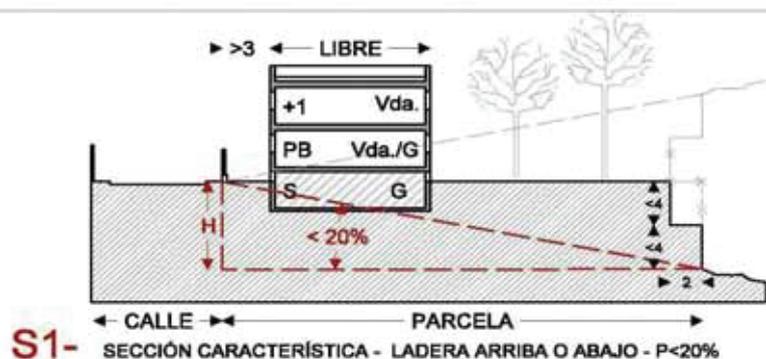
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC

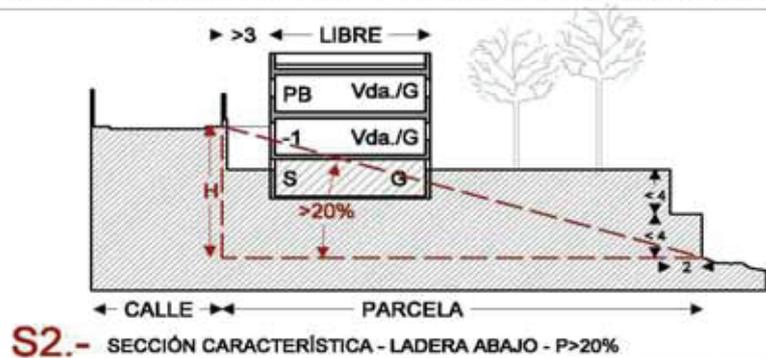
Noviembre 2006



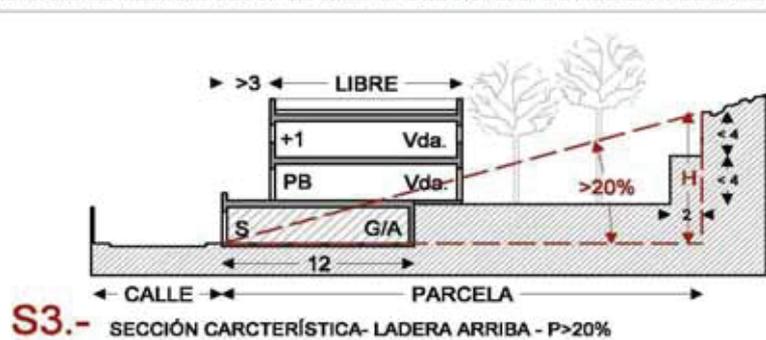
SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



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

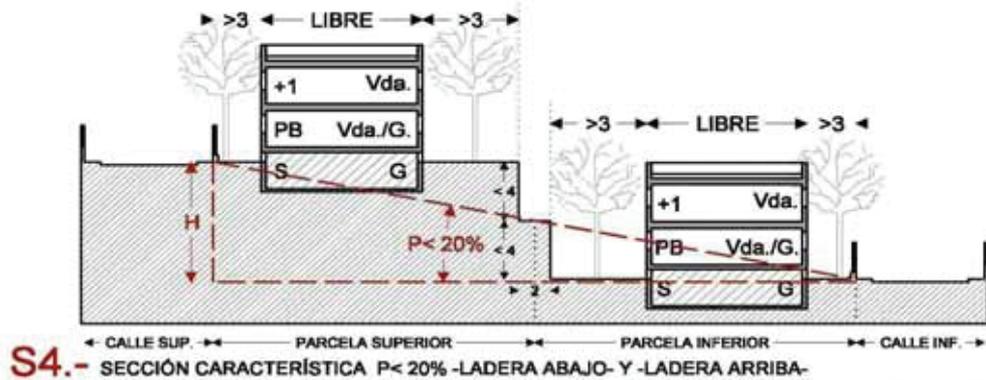
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC

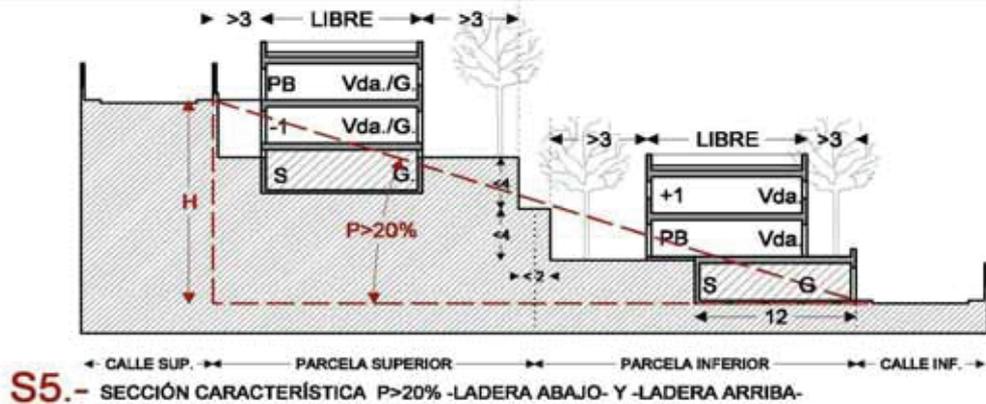
Noviembre 2006



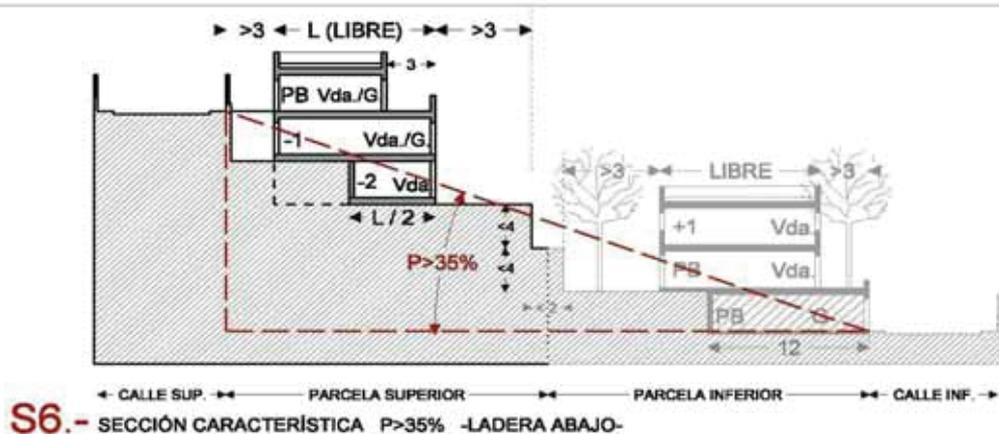
SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



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



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



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:

<i>CUADRO 1</i> EDIFICACIÓN ABIERTA (CUADRO RESUMEN)	EA ABIERTA
PARCELA MINIMA:	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
CIRCULO 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.

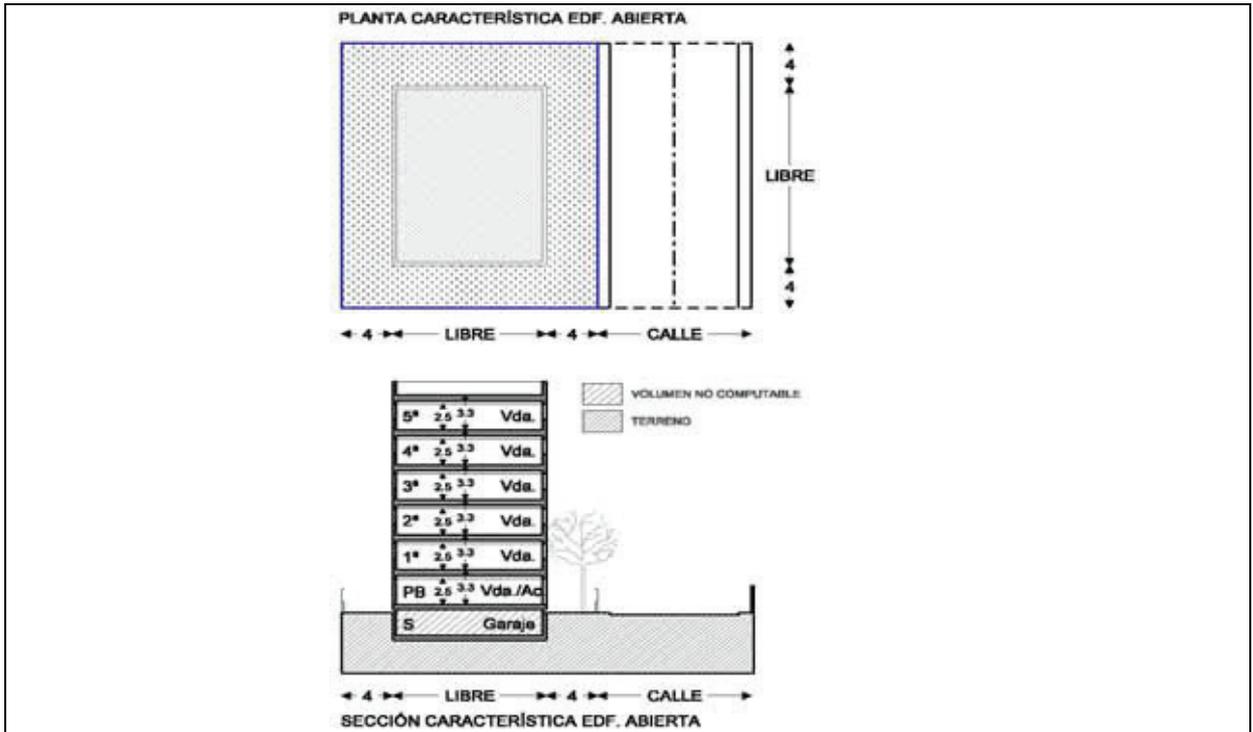
Art. 5.6.2. Condiciones de Parcela (Ver Gráfico 5.6.1).

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.

GRÁFICO 5.6.1



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.
5. Se permite invadir con piscinas los retranqueos.

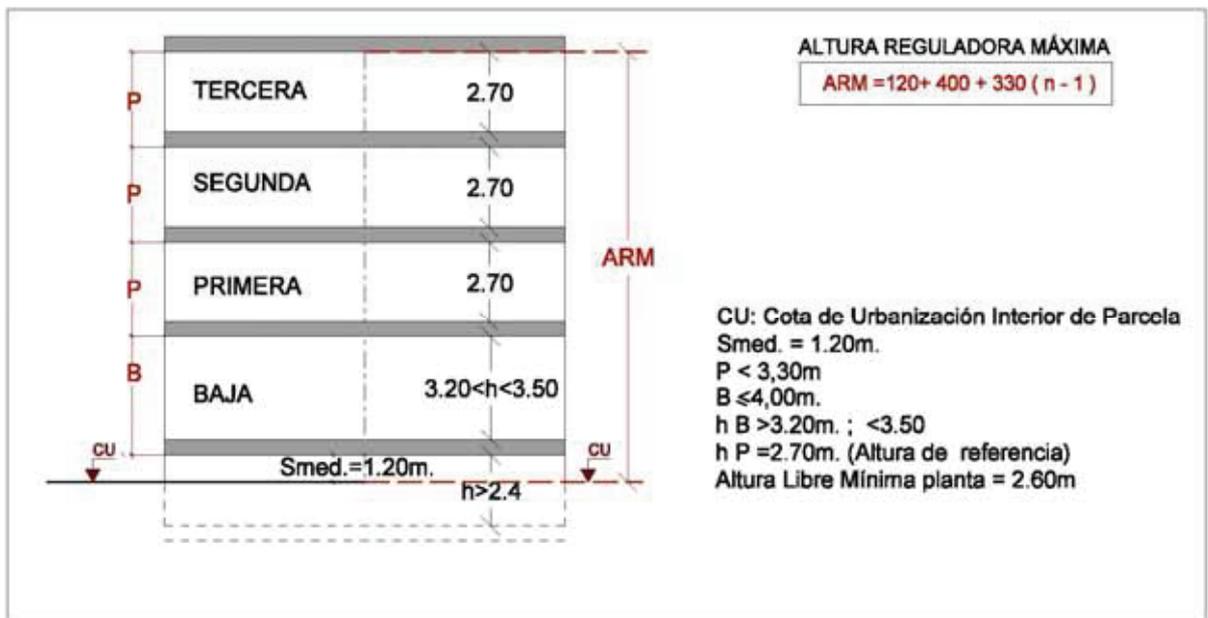
Art. 5.6.6. Altura Máxima de la Edificación.

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.
2. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
3. 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 5.6.2



4. 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.
5. 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-5.6.21.
6. La altura del semisótano no superará en ningún punto 1,20m medida 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-5.6.2.
7. No se tendrán en cuenta a efecto de medición de la altura, el ámbito de las rampas de acceso garaje hasta 6m de ancho.
8. La altura máxima de coronación en cumbre con cubiertas inclinadas, incluidos los remates de cubierta, no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido. Se

permite aumentar la altura del faldón de cubiertas, por encima de los 2m, dentro de la altura reguladora máxima.

9. Se podrá utilizar dobles alturas siempre que se computen como dos plantas.
10. Se posibilita en la última planta, en caso de que se resuelva con cubierta inclinada, 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 de altillos.
11. Los áticos solo se permitirán dentro de la altura reguladora máxima y de la edificabilidad asignada a la parcela.
12. Para edificaciones de más de 6 plantas de altura deberá disponerse de dos ascensores como mínimo en cada volumen independiente.
13. 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 cuando no se supere, en ningún punto de la acera, los 3,50m totales de altura entre bancal y cerramiento.
14. 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.
15. 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 5.6.2).

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 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, el Ayuntamiento podrá permitir ordenaciones singulares de la parcela y del volumen mediante Estudio de Viabilidad previo; 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 a la parcela.

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 cajas de escaleras y ascensores, y elementos técnicos de las

instalaciones, no pudiendo existir ninguna pieza vidiera. Las construcciones de cajas de escaleras y ascensores, deberán en cubierta 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 caso de contemplarse en el edificio usos distintos de Residencial, se permite mediante Estudio de Viabilidad, aumentar en cubierta la altura de los elementos técnicos de las instalaciones hasta 3,60m 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° apoyado 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 vidieras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la última planta.
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. Se permiten en Edificación Abierta los solariums y piscinas en cubierta. En estos casos se permiten en cubierta las pérgolas fijas diáfanas de hasta 2,50m de altura, retranqueadas 3m de cada fachada y hasta 50m² computables dentro de la edificabilidad asignada.
10. 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 2,40m. 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 vidieras, podrá reducirse tal dimensión a 4m.

Art. 5.6.12. Cuerpos y Elementos Volados.

1. Se definen los *cuerpos volados como* los salientes transitables con o sin techar que sobresalen de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se considerarán como *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.
4. Se considerarán como *cuerpos volados diáfanos* aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carentes 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 considerarán como *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no transitables 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. Solo se permite volar, invadiendo los ámbitos de los retranqueos, hasta 1,00m en el frente de parcela y hasta 0,60m únicamente con elementos volados en los retranqueos laterales o posteriores.
9. Dentro del área de movimiento de la edificación la distancia de vuelo será libre, si bien cuando esta exceda 1,50m, la superficie de planta bajo vuelo deberá computarse a efectos de edificabilidad al 100%. En "arquitecturas voladas" cuando el espacio bajo vuelo no sea susceptible de ser ocupado posteriormente, se permitirán soluciones singulares con planta diáfana sin computar edificabilidad mediante Estudio de Viabilidad y según los términos del *Artículo-5.6.3. Ordenación Singular de la Parcela y de la Edificación*. Estas plantas diáfanas computarán a efectos de número máximo de plantas.
10. No se permite ningún tipo de volado sobre el dominio público, incluyendo los carteles o similares.
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 más de 3,20m de la rasante de la calle o de la urbanización interior de la parcela en el punto más 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 10m 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 de los Jardines.

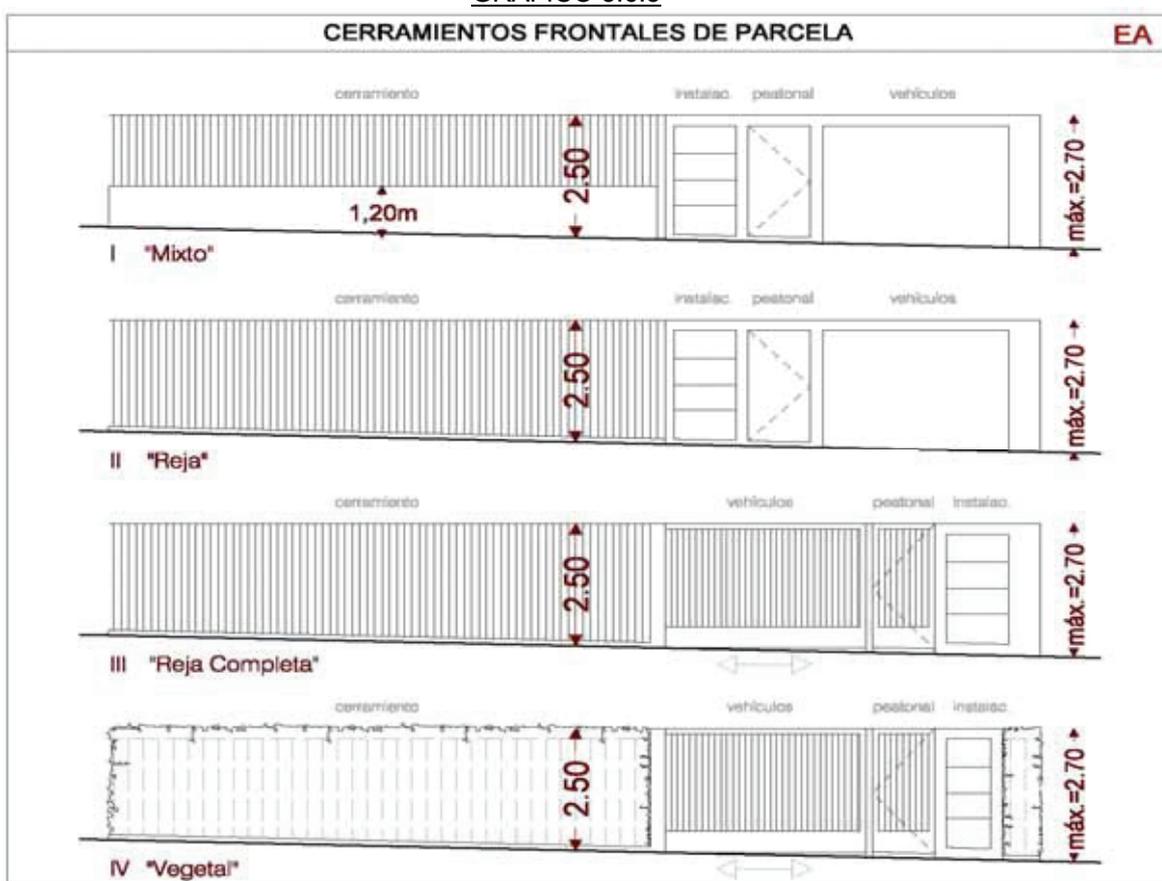
1. No se permiten en el ámbito del jardín delantero -sobre rasante- otros usos y ocupación del jardín delantero que los estrictamente de jardín, salvo los contemplados en los casos siguientes:
 - a. Se permiten las construcciones destinadas a albergar los contenedores de basura siempre y cuando se garanticen 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 5.6.3 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 abancalamiento 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. Las puertas de garaje podrán reducirse hasta 2,60m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
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 5.6.3



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 diáfanas tipo marquesinas, 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 banales o terrazas con alturas medias no mayores de 3,00m. No podrá existir ningún bancale interior de parcela o en lindero superior a 4,50m de altura aparente.
- b. En caso de superar dicha dimensión deberá escalonarse el bancale con un ancho mínimo de 2,00 m.
- 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 lindan con cualquiera de las categorías de suelo rústico, se realizarán en toda su altura con piedra basáltica.
2. Se prohíbe adornar los muros de cerramientos con “empedrados de piedra” o similar.
3. No se permitirán los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre fachadas exteriores. Deberán adaptarse al respecto, a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de esta Normativa.
4. Se prohíbe situar cartelería o anuncios fuera de las zonas contempladas para ello en el proyecto del cerramiento. No se permite volar con estos elementos o similares sobre el dominio público.
5. No se permite en áticos, para obra nueva o no, cerrar con ningún tipo de cerramiento o pérgola las terrazas. 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 y media 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. 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
EDIFICACIÓN ABIERTA

Agosto 2006

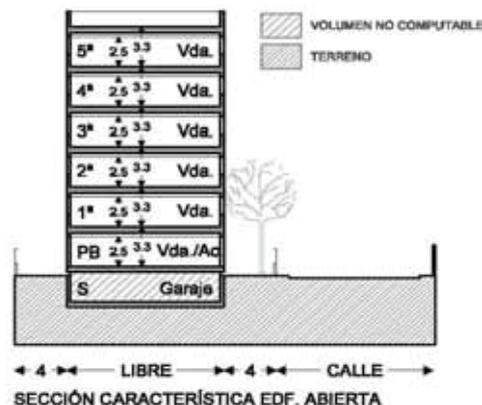
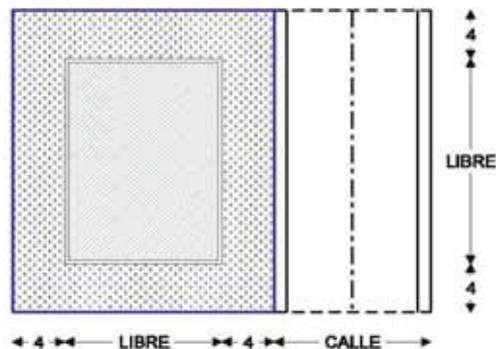


PARÁMETROS URBANÍSTICOS

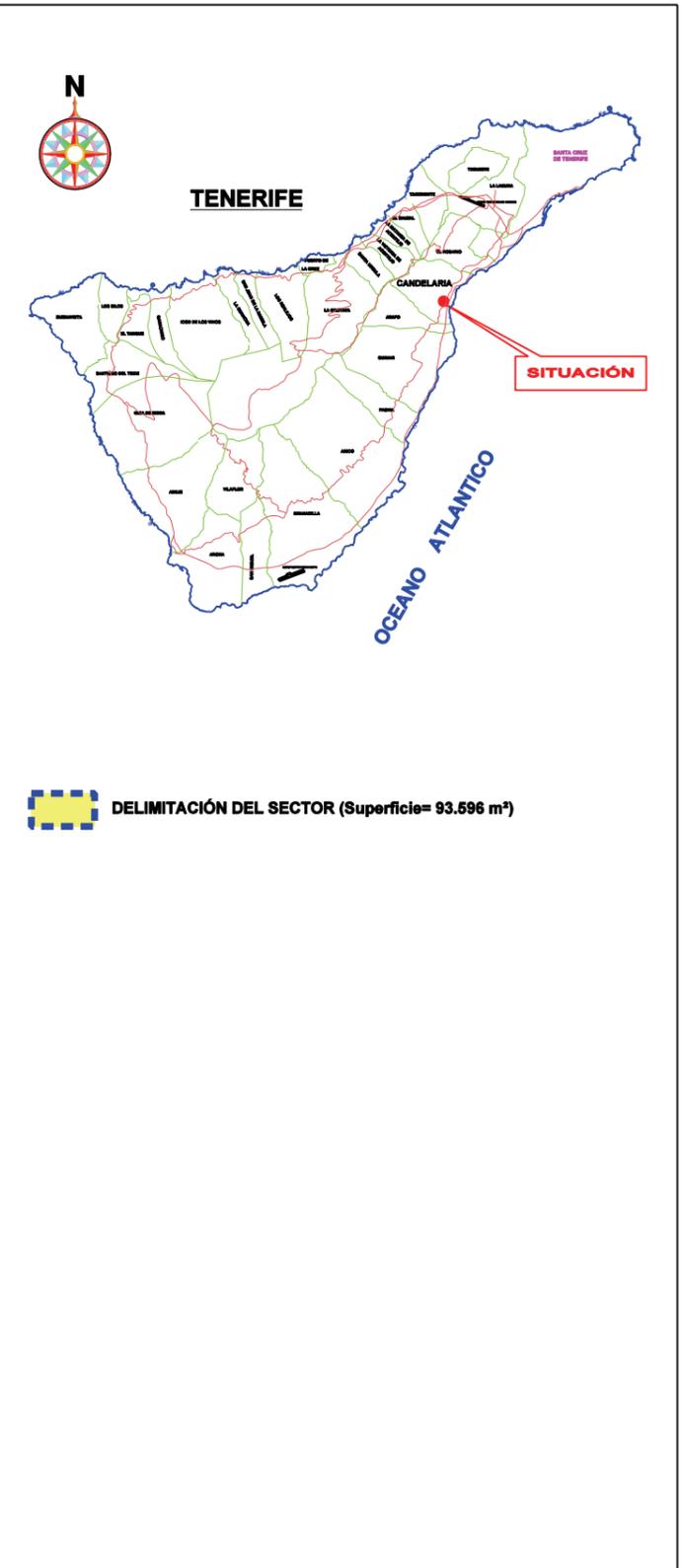
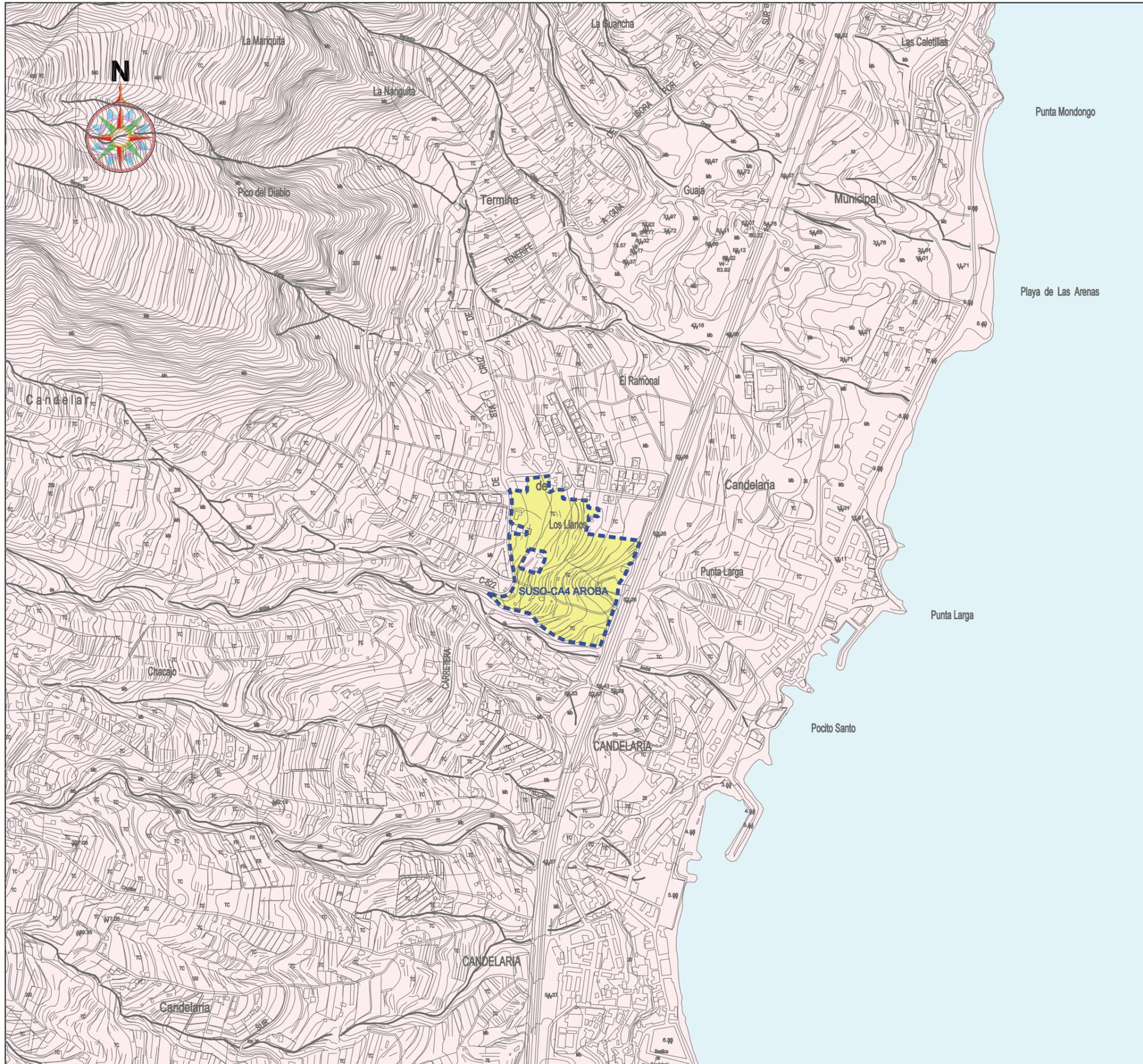
Tipología:		ABIERTA EA
Parcela mínima (m2):	(según parcelario)	500 m ²
Frente mínimo de parcela (m):	(según parcelario)	15 m
Frente mínimo de vivienda:		4,5 m
Edificabilidad neta (m2/m2):	(Según Planos de Ordenación Detallada o Fichas de Ámbitos de gestión)	1-3 m ² /m ² m ² /m ²
Nº máximo de plantas:	(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



ANEXO. PLANOS INFORMACIÓN:



 DELIMITACIÓN DEL SECTOR (Superficie= 93.696 m²)

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

INFORMACIÓN

SUSO-CA4 (AROA)

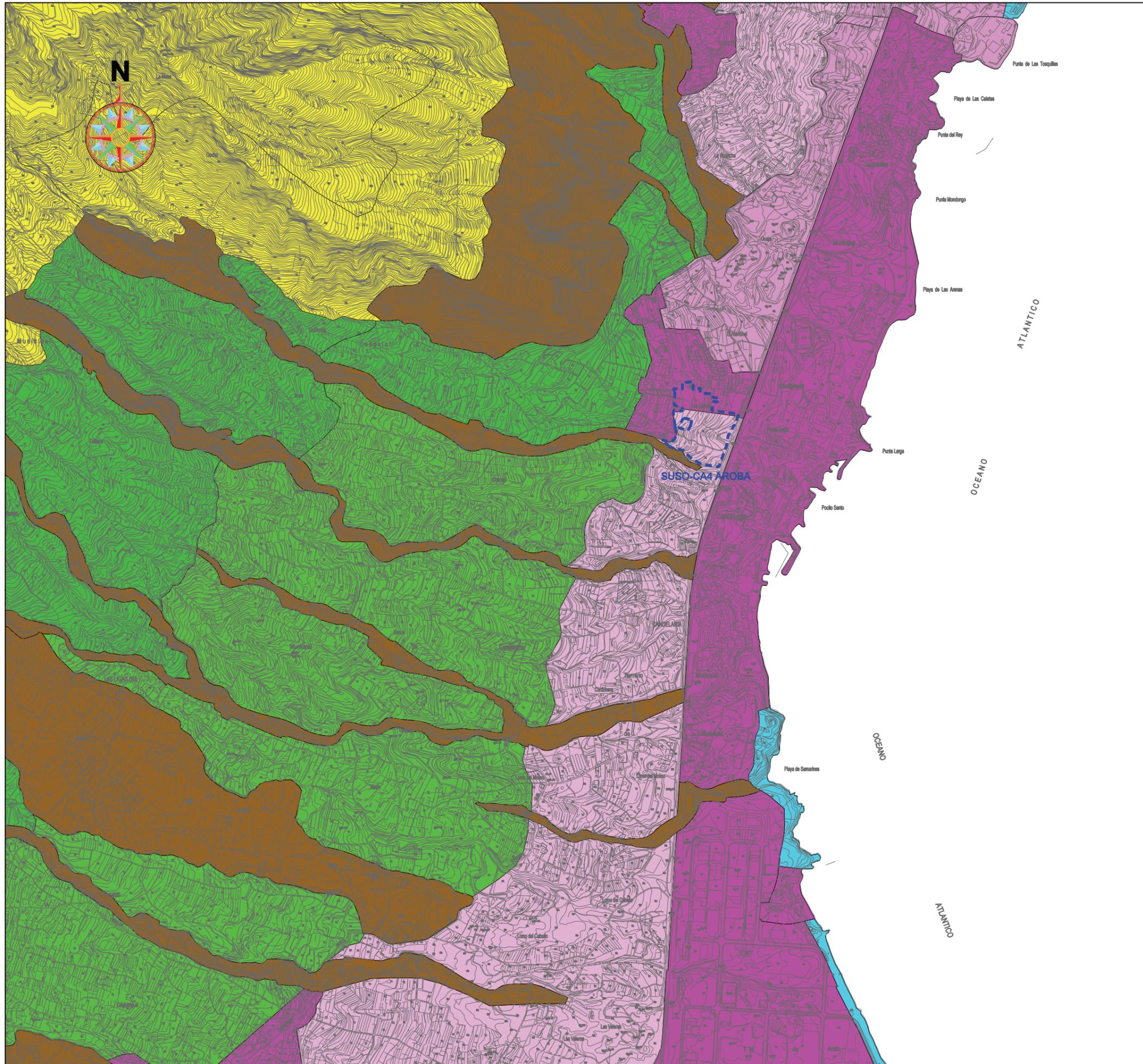
SITUACIÓN

ESCALA: 1/10.000

NOVIEMBRE 2.006

PLANO N.º **1.1**

ESTUDIO LUENGO S.L. 



ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEAS

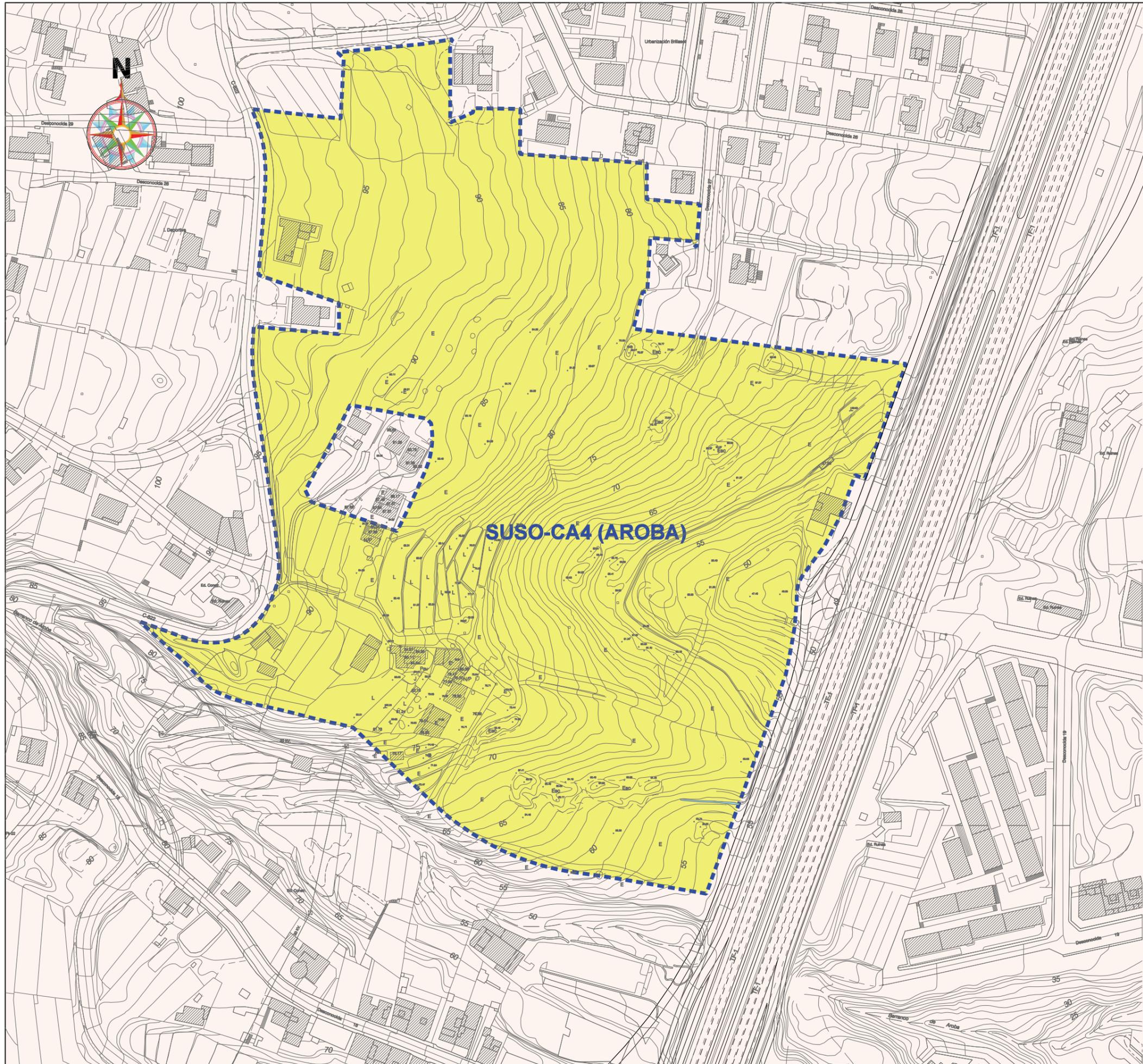
- PROTECCIÓN AMBIENTAL**
-  PROTECCIÓN AMBIENTAL 1
-  PROTECCIÓN AMBIENTAL 2
-  PROTECCIÓN AMBIENTAL 3
- PROTECCIÓN ECONÓMICA**
-  PROTECCIÓN ECONÓMICA 1
-  PROTECCIÓN ECONÓMICA 2
-  PROTECCIÓN TERRITORIAL
-  EXPANSIÓN URBANA
-  URBANAS
-  DELIMITACIÓN DEL SECTOR (Superficie= 93.596 m²)

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



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

INFORMACIÓN
SUSO-CA4 (AROB)
PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE



 DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie= 93.596 m²)

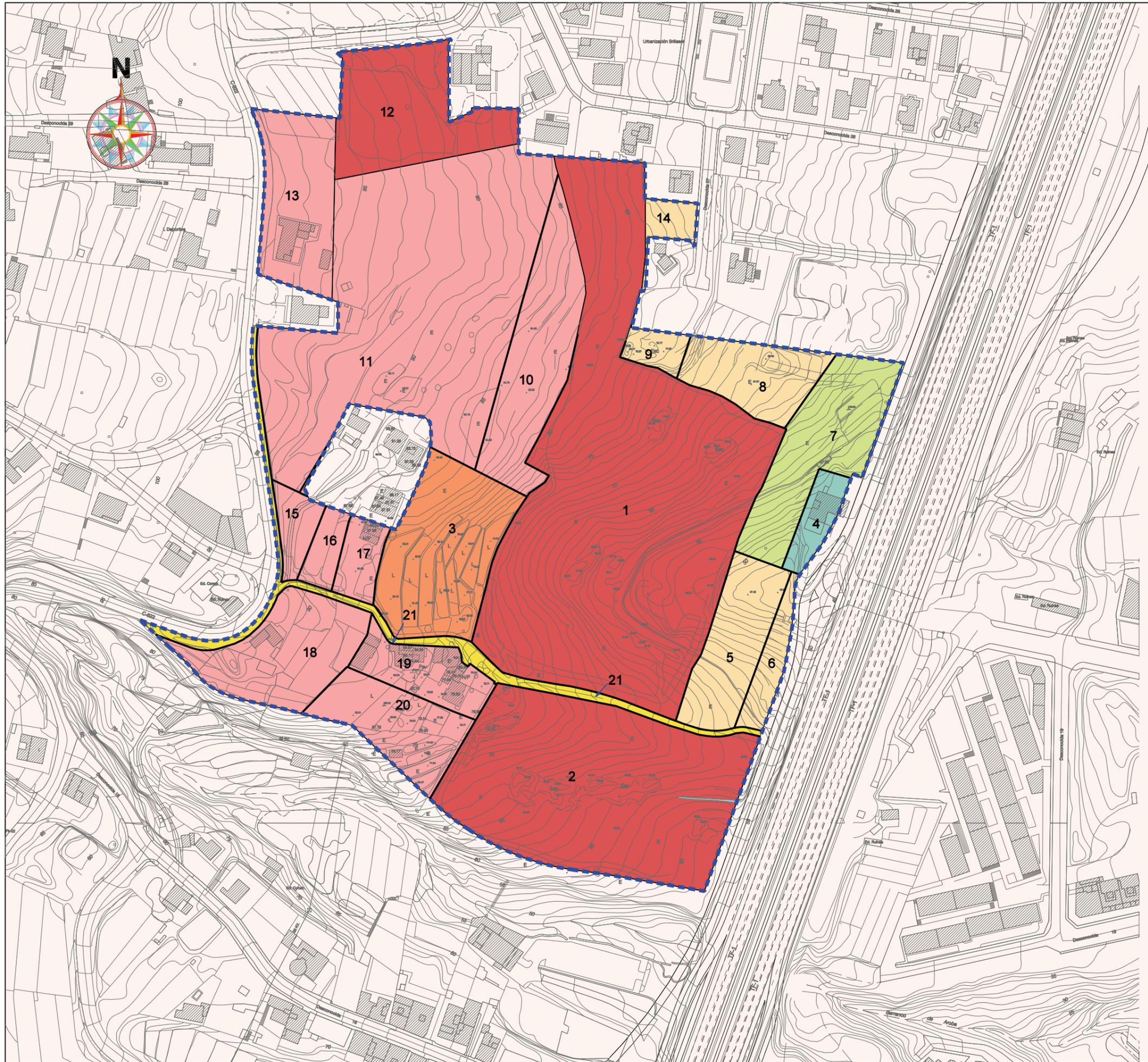
REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



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

INFORMACIÓN
SUSO-CA4 (AROBA)
TOPOGRÁFICO

ESCALA: 1/2.000
 NOVIEMBRE 2.006
 PLANO N.º 1.3
 ESTUDIO LUENGO S.L. 



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

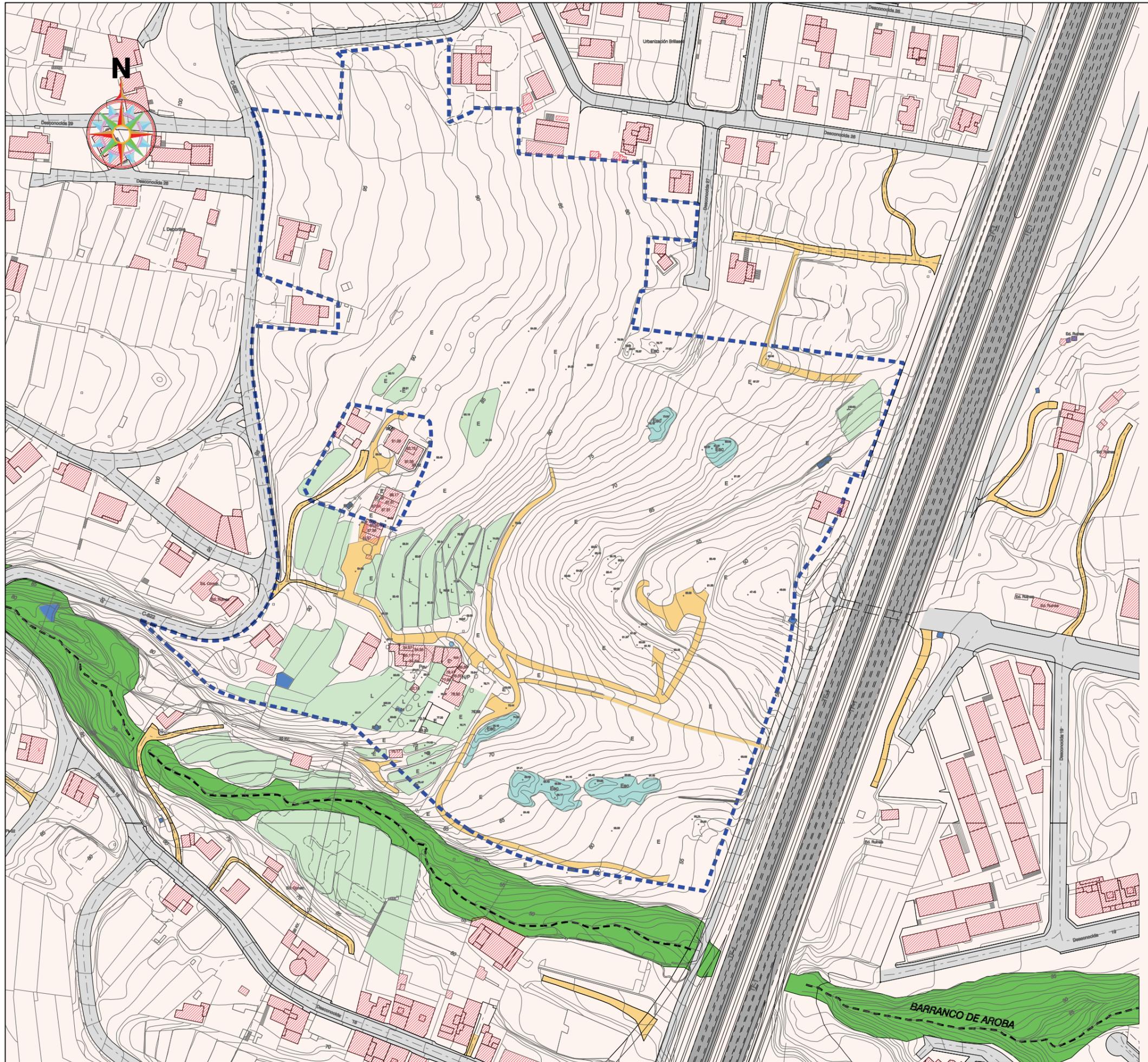
PROMOTORA PUNTA LARGA	FINCA 1.	23.032 m ²
	FINCA 2.	12.181 m ²
	FINCA 12.	4.427 m ²
DON ROSENDO TORRES FARINA EN REPRESENTACION DE DONA AMPARO DIAZ DIAZ	FINCA 3.	4.916 m ²
	FINCA 4.	862 m ²
FELISA AFONSO LINARES	FINCA 7.	3.990 m ²
	TOTAL FINCAS 1, 2, 3, 4, 7 y 12	49.408 m ²
DESCONOCIDOS (NORTE)	FINCA 10.	4.274 m ²
	FINCA 11.	16.737 m ²
	FINCA 13.	3.482 m ²
	FINCA 15.	811 m ²
	FINCA 16.	698 m ²
	FINCA 17.	888 m ²
	FINCA 18.	3.856 m ²
	FINCA 19.	1.844 m ²
	FINCA 20.	2.757 m ²
	TOTAL FINCAS 10. a 20.	35.147 m ²
DESCONOCIDOS (SUR)	FINCA 5.	2.816 m ²
	FINCA 6.	938 m ²
	FINCA 8.	2.337 m ²
	FINCA 9.	613 m ²
	FINCA 14.	562 m ²
	TOTAL FINCAS 5, 6, 8, 9 y 14	7.266 m ²
TOTAL SUPERFI. DE DOMINIO PRIVADO		91.821 m ²
VIARIO Y DOMINIO PUBLICO	FINCA 21.	1.775 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		93.596 m²

REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



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

INFORMACIÓN
SUSO-CA4 (AROB)
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



- LIMITE DEL SECTOR. (Superficie= 93.596 m²)
- VIVIENDAS.
- ZONAS ERIALES.
- DEPOSITOS DE AGUA.
- ESCOMBROS.
- AUTOPISTA TF-1
- CARRETERAS Y CALLES
- CAMINOS.
- BARRANCO DE AROBA

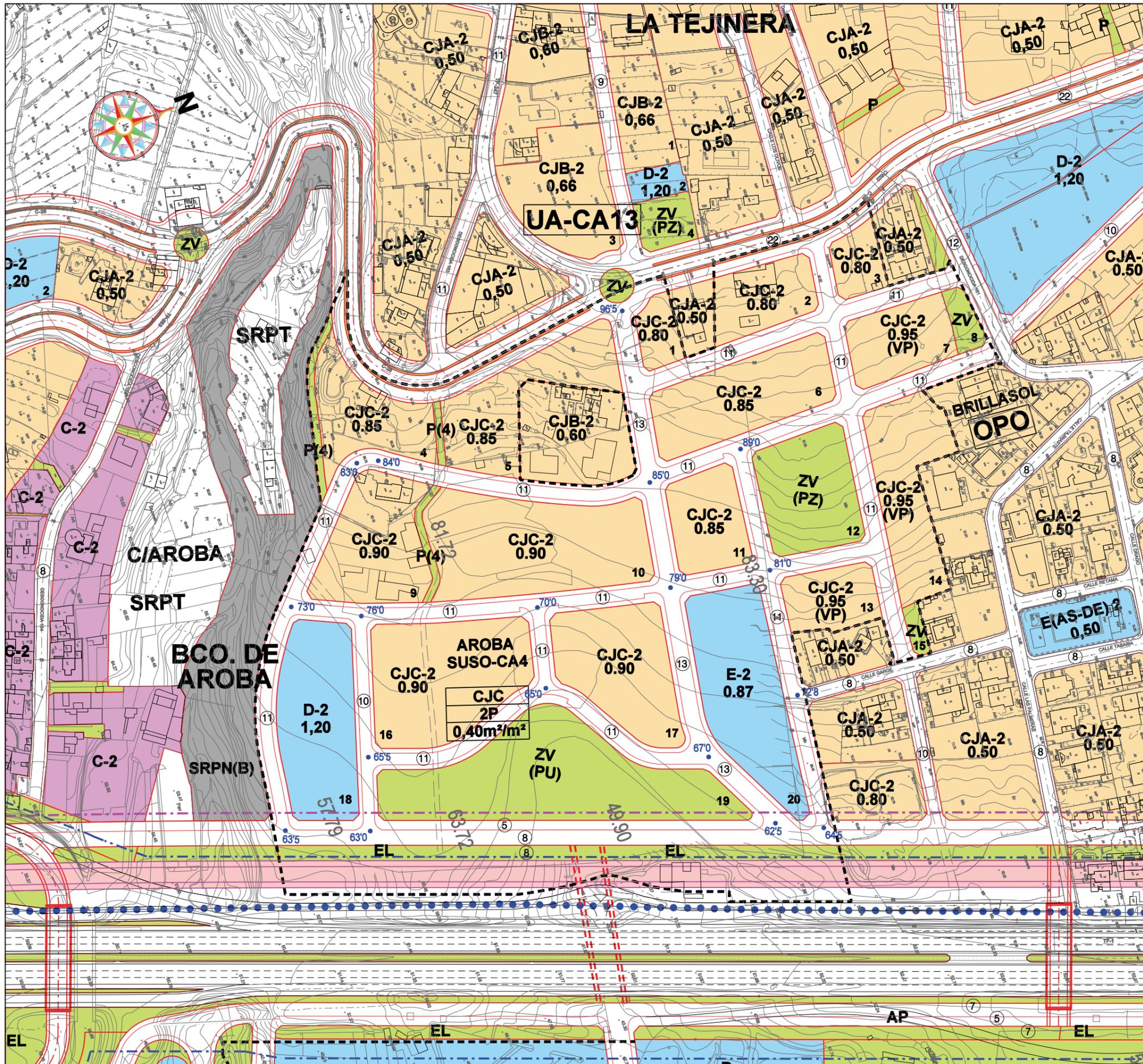
REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



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

INFORMACIÓN
SUSO-CA4 (AROBA)
USOS DEL SUELO

ANEXO. PLANOS ORDENACIÓN:



- DELIMITACION DEL SECTOR (S=93.596 m²)
- - - SERVIDUMBRE DE AUTOPISTA (SC 25m.-SE 35m.)
- 10 NUMERO DE MANZANA
- 79'0 COTA DE RASANTE DE VIA
- ⊖ 10 DIMENSION TRANSVERSAL DE LA CALLE

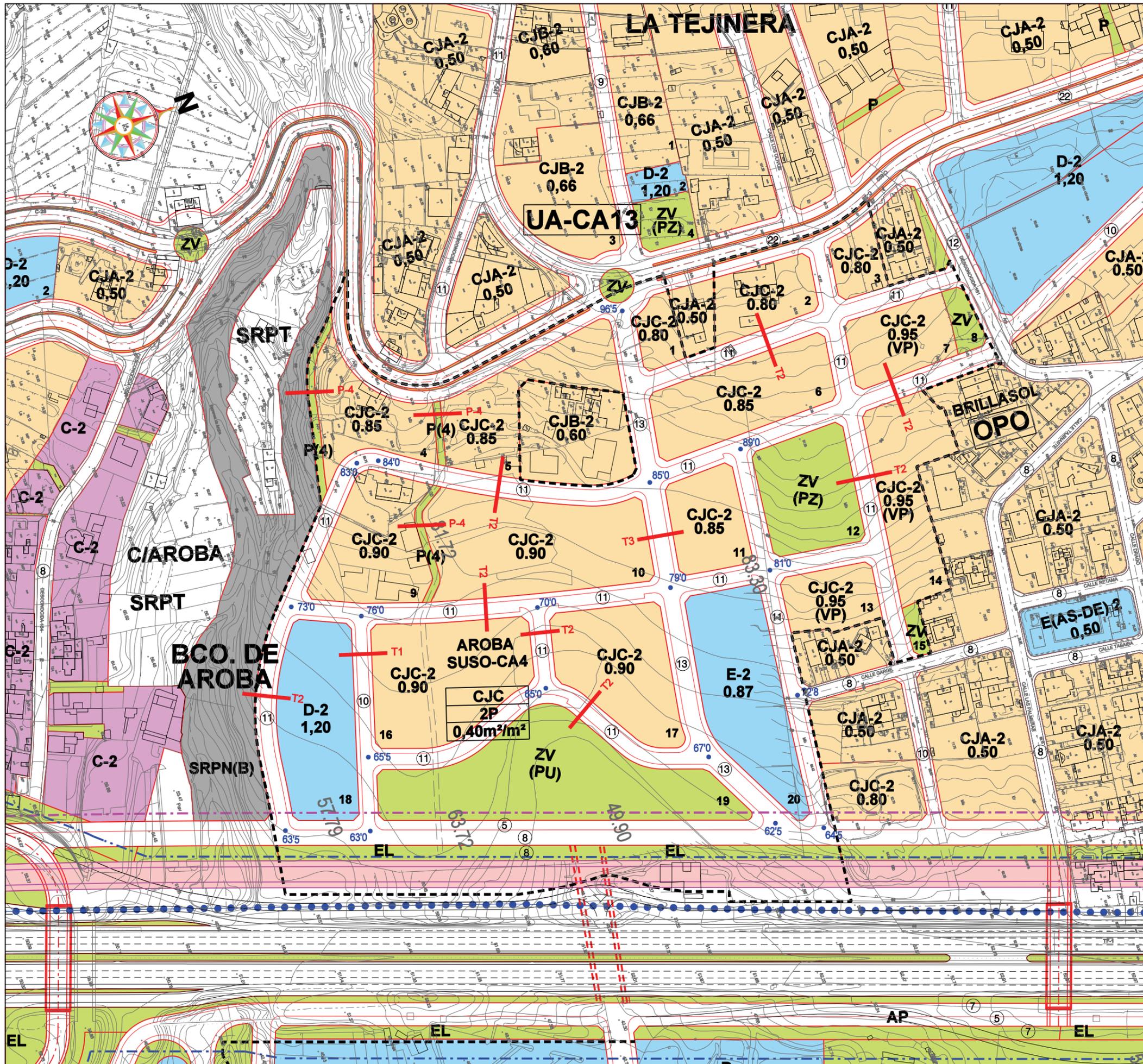
- CJC EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA
- D-E DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
- ZV ZONA VERDE
- PU PARQUE URBANO
- EL ESPACIOS LIBRES

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

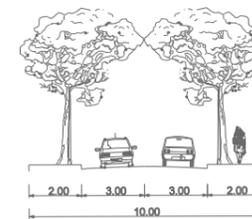


TEXTO REFUNDIDO-DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
 ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

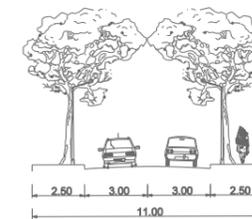
ORDENACIÓN
SUSO-CA4 (AROBA)
CALIFICACIÓN



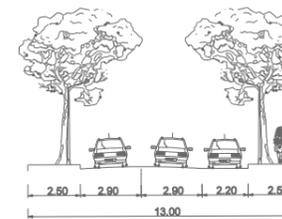
SECCIONES TIPO DE VIARIO



VIARIO TIPO 1



VIARIO TIPO 2



VIARIO TIPO 3



VIARIO PEATONAL

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



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

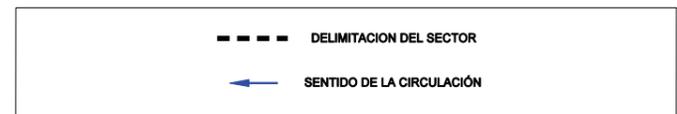
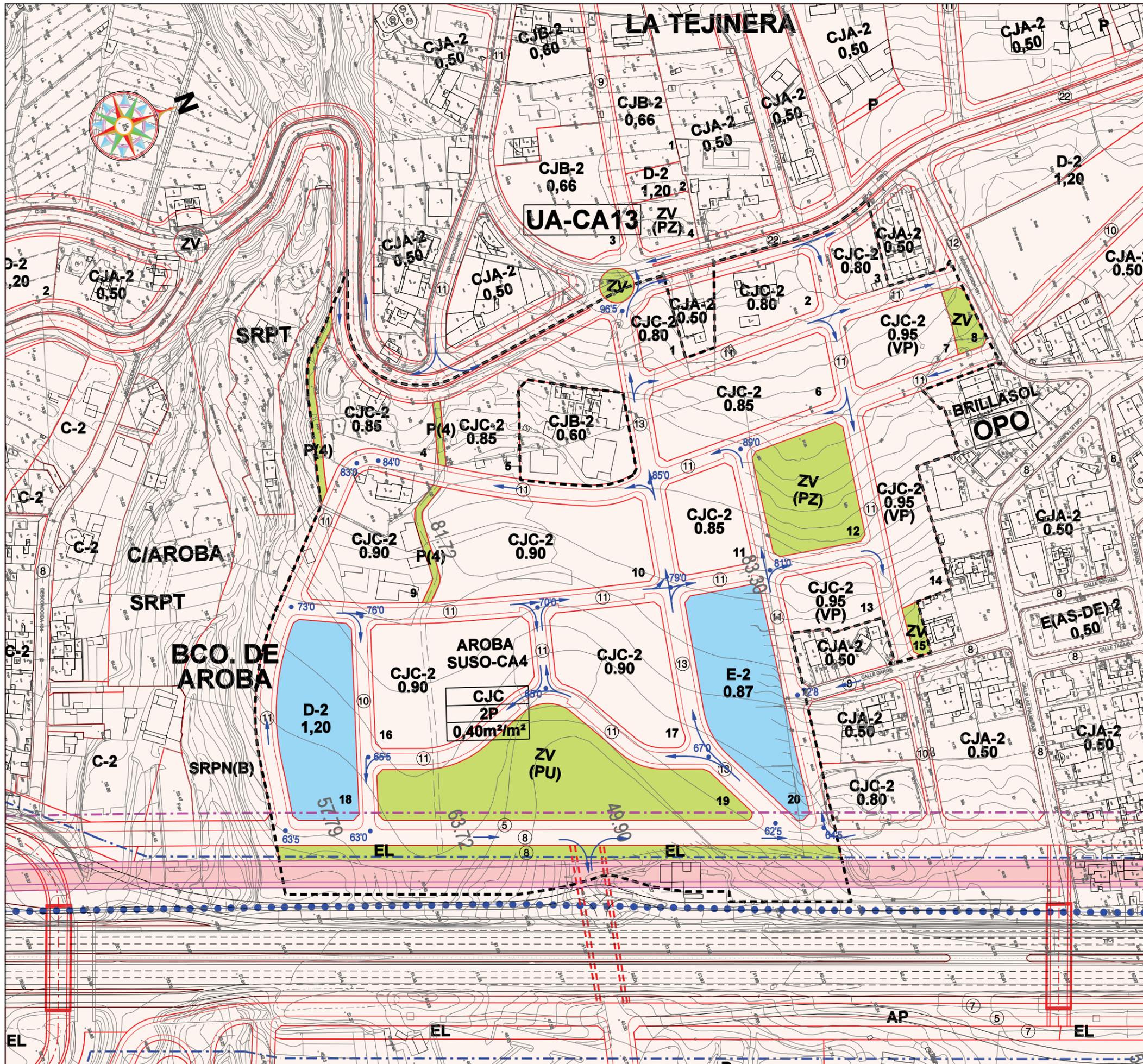
ORDENACIÓN
SUSO-CA4 (AROBAS)
RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA: 1/2.000

NOVIEMBRE 2.006

PLANO Nº 0.2a

ESTUDIO LUENGO S.L.

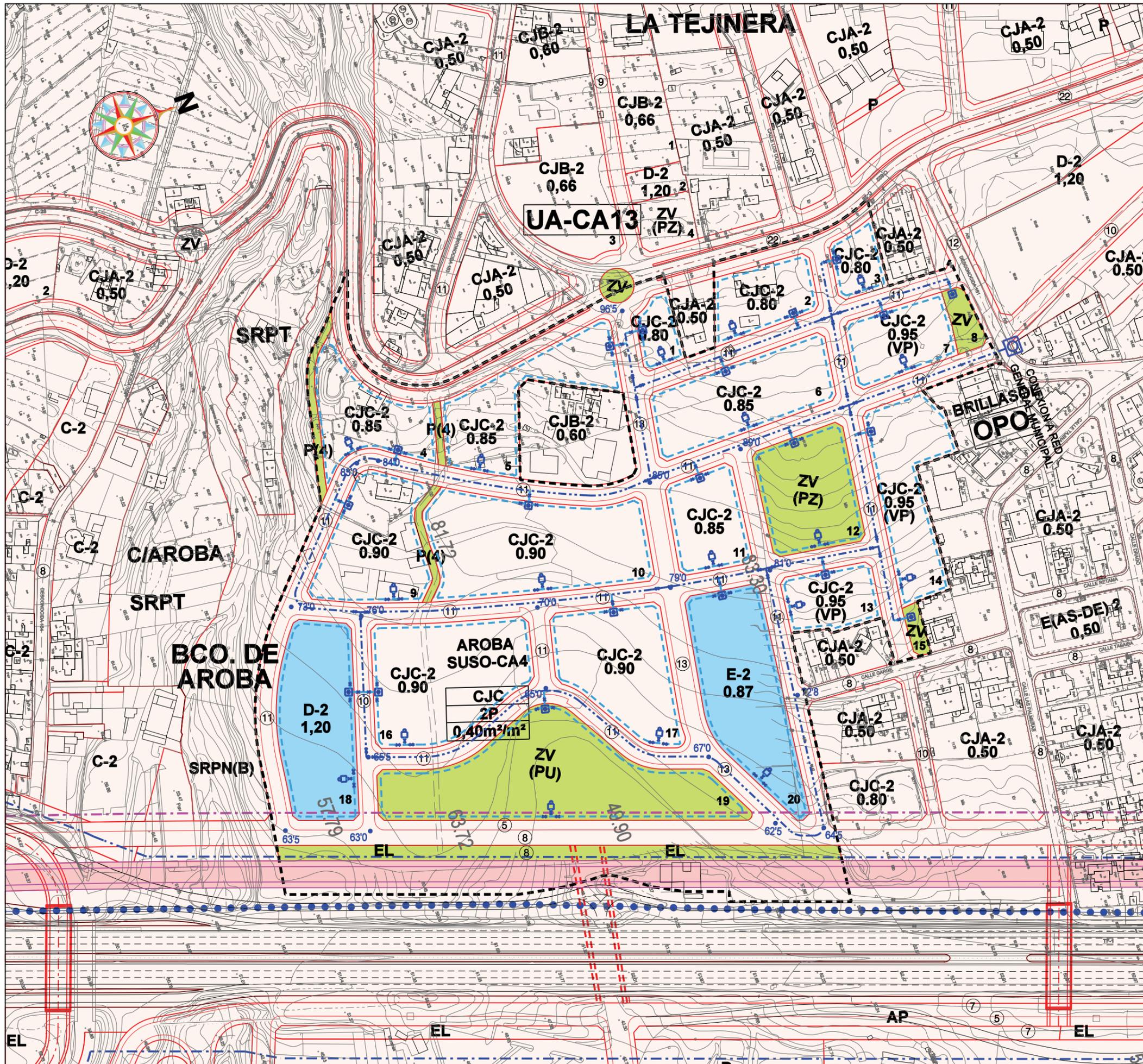


REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



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

ORDENACION
SUSO-CA4 (AROBA)
RED VIARIA: SENTIDO DE LA CIRCULACION



REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA


CONSEJERÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL


CABILDO INSULAR
DE TENERIFE


GESPLAN

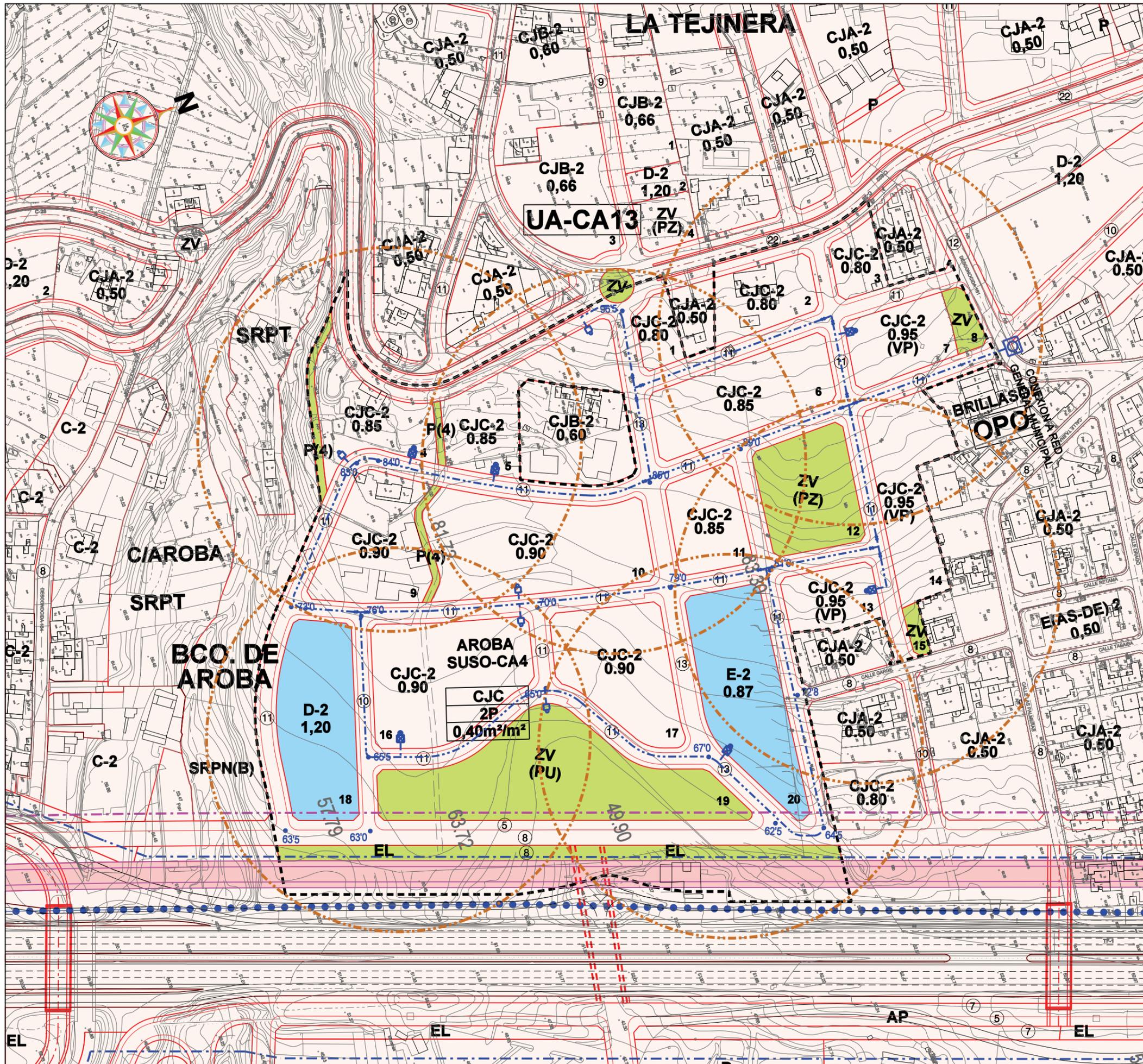

AYUNTAMIENTO DE
CANDELARIA

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

ORDENACIÓN
SUSO-CA4 (ARROBA)
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

ESCALA: 1/2.000
PLANO Nº **0.3a**

NOVIEMBRE 2.006
ESTUDIO LUENGO S.L.



-  BOCA DE DESAGUE.
-  LLAVE DE PASO.
-  RED PRIMARIA.
-  BOCA DE INCENDIO.
-  CONEXION A RED GENERAL MUNICIPAL.

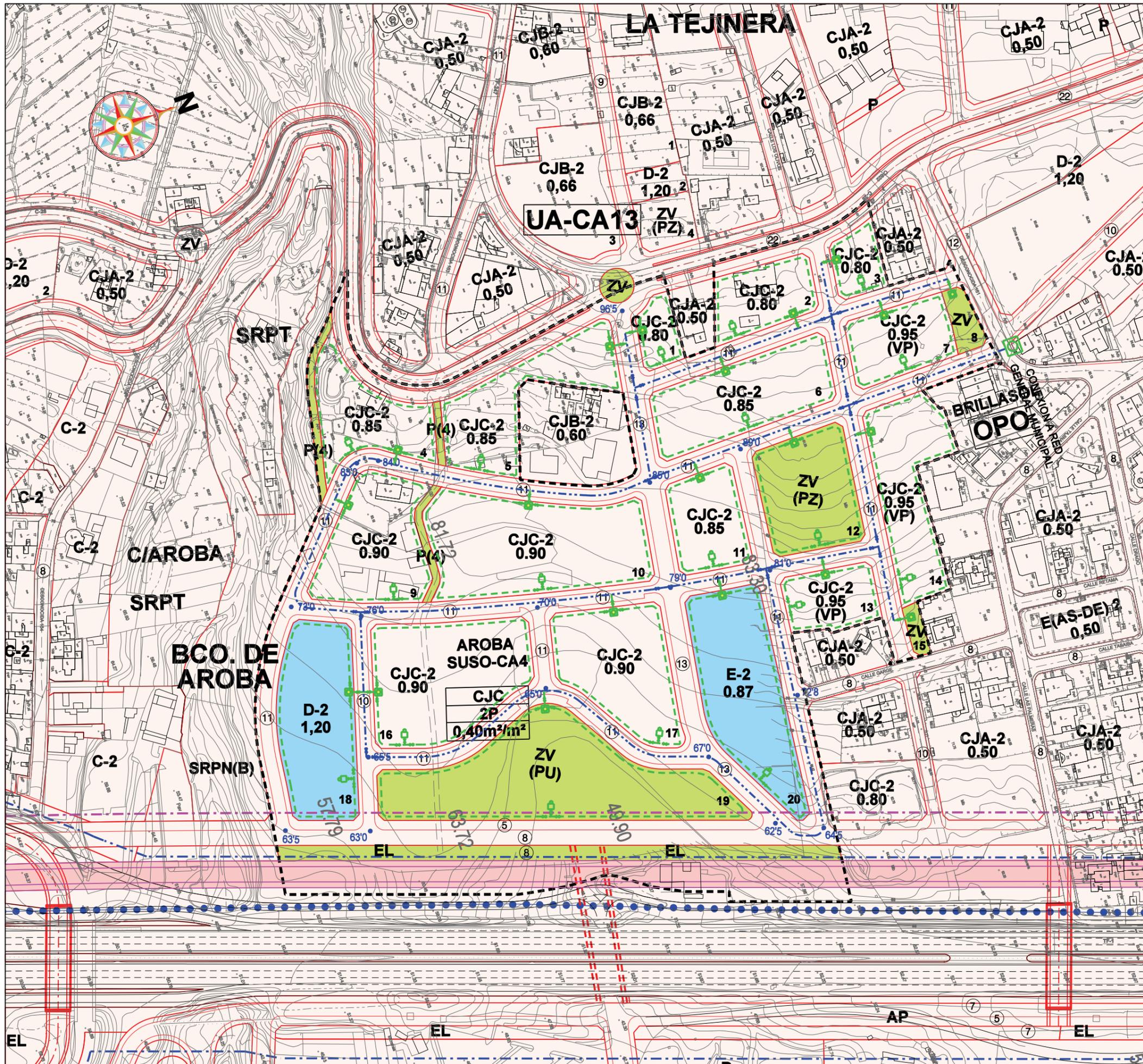
REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



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

ORDENACIÓN
SUSO-CA4 (AROBA)
ESQUEMA DE RED DE CONTRAINCENDIOS

ESCALA: 1/2.000
 NOVIEMBRE 2.006
 PLANO Nº **0.3b**
 ESTUDIO LUENGO S.L.



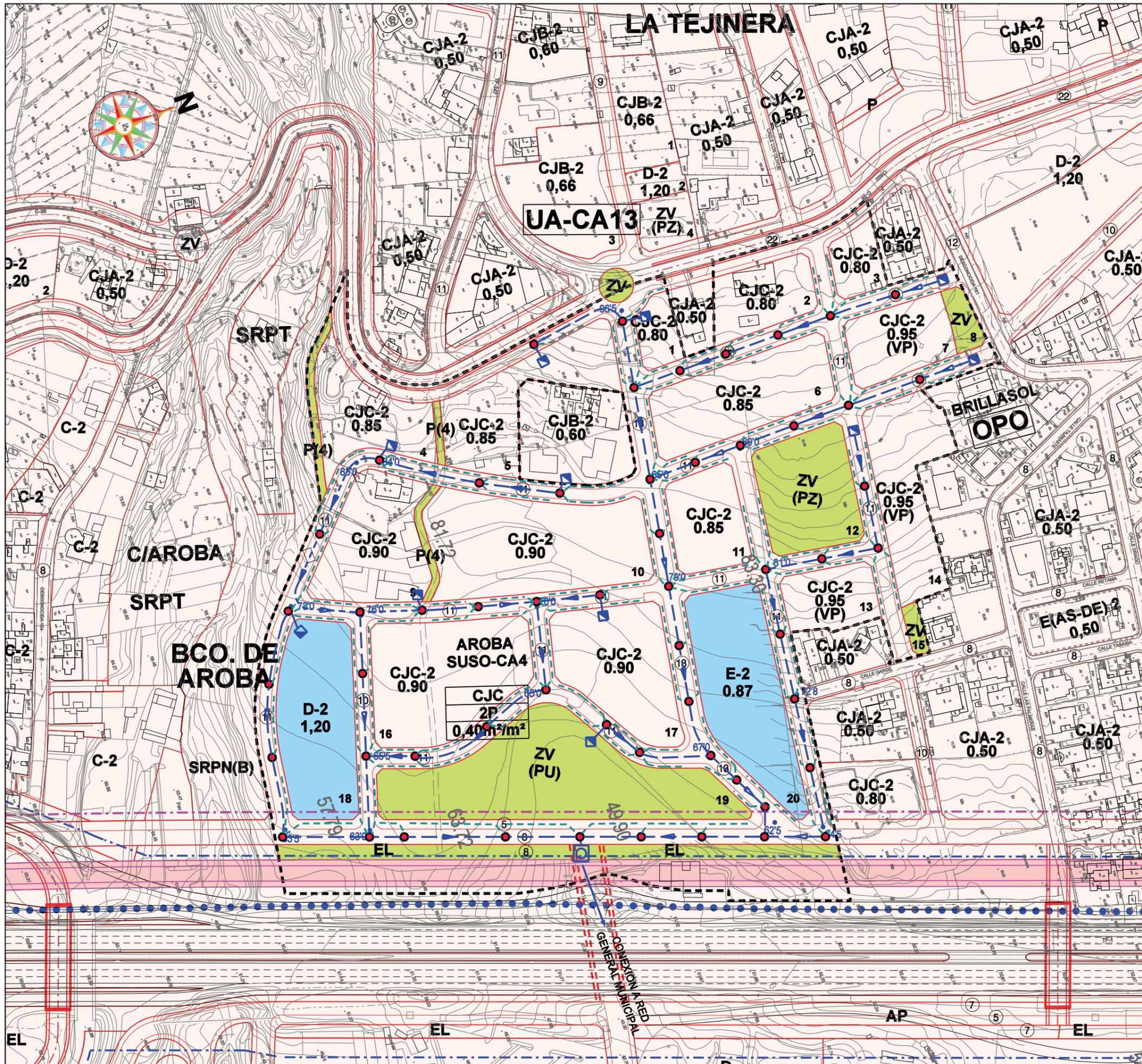
-  ARQUETA DE ACOMETIDA.
-  BOCA DE DESAGUE.
-  CONEXION A RED GENERAL MUNICIPAL.
-  LLAVE DE PASO.
-  RED PRIMARIA.
-  RED SECUNDARIA.

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



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

ORDENACIÓN
SUSO-CA4 (AROBA)
ESQUEMA DE RED DE RIEGO



REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



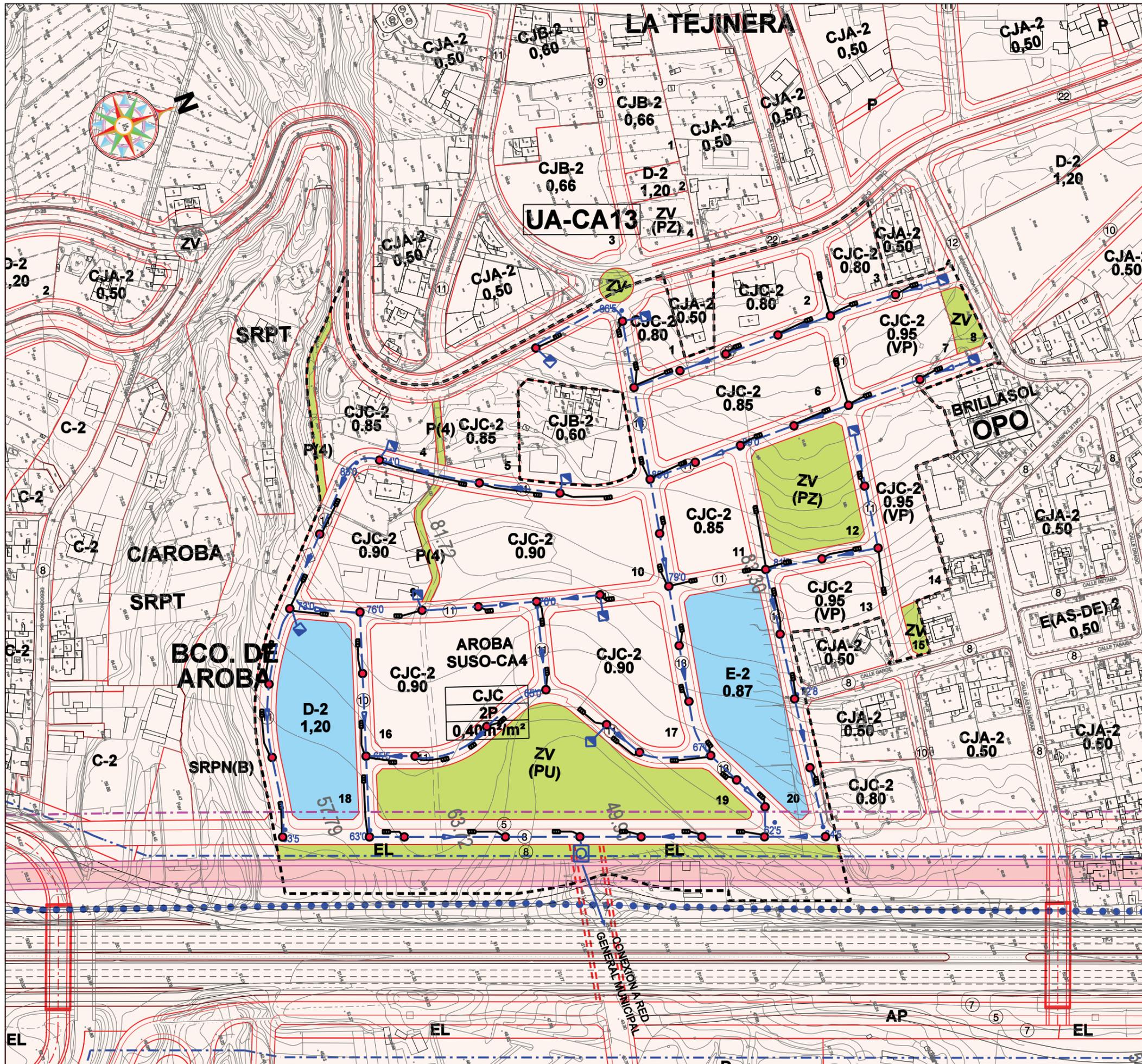


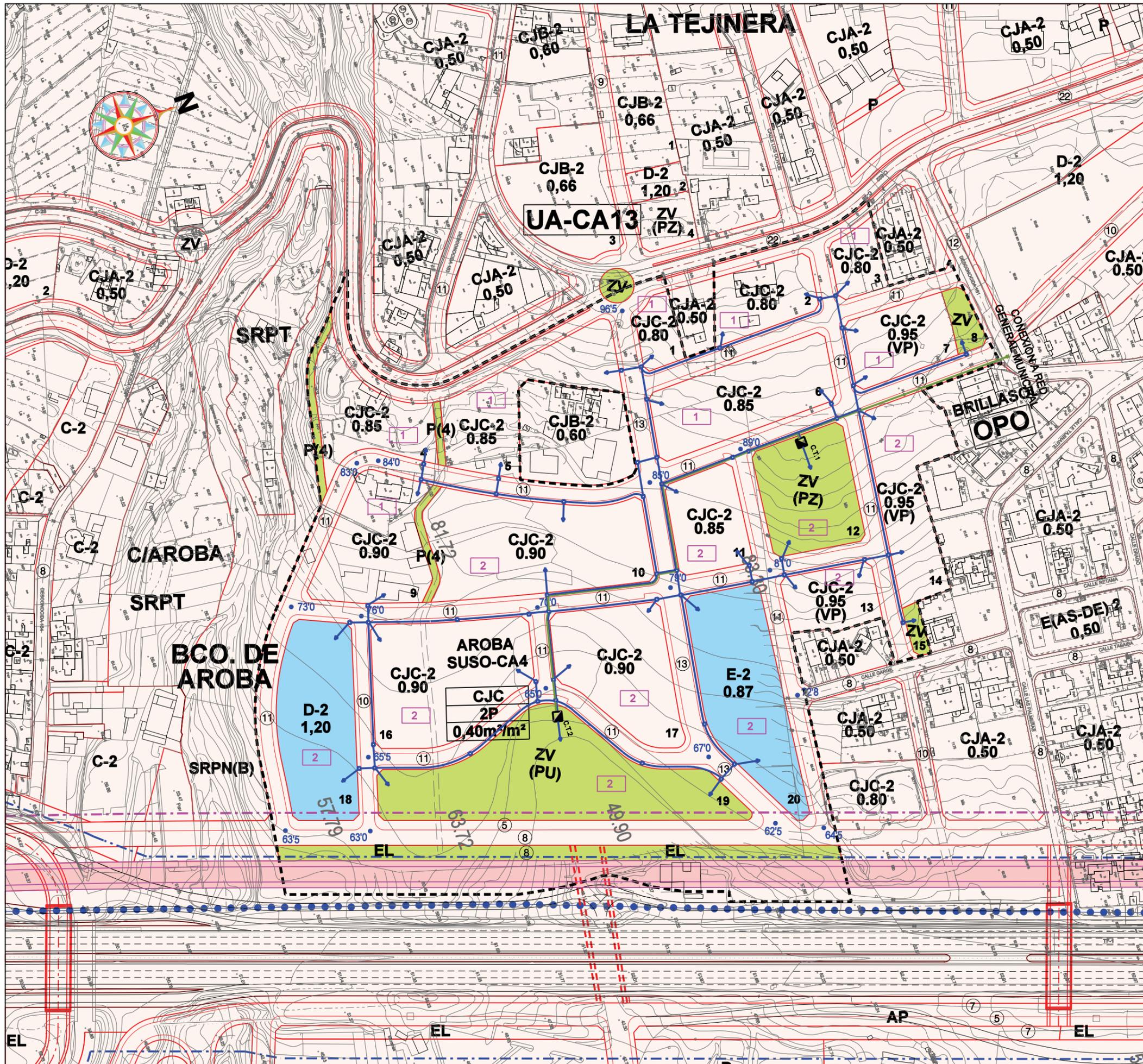

TEXTO REFUNDIDO-DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

ORDENACIÓN
SUSO-CA4 (ARоба)
RED DE ALCANTARILLADO: AGUAS NEGRAS

ESCALA: 1/2.000
PLANO Nº: **0.5a**

NOVIEMBRE 2.006
ESTUDIO LUENGO S.L.





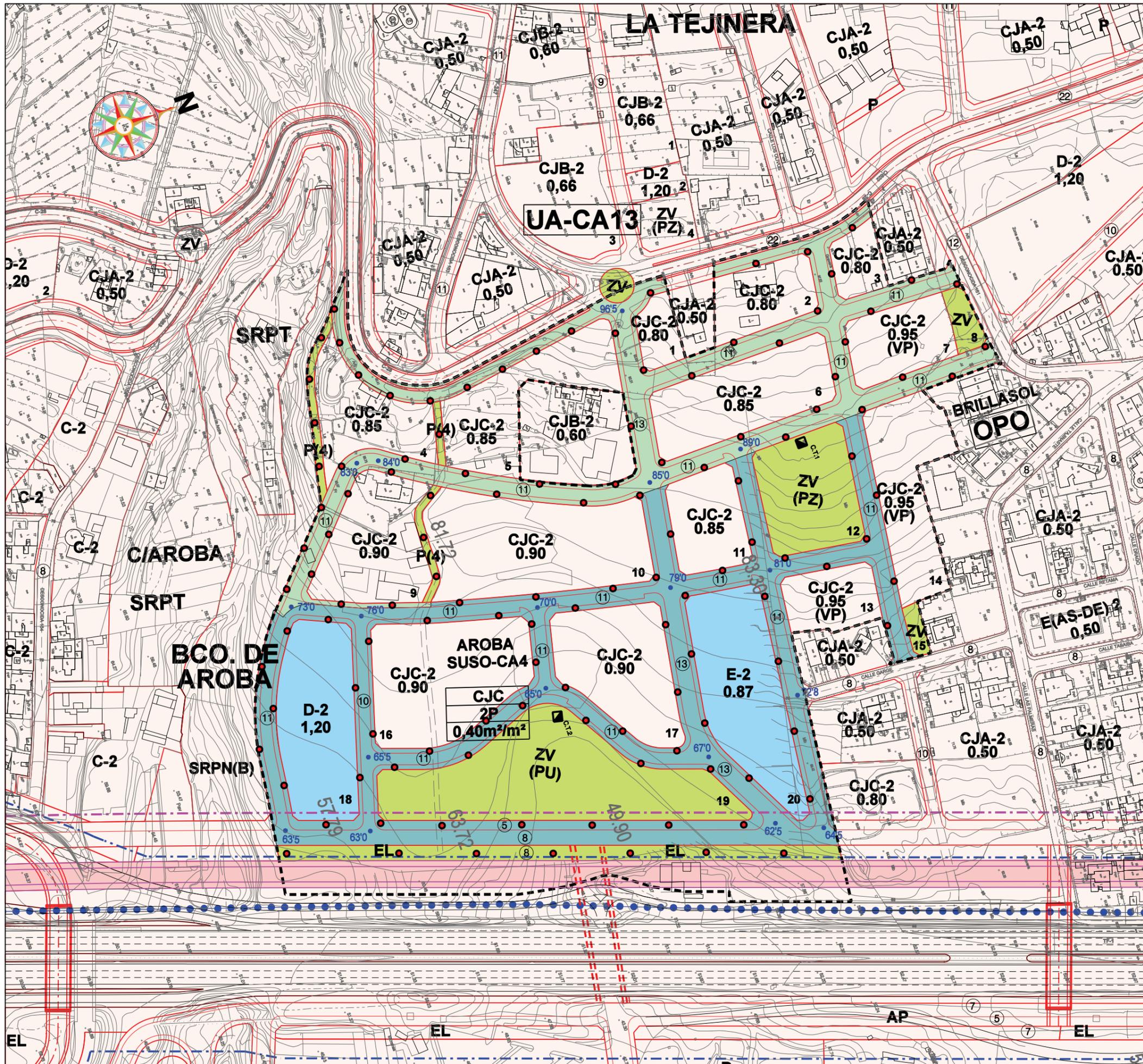
- RED DE MEDIA TENSION, CONDUCTOR 3(1x150)mm² AI 12/20 kV
- CONEXION DE M.T. A RED EXISTENTE
- RED DE BAJA TENSION, CONDUCTOR AISLAMIENTO P.R.C. 0.6/1 kV, AI
- ACOMETIDA DE B.T. A PARCELA DESDE E.T.
- ESTACIONES TRANSFORMADORAS
C.T.1 = 2 X 630 KVA
C.T.2 = 2 X 630 KVA
- 1 } ZONAS RED B.T. /E.T.
- 2 }

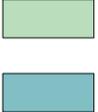
REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



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

ORDENACIÓN
SUSO-CA4 (ARоба)
RED DE MEDIA Y BAJA TENSION



-  CENTRO DE MANDO, MEDIDA Y PROTECCION.
-  PUNTO DE LUZ SENCILLO DE 10m/H
CON LUMINARIAS LAMPARA SON-T PLUS 250 Wt
-  } ZONAS DE RED / CENTRO M.M.P.

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



CONSEJERÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL



CABILDO INSULAR
DE TENERIFE



GESPLAN



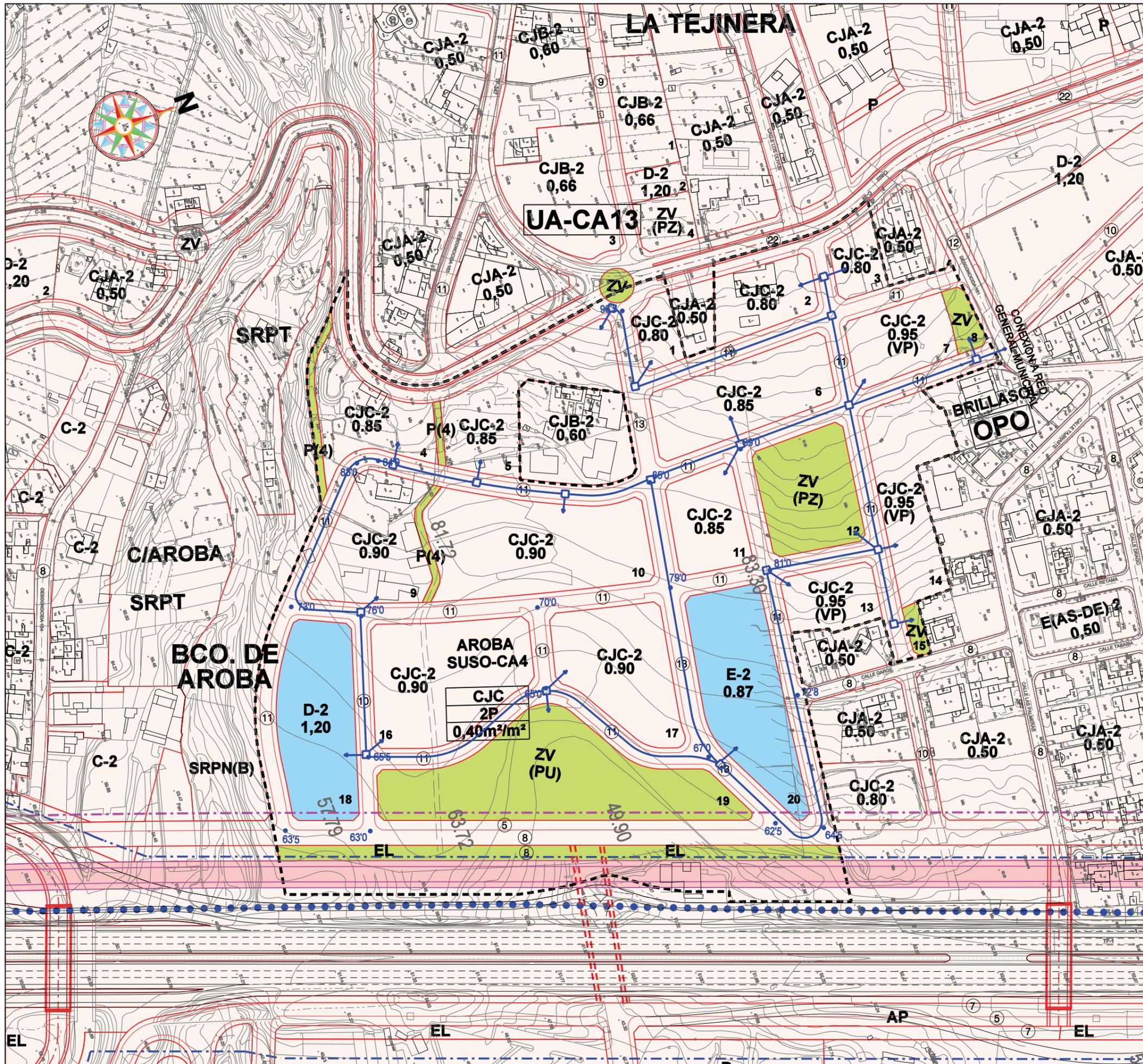
AYUNTAMIENTO DE
CANDELARIA

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

ORDENACIÓN
SUSO-CA4 (ARоба)
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

ESCALA: 1/2.000
PLANO N.º **0.6b**

NOVIEMBRE 2.006
ESTUDIO LUENGO S.L. 



- DELIMITACION DEL SECTOR
- RED GENERAL
- CANALIZACION GENERAL
- > ACOMETIDA
- ARQUETA

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



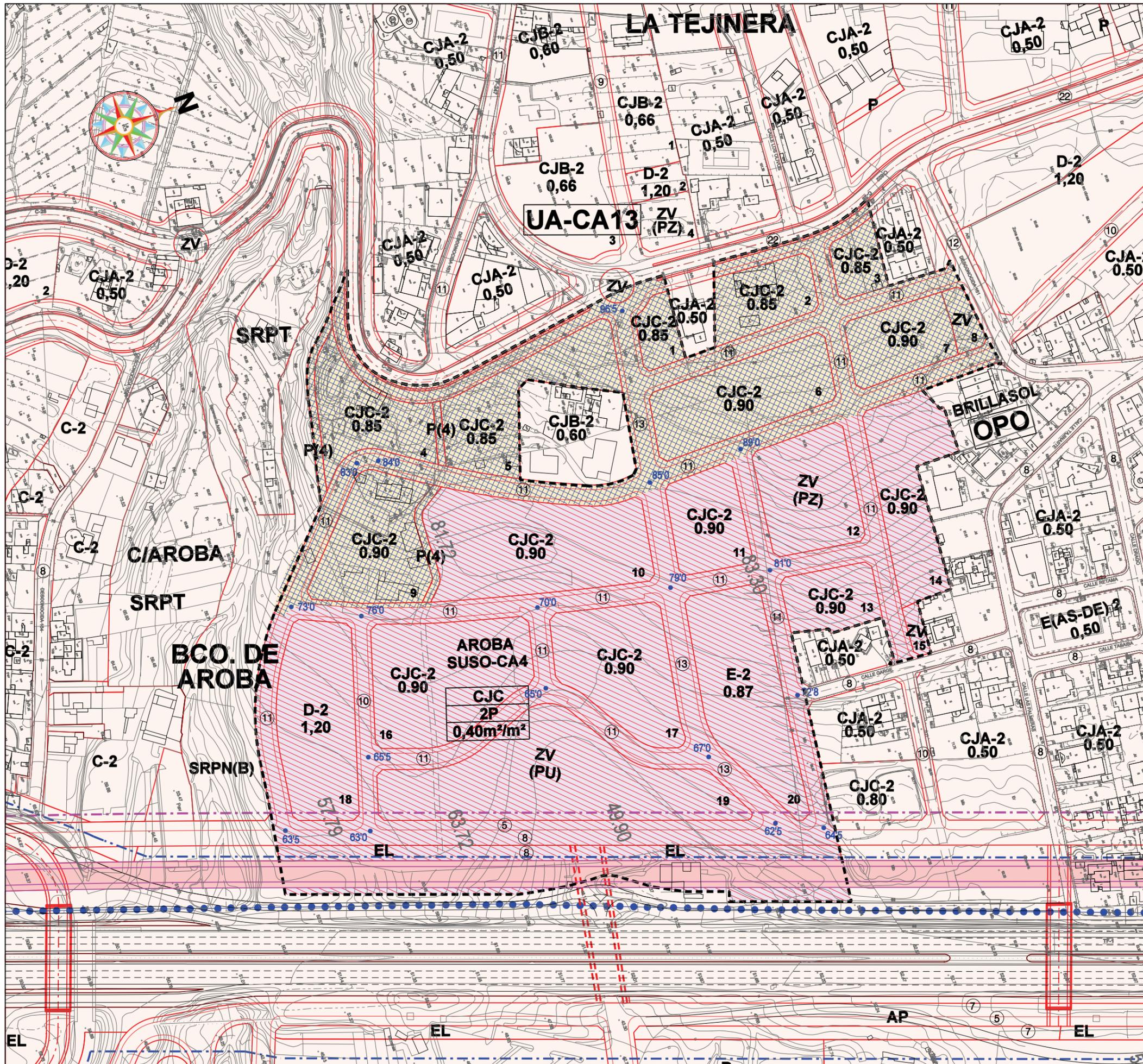



TEXTO REFUNDIDO-DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

ORDENACIÓN
SUSO-CA4 (ARоба)
ESQUEMA RED DE TELEFONÍA

ESCALA: 1/2.000
PLANO N.º **0.7**

NOVIEMBRE 2.006
ESTUDIO LUENGO S.L.



DELIMITACION DE POLIGONOS

LIMITE DEL SECTOR 93.596 m²

PLAN DE ETAPAS

-  PRIMERA ETAPA
-  SEGUNDA ETAPA

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



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

ORDENACIÓN
SUSO-CA4 (AROBA)
PLAN DE ETAPAS

ESCALA: 1/2.000

PLANO Nº: **0.8**

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.