REVISIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

CABILDO INSULAR DE TENERIFE

GESPLAN

AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA-TEXTO REFUNDIDO

ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

13g) ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS SUSO-CA5 (LOS MANGOS)

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

ORGANISMOS PROMOTORES

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE GOBIERNO DE CANARIAS

CABILDO INSULAR DE TENERIFE

GESPLAN
GESPLAN

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE CANDELARIA

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

ORDENACIÓN DETALLADA SUSO – CA5

LOS MANGOS

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 LA MEMORIA

▪ INFORMACIÓN Y DIAGNOSIS

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

PROPUESTA

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

INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN.

1. SITUACIÓN. E 1/10.000
2. TOPOGRÁFICO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN. E 1/2000
3. RECURSOS NATURALES. E 1/2000
4. HIDROLOGÍA. E 1/2000
5. USOS, ESTADO ACTUAL E IMPACTOS. E 1/2000
6. LAS NNSS DEL 87. E 1/5000
7. EL PIOT DE TENERIFE 2002. E 1/5000
8. ESTRUCTURA CATASTRAL. E 1/2000
9. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS. DIAGNOSIS AMBIENTAL. E 1/2000.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

1. ENTORNO URBANISTICO PGO. CANDELARIA. E 1/5000
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. E 1/2000
3. ESPACIOS PÚBLICOS, ZONAS VERDES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS. E 1/2000
4. PARCELARIO Y EDIFICABILIDADES. E 1/2000
5. RED VIARIA. CARACTERÍSTICAS. E 1/2000
6. PERFILES LONGITUDINALES. E 1/100
7. RED DE SANEAMIENTO. E 1/2000
8. RED DE PLUVIALES. E 1/2000
9. RED DE ABASTECIMIENTO E INCENDIOS. E 1/2000
10. RED DE RIEGO Y LIMPIEZA. E 1/2000
11. RED DE BAJA TENSIÓN. E 1/2000
12. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. E 1/2000
13. RED DE TELEFONÍA. E 1/2000

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento que consta de 95 folios, Texto Refundido del Plan General, que ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 30/11/06, integrante del expediente del Plan General de Ordenación del Municipio.

En la Villa de Candelaria, a 30/11/06

La Secretaria Accidental

Mª Isabel Santos García

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, mediante acuerdo de fecha: 26 JUL. 2006

La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

Ángeles Sánchez Alemán

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSIS

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA PROPUESTA.

- La LOTENC 1/2000 ha venido a precisar el nuevo marco jurídico para el desarrollo del planeamiento dentro del marco de la Comunidad Autónoma de Canarias, en desarrollo de la Ley Nacional del Suelo.

- En los articulos 53 y 71 de la LOTENC 1/2000, se especifican las diferentes categorías de Suelo Urbanizable así como su régimen jurídico.

- A grandes rasgos la gran diferencia que propone la nueva Ley del Suelo de Canarias, en relación al Suelo Urbanizable, estriba en la "capacidad" que se le ha dado al Planeamiento General Municipal, para detallar directamente dicho "Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado", desde el propio plan, como si de un suelo urbano no consolidado se tratara, obviando a posteriori la tramitación del correspondiente Plan Parcial.

- A nivel de deberes y derechos es similar al de cualquier categoría de suelo urbanizable, con las mismas cesiones de suelo, los mismos compromisos de urbanización y similares sistemas de ejecución.

- El objeto de la presente propuesta pretende desarrollar el Sector de Los Mangos a nivel de **Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado**, a cuyo fin es preceptivo desarrollar a nivel de "Plan Parcial" dicho sector, anexando dicho documento como documento propio del Plan General.

- A su vez se aclara que es de obligado cumplimiento el Decreto 35/1995 de Contenidos Ambientales de los Instrumentos de Planeamiento, que obliga en cada escalón de planeamiento, a analizar los recursos del sector correspondiente, al objeto de su evaluación ambiental de cara a aminorar los efectos negativos de dicha implantación, implementando las medidas ambientales protectoras y correctoras que se estimen oportunas.

- Es de señalar igualmente como antecedente, que el Sector de Los Mangos en desarrollo de las NNSS del 87, promovió la redacción de su Plan Parcial que se aprobó definitivamente, así como su Proyecto de Urbanización y su Junta de Compensación, si bien al introducirse el trazado de la Propuesta de la nueva Línea del Ferrocarril del Sur, dicha ocupación ocasionó la afección de gran parte de las zonas verdes del Plan Parcial, circunstancia que obligó a remodelar la ordenación de dicho Sector bajo el marco de la Revisión del Plan General de Ordenación de Candelaria, aprovechándose dichas circunstancia para propiciar una mejor "relación urbana" con los sectores colindantes.

- La Revisión del PGO de candelaria se aprobó inicialmente el 18 de febrero de 2.005, con tres meses de información pública.

- El documento del presente Sectorizado se vuelve a corregir en función de las modificaciones del documento para incorporarlo a la Aprobación Provisional.

2. LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

- El Sector de Los Mangos se localiza en el Término Municipal de Candelaria, en las proximidades del Cruce de Punta Larga, sobre la Autopista del Sur TF – 1, lindando:

  - **Al Norte**: Plan Parcial Brillasol y Unidad de Actuación Brillasol Este.
  - **Al Oeste**: Plan Parcial Brillasol.
  - **Al Sur**: Autopista del Sur TF – 1.
  - **Al Este**: Sectores Urbanizables El Guirre y Los Oiganos.

- Ocupa una superficie de Sector Urbanístico de 103.751 m². La zona se encuentra abancalada y abandonada desde hace más de 30 años, careciendo de recursos naturales de interés.

- Localizado entre el Cruce de Candelaria y el de Punta Larga sobre la Autopista dispone de una buena accesibilidad, toda vez que existe una vía de Servicio de Conexión directa, así como el sector se interconecta con los sectores urbanizables colindantes y con la Carretera General del Sur.

Gobierno de Canarias

GRAFCAN

Información Técnica
Sistema de Referencia ITRF93
Elipsoide WGS84
- semieje mayor: a = 6.378.137
- aplanamiento: 1/ = 298,257223563
Red geodésica: REGCAN95
Sistema cartográfico de representación: UTM
Huso 28

Islas Canarias
Mapa Topográfico
ORTOFOTO-SITUACIÓN
ABRIL-2006

Usuario: EST. ARQ - Alberto Luengo Gómez
Fecha de impresión: 25-05-2006

Escala 1 : 3.000

GRAFCAN

Gobierno de Canarias · Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

3. RECURSOS NATURALES

3.1 GEOMORFOLOGÍA

El suelo original sobre el que se asienta el sector de Los Mangos, corresponde a coladas antiguas de la Serie II, descarnados por la erosión y rellenadas por los arrastres de los depósitos de barrancos, que en este caso llegan hasta el Barranco de Chipas – El Guirre.

A nivel geomorfológico el terreno constituye una ladera de suave pendiente que desagua hacia el sur y en parte hacia el barranco del Guirre, que drena el suelo aguas abajo.

3.2 COMUNIDADES VEGETALES

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

Esta comunidad original ha desaparecido prácticamente de la zona, ya que fue en su día roturada para bancales agrícolas, subsistiendo en los bordes del Barranco del Guirre, en aquellas zonas con algo de suelo vegetal, ya que en el cauce de pequeñas dimensiones el sustrato mineral está visible.

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

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

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

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

3.3 HIDROLOGÍA

A nivel hidrológico, el sector de Los Mangos está representado por una suave ladera que desagua aguas abajo, hacia la Autopista del Sur y en parte hacia el Oeste al Barranco del Guirre, que desemboca en la Playa de Punta Larga.

Dicho barranco constituye un Cauce Público inventariado por el CIAT, que es preciso mantener para asegurar el drenaje territorial, bien en su estado natural, bien canalizando con la sección hidráulica correspondiente a la Avenida de los 500 años, en cuyo caso precisará concesión del CIAT.

3.4 FAUNA

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

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

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

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

4. RECURSOS CULTURALES

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

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

La única referencia cultural de cierta relevancia deviene de la existencia del Camino de Chipas, un camino real de propiedad municipal que se utilizó ocasionalmente como sendero de los peregrinos, cuando la cantera de extracción de áridos colindante "eliminó" el verdadero camino de los peregrinos que descendía desde el camino de la Cruz Colorada.

Se propone como veremos en la propuesta de ordenación, mantener dicho camino a través de la rambla vertical que desciende desde los Oiganos a la vía de servicio de la Autopista, manteniendo al "traza virtual" del camino en la sección viaria de la parte central de la Rambla.

5. USOS Y ESTADO ACTUAL. IMPACTOS

En el plano de información Nº5 se grafían los usos actuales de las diferentes zonas del Sector Los Mangos.

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

La explotación agrícola se completa con el sistema de caminos de acceso, los estanques, el sistema de regadío y un gran almacén agrícola situado en posición central.

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

A nivel de entorno el costado Oeste y Norte aparece delimitado por la trasera de la Urbanización Brillasol, el costado Sur por la Autopista TF – 1 actualmente en ampliación y el costado Este por el Barranco del Guirre.

A nivel de impactos, se destaca que los mismos se producen en el entorno inmediato y devienen del trazado de las infraestructuras (Autopista, Líneas Aéreas de Media Tensión) y de la existencia en el sector colindante de una gran extracción de áridos, que está abocada a desaparecer, dado que se ha clasificado como un Sector de Suelo Urbanizable, con un plazo determinado por el PGO para su extinción.

6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El Sector de Los Mangos está actualmente sin uso.

A nivel de infraestructuras carece de cualquier tipo de redes que se localizan en el sector colindante de Brillasol, así el viario urbanizado llega hasta sus límites Norte y Oeste.

En su borde Sur se sitúa la Autopista del Sur TF – 1 que está actualmente en obras de Ampliación del Tercer Carril que se prevé finalizar hacia mitades del 2007. Dentro de dicha obra se resuelve asimismo la vía de servicio, que conecta los enlaces de Candelaria, Punta Larga y Caletillas, por donde se accedería al sector. Si bien a largo plazo dicha vía se desplazaría por la ejecución de la Línea del Tren del Sur, hacia su parte superior.

Es de señalar igualmente la propuesta en trámite vía Plan Territorial Especial de la Línea del Ferrocarril del Sur, que si bien se desconoce su viabilidad, se ha encajado dentro de la Propuesta de la Revisión del PGO de Candelaria, con sus correspondientes zonas de dominio y servidumbres.

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

Respecto a las redes de infraestructuras locales (abastecimiento, baja tensión, telefonía) las mismas se localizan en el sector colindante de Brillasol.

En relación al saneamiento, es posible su conexión con la parte inferior de la Autopista por el "ojo" del Barranco del Guirre.

7. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ADMINISTRATIVA

7.1 LAS NNSS DEL 87

El Sector de Los Mangos está clasificado actualmente en las NNSS del 87 como Suelo Apto para Urbanizar, con los siguientes parámetros urbanísticos:

- **Edificabilidad Bruta:** 0,30 m²/m²
- **Tipología:** Ciudad Jardín Extensiva Z3B
- **Nº Máximo de Plantas:** 2 plantas
- **Densidad:** 25 Vdas/ Ha.

En base a dichas condiciones se promovió la redacción del Plan Parcial Los Mangos, que se le dio Aprobación Definitiva y a su vez se redactó Proyecto de Urbanización y se conformó la correspondiente Junta de Compensación.

Comoquiera que se inició, el Plan Territorial Especial del Tren del Sur en fase de Avance en el año 2000 por parte del Cabildo Insular, y dicho Plan planteaba ya la ocupación de la parte superior de la Autopista del Sur, ocupando parte del propio Plan Parcial afectando zonas verdes y parcelas residenciales, se planteó, desde el propio PGO ya en redacción, el volver a reordenar el sector.

7.2 EL PIOT DE TENERIFE DEL 2002

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

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

Para el caso concreto del Sector de Los Mangos, colindante a Brillasol, lo delimita en su totalidad en **Área de Expansión Urbana**, pudiendo adscribirlo el PGO directamente en Suelo Urbanizable, no existiendo contraindicaciones para su desarrollo.

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

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

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

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

- Se inscribe en un Área de Expansión Urbana propuesta por el PIOT, dado que además es colindante a un Suelo Urbano Consolidado.
- Su uso de carácter urbanístico es acorde con la vocación de la zona y también con las previsiones del PIOT.
- En lo que respecta a la consolidación de los núcleos urbanos, Los Mangos constituye el sector colindante al Suelo Urbano de Brillasol, proponiendo la consolidación de la zona de Candelaria comprendida entre el Cruce de Candelaria y el Cruce de Las Caletillas, desde la Carretera General del Sur a la Autopista.
- A nivel de viario, la propuesta viaria de Los Mangos, estructura el viario de la zona, resolviendo el acople con Brillasol, el sector urbanizable del Guirre y la interconexión entre la Carretera General del Sur y la Vía de Servicio de la Autopista.
- En relación al re-equipamiento de la zona, Los Mangos propone localizar sus Dotaciones y Equipamientos al frente del Sector dando a la Vía de Servicio de la Autopista, siguiendo además los criterios al respecto del Plan Territorial Especial del Tren del Sur.

7.2 EL PGO DE CANDELARIA DEL 2004

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

8. ESTRUCTURA CATASTRAL

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

Existen unas 25 parcelas catastrales, más una parte de propiedad pública municipal correspondiente al viejo Camino de Chipas.

Sin embargo se ha producido últimamente una compra de propiedades, quedando como resultado el siguiente:

- 6 Propietarios independientes..... 22.414 m²..... 21,62 %
- Amador Díaz Ramos, S.L. y GPU, S.L.... 78.970 m²..... 76,18 %
- Ayuntamiento de Candelaria..... 2.275 m²..... 2,20 %

TOTAL SECTOR..... 103.751 m²..... 100 %

Nº	Superficie Real (m²)	%	Propietarios
1	1.620	1,56	G.P.U + A.D.R., S.L.
2	5.085	4,91	G.P.U + A.D.R., S.L.
3	9.225	8,90	G.P.U + A.D.R., S.L.
4	7.615	7,35	PROMOTORA PUNTALARGA
5	970	0,94	G.P.U + A.D.R., S.L.
6	970	0,94	G.P.U + A.D.R., S.L.
7	970	0,94	G.P.U + A.D.R., S.L.
8	970 (485+485)	0,94	Ana Mª Torres Bello (Mitad Indivisa)
9	5.300	5,11	G.P.U + A.D.R., S.L.
10	16.175	15,60	G.P.U + A.D.R., S.L.
11	8.860	8,55	IMPROVER S.L.
12	5.000	4,82	G.P.U + A.D.R., S.L.
13	1.215	1,17	G.P.U + A.D.R., S.L.
14	1.105	1,07	G.P.U + A.D.R., S.L.
15	6.795	6,56	G.P.U + A.D.R., S.L.
16	1.200	1,16	G.P.U + A.D.R., S.L.
17	1.780	1,72	G.P.U + A.D.R., S.L.
18	11.220	10,82	G.P.U + A.D.R., S.L.
19	2.640	2,55	G.P.U + A.D.R., S.L.
20	2.640	2,55	G.P.U + A.D.R., S.L.
21	2.530	2,44	G.P.U + A.D.R., S.L.
22	2.530	2,44	G.P.U + A.D.R., S.L.
23	2.400	2,32	Hnos. Castro García y D. Antonio Martín Castro
24	1.800	1,74	D. Pedro Marrero Coello
25	769	0,74	SOLTRANS TENERIFE S.L.
CAMINO CHIPAS	**2.275**	**2,20**	**AYUNTAMIENTO**
GRUPO 1Y2	**78.970**	**76,18**	**G.P.U + A.D.R., S.L.**
GRUPO 3	**22.414**	**21,62**	**OTROS PROPIETARIOS**
TOTAL	**103.751**	**100**	**TOTAL**

9. DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

9.1 UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS

El Sector de Los Mangos se caracteriza de forma sintética en 2 Unidades Ambientales Homogéneas claramente diferenciadas, con sus características y problemática propias, así:

A) El Llano.
Constituye la parte mayor del sector, constituida por un llano de suave pendiente, que desde la trasera de la urbanización de Brillasol desciende hasta el borde de la Autopista del Sur.

B) El Barranco.
Bordeando la zona llana del Sector, el barranco de El Guirre – Chipas, costea el lateral Este del Sector, desde su parte superior hasta la Autopista del Sur por donde desagua mediante "un ojo", que conduce las escorrentías aguas abajo

9.2 EVALUACIÓN Y DIAGNÓSIS AMBIENTAL

A) Evaluación Ambiental

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

- ***A nivel de comunidades vegetales.***
  La comunidad vegetal original "el tabaibal dulce" ha desaparecido prácticamente por la transformación agrícola, estando representada por algunos ejemplares en el borde del cauce del Barranco, estando los bancales de secano colonizados por Tabaiba amarga y los bancales de regadío y los bordes urbanos alterados por vegetación nitrófila.
  En su conjunto la vegetación natural del sector no tiene mayor interés.

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

- ***A nivel de recursos.culturales.***
  El abancalado agrícola de muros de pequeña altura no es relevante.
  Como recurso cultural de carácter "simbólico" se refleja el interés de mantener la "traza" del camino de Candelaria a través de la Rambla Vertical y el paseo superior de la vía de servicio en el diseño de la urbanización.

B) Diagnósis Ambiental

Urbanísticamente el sector de los Mangos tiene sus derechos consolidados y no tiene contraindicaciones desde el Modelo de Ordenación del PIOT de Tenerife para su consolidación.

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

A nivel de trazado viario es preciso resolver el acople con Brillasol, la continuidad con el sector colindante de El Guirre, y la conexión con la vía de servicio de la Autopista y la Carretera General del Sur.

A nivel de implantación tipológica el Sector de Los Mangos debe resolver la transición entre la Ciudad Jardín de Brillasol con 2 plantas de altura y la zona de Edificación Abierta de El Guirre con 3 y 4 plantas de altura.

Se trata en este caso desde el punto de vista del "ambiente urbano" de crear un tejido urbanístico armónico con el entorno colindante.

9.3 MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS

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

- ***Respecto al diseño urbano.***
  - Introducir 2 ejes en rambla para mejorar el paisaje urbano.
  - Introducir en todo el viario en acera, arbolado de porte.
  - Dejar "marcado" en la sección de la rambla vertical y en la vía de servicio la traza del Camino de Candelaria.
  - Resolver los muros de borde del sector hacia la zona superior del Barranco del Guirre con murados de piedra basáltica.
  - Soterrar todas las redes de instalaciones.
  - Crear una barrera vegetal de protección entre la parte inferior del sector y las infraestructuras viarias (Autopista – Ferrocarril).

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

PROPUESTA

1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA PROPUESTA

- El presente documento constituye un Anexo de la Revisión del Plan General de Ordenación de Candelaria, y tiene por objeto precisar y desarrollar la ordenación, los parámetros y las condiciones urbanísticas del Sector de Los Mangos, clasificado como **Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado**, en relación a la LOTENC 1/2000.

- El ámbito del Sector comprende una superficie de 103.751 m², y desarrolla un Sector Urbanizable que tiene la misma delimitación tanto en las NNSS del 87 vigentes, como en el PGO del 2004, con unos límites bien definidos:

  - **Al Norte y Oeste** con la Urbanización de Brillasol.
  - **Al Sur** con la Autopista del Sur TF – 1.
  - **Al Este** el Barranco del Guirre y futuro sector urbanizable.

2. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.

- Dado el nivel de consolidación urbanística, que presentaba el Sector de Los Mangos, que había desarrollado Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Junta de Compensación, así como el hecho de existir una urbanización colindante consolidada, parece lógico el clasificar el sector de Los Mangos en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

- El artículo 53 de la LOTENC 1/2000 define el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado como aquel donde se "haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial".

- Es decir, desde el propio PGO se ordena de forma pormenorizada el sector urbanizable de Los Mangos, obviando la posterior tramitación de Plan Parcial.

- Asimismo el artículo 71 de la LOTENC define el "régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado", con sus derechos y deberes, estableciendo las cesiones y los compromisos correspondientes.

- En aplicación del Decreto 35/1995 por el que se regulan los Contenidos Ambientales de los Instrumentos de Planeamiento, se hace una evaluación y diagnosis ambiental de los recursos naturales y culturales del sector urbanístico, al objeto de incluir las medidas ambientales protectoras y correctoras a la implantación urbanística propuesta por el Plan General.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-CA5 Los Mangos

Noviembre 2006

DATOS GENERALES

Localización: Sector comprendido entre Brillasol, el Bco. de los Oiganos y la Autopista del Sur

Clasificación del PGO: Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

Estructura de la Propiedad: Sector con 23 parcelas catastrales y 6 propietarios, dos de los cuales poseen el 80% del Sector

Estado Actual (Recursos Naturales): Abancalado abandonado desde hace unos 30 años. Tiene Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Junta de Compensación aprobados, si bien es preciso reordenarlo por la afección del Tren del Sur. La zona transformada para uso agrícola, carece de recursos naturales de interés

Situación Urbanistica Vigente (NNSS 87): Suelo Apto para Urbanizar Zona Z-3B (Ciudad Jardín Intensiva), con 2 plantas de altura y 0,30 m²/m² de edificabilidad

Delimitación PIOT: Área de Expansión Urbana

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 o Reparcelación

Cesiones de Suelo: Viario rodado, Zonas Verdes, Espacios Libres, Dotaciones Públicas Tren del Sur, Aprovechamiento Medio

Viviendas de Protección: 25% Edificabilidad Residencial 14939 m²

Plazos:

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

CONDICIONES ESPECIFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Prolongación del viario circundante.
- Ordenación interior mediante dos ejes en rambla.
- Localización de Zonas Verdes, Dotaciones Públicas y Equipamientos Privados hacia la vía de Servicio.
- Canalización del cauce público para creación de zona verde, en colindancia al Sector el Guirre, con concesión del CIAT.
- Canalización de la vaguada interior mediante red de pluviales al barranquillo.
- Arbolado de porte en aceras.
- Muros de piedra a borde de barranco.
- Se podrá desplazar el excedente de la edificabilidad del Equipamiento Privado indistintamente a las parcelas 8, 9 y 10. En caso de desplazarse a las parcelas 8 y 9 podrá consolidarse un pórtico techado en el frente de dichas parcelas en la zona del jardín delantero. Tambien se posibilita concentrar toda la edificabilidad en la parcela de Equipamiento Privado.
- En las parcelas 1 y 3 colindantes a Brillasol, la tercera planta en su trasera se retranqueará 3 metros hacia dentro, liberándose en planta la mayor parte de la ocupación hacia la medianera.
- Disponer canalización para soterramiento de red de Alta Tensión por borde de la Autopista.
- Se mantendrá en la Rambla Vertical la "traza" del camino de Chipás final del camino de Candelaria.
- El 25% de la Vivienda de Protección se localizará en las parcelas 1 y 3.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.
- Acometidas y redes infraestructurales enterradas.
- Barrera vegetal de protección con el Tren del Sur.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-CA5 Los Mangos

Noviembre 2006

PARAMETROS URBANISTICOS

Tipología (Nº Plantas):	Ciudad Jardín en Hilera CJC-2, Edificación Abierta EA-2-3	
Uso Principal:	**TRLOTENC**	Residencial (U+P)
Superficie Sector:	103751 m²	103751 m²
Edificabilidad Sector:	0,600 m²/m²	0,600 m²/m²
Edificabilidad Total:	62251 m²	62252 m²
Edificabilidad Residencial (90%):	56026 m²	59757 m²
Zona Verde (20 m²/100 m²):	12450 m²	12850 m²
Dotación Pública (10 m²/100 m²):	6225 m²	6226 m²
Equipamiento Privado (10 m²/100 m²):	6225 m²	6236 m²
Espacio Libre:		2478 m²
Tren del Sur:		4281 m²
Viario:		28936 m²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	24900 m²	19076 m²
Total Cesiones + Viario + Tren Sur + EL:		54771 m²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	6225	6225

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	1	EA(VP)	2-3	4706	1,46	6881	69	220
	2	EA	3	4371	1,50	6557	66	210
	3	EA(VP)	2-3	5511	1,46	8058	81	258
	4	EA	3	5757	1,50	8636	86	276
	5	EA	3	3905	1,50	5858	59	187
	6	EA	3	3900	1,50	5850	59	187
	8	EA	3	3953	1,50	5930	59	190
	9	EA	3	3943	1,50	5915	59	189
	10	CJC	2	6698	0,91	6075	56	179
Total				42744		59757	593	1896

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	12	2	6236	0,40	2494
Total			6236		2494

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	11	3	6226	1,50	9339
Total			6226		9339

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	7	2871
	13	4217
	R(V)	2537
	R(H)	1451
	R	955
	P(9)	819
Total		12850

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

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

Plan General de Ordenación de Candelaria

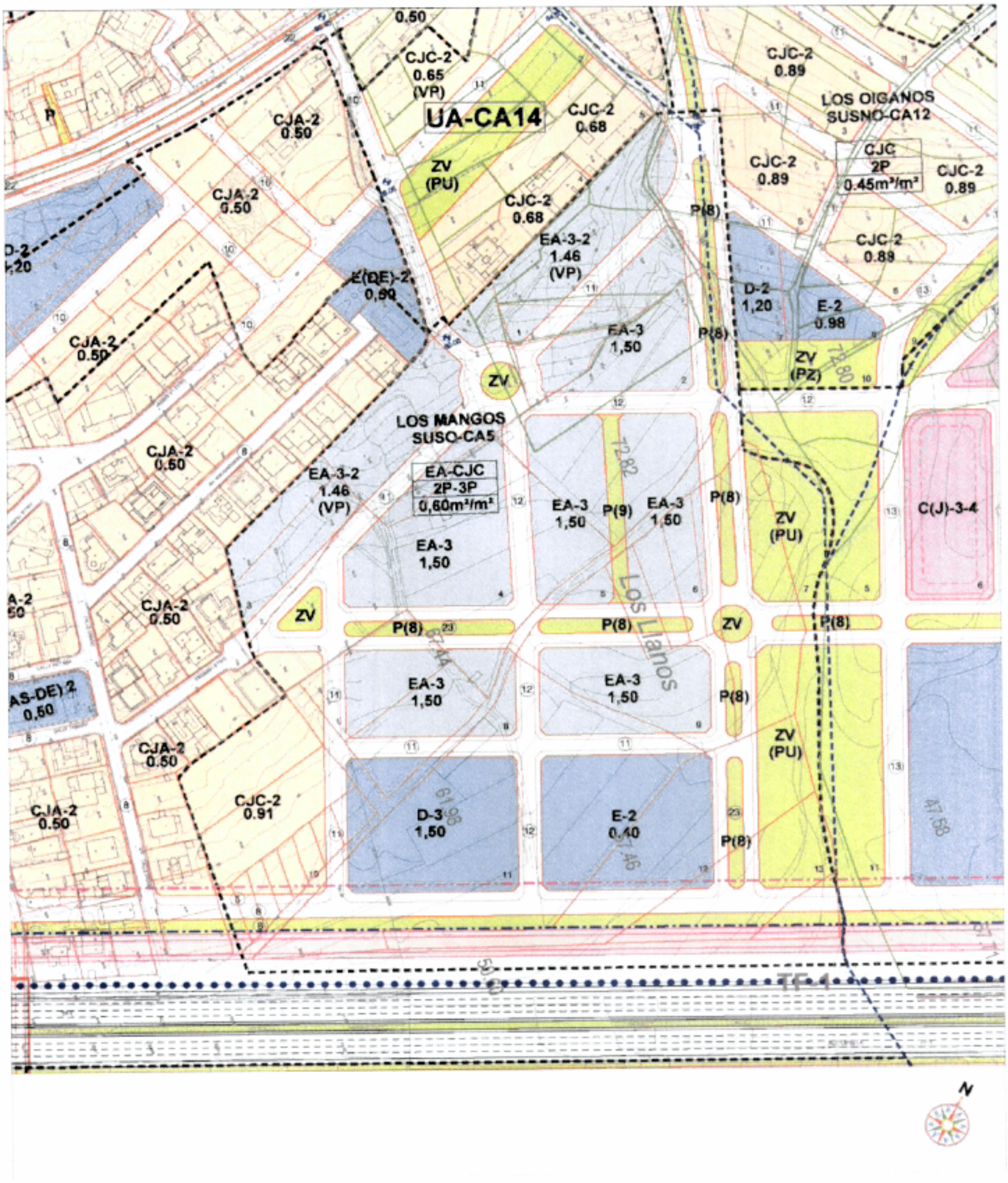
Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

SECTORES URBANIZABLES

SUSO-CA5 Los Mangos

Noviembre 2006

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



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

- La aplicación del Decreto 35/1995 sobre Contenidos Ambientales de los instrumentos de ordenación urbanística, obliga en cada escalón de planeamiento a realizar una labor previa de información, evaluación y diagnosis de los recursos ambientales y culturales del correspondiente sector de ordenación, al objeto de aplicar una serie de medidas ambientales a la nueva implantación urbanística.

- Dentro del diseño del sector de los Mangos y como condiciones urbanísticos se introducen las medidas ambientales contenidas en el apartado 9 de esta memoria, así:

• ***Respecto al diseño urbano.***

- Introducir 2 ejes en rambla para mejorar el paisaje urbano.
- Introducir en todo el viario en acera, arbolado de porte.
- Dejar "marcado" en la sección de la rambla vertical y en la vía de servicio la traza del Camino de Candelaria.
- Resolver los muros de borde del sector hacia la zona superior del Barranco del Guirre con murados de piedra basáltica.
- Soterrar todas las redes de instalaciones.
- Crear una barrera vegetal de protección entre la parte inferior del sector y las infraestructuras viarias (Autopista – Ferrocarril).

• ***Respecto a la puesta en obra.***

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

4 DESCRIPCION GENERAL DE LA PROPUESTA

4.1 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO CRITERIOS Y OBJETIVOS

Tal como comentábamos en los anteriores apartados, el sector de Los Mangos se clasifica en Suelo Urbano Sectorizado y Ordenado, detallándose de forma pormenorizada su ordenación.

Comoquiera que la zona de Los Mangos ocupa una posición centrada, su ordenación deviene en gran medida del "acople" viario y tipológico con los sectores del entorno, cuyos criterios de mayor relevancia son los siguientes:

- Completar las traseras de las manzanas de la urbanización de Brillasol, así como la prolongación del viario existente.
- Resolver la conexión viaria entre Brillasol y el enlace de Las Caletillas, a cuyo fin se prolonga todo el viario longitudinal (Vía Superior, Rambla Horizontal y Vía de Servicio).
- Propiciar la conexión viaria entre la Carretera General del Sur y la Vía de Servicio, a cuyo fin se dispone una Rambla Vertical de conexión, que a su vez resuelve la "traza" del Camino Real de Candelaria.
- Resolver la "transición tipológica" entre la Ciudad Jardín de Brillasol y la Ciudad Abierta del sector de Los Guirres, de forma tal que se produzca un cambio armónico de tipologías.
- Concentrar las Dotaciones y Equipamientos al frente de la Vía de Servicios, para propiciar una mejor interconexión viaria alejando en paralelo las edificaciones residenciales de la Autopista y el Tren del Sur.

4.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

En base a los criterios y objetivos de ordenación, a las medidas ambientales derivadas del Decreto 35/1995 y a las dimensiones del sector, se resuelve el trazado urbano de Los Mangos.

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

a) **El Viario.**
El viario principal que organiza el trazado del conjunto se resuelve con 2 ejes ortogonales en Rambla:

- La Rambla vertical de 23 metros de ancho resuelve la conexión entre la vía de servicio de la Autopista y la Carretera General del Sur.
- La Rambla horizontal de 23 metros de ancho resuelve la conexión entre Brillasol y el Sector del Guirre.

El resto del viario secundario en trama se deriva del trazado de las ramblas y el acople con Brillasol, resolviéndose con calles de 11 y 12 metros de ancho.

b) **Zonas Verdes y Espacios Libres.**
El conjunto de las zonas verdes del Sector se resuelven mediante los dos ejes arbolados de las Ramblas y el Parque Urbano del Barranco del Guirre, donde se concentra la mayor parte de la zona verde del sector, sumándose en paralelo la zona verde del sector colindante del Guirre, al objeto de obtener una parque de mayores dimensiones.

- Tal circunstancia obliga a acometer la canalización de dicho Cauce Público, a cuyo fin será preceptivo tramitar la correspondiente CONCESIÓN a través del CIAT.
- Dado el carácter de "Ciudad Jardín" que se pretende dar a la urbanización, todas las calles en acera soportan arbolado de porte, para mejorar el paisaje urbano de la zona.
- Asimismo en cumplimiento de la Ley de Carreteras y de las Previsiones del PTEO del Tren del Sur, se dispone una "barrera vegetal" de protección en los 8 metros de la zona de dominio público, para aminorar los ruidos de dichas infraestructuras viarias. No contabiliza a efecto de cesiones.

c) Dotaciones y Equipamientos.

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

A efectos de su localización, se ha optado por ligarlos a la Vía de Servicio de la Autopista del Sur, dada la facilidad de acceso, así como por el mandato del Plan Territorial Especial del Tren del Sur que propone siempre concentrar Dotaciones o Zonas Verdes al frente de la vía.

El Equipamiento Privado se localiza junto a la Rambla vertical y la Dotación Pública en paralelo, dando ambas a la Vía de Servicio.

d) El Parcelario.

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

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

e) Tipos edificatorios y Secciones características.

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

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

- Manzana 10..... Ciudad Jardín
- Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 y 9..... Edificación Abierta

La tipología de **Ciudad Jardín** se localiza en la manzana 10 residencial que completa la manzana colindante a Brillasol, con 2 plantas de altura.

Con la tipología de **Edificación Abierta**, se resuelve el resto de las manzanas con 3 plantas de altura en el residencial y en la Dotación, y 2 para el Equipamiento.

5.1 CESIONES DE SUELO.

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

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

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

5.2 APROVECHAMIENTO MEDIO.

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

Dicha edificabilidad deberá destinarse a cumplimentar la obligación de destinar el 25% de la edificabilidad para vivienda protegida.

Se prevé localizar el aprovechamiento medio en las parcelas residenciales nº1 y 2.

5.3 USOS.

El **uso característico** que determina el uso predominante del área de ordenación de Los Mangos es el **residencial**.

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

En las parcelas residenciales 8, 9 y 10 se permite asimismo indistintamente el uso terciario (comercial, oficina, hostelería) y el recreativo de pequeña dimensión.

En la Parcela 11 de **Dotación Pública** su uso característico es el dotacional (docente, social, asistencial, deportivo, cultural, administrativo, etc.).

En la Parcela 12 de **Equipamiento Privado** su uso característico es el Terciario (comercial, oficinas, hostelería) y el Recreativo.

5.4 LA VIVIENDA PROTEGIDA.

El artículo 71 de la LOTENC sobre "Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Ordenado" determina para su ordenación pormenorizada "dedicar el 20% del suelo residencial útil a un destino prioritario de edificación de viviendas sujetas a régimen de protección pública".

A su vez el artículo 27 de la Ley 2/2003 de 30 de Enero de la Vivienda de Canarias, y la ley 19/2003 de 14 de Abril de las Directrices, desarrollan y matizan dichos aspectos, en base a los cuales el PGO de Candelaria propone que todos los sectores urbanizables sectorizados y sectorizados ordenados deben adscribir el 25% para vivienda de protección; dado que es municipio de preferente localización.

Se propone localizar dicho 25% en las dos manzanas superiores en una superficie de 14.939 m², incluyendo el 10% de Aprovechamiento Medio.

5.5 NORMATIVA BÁSICA. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

En líneas generales la normativa del Sector de Los Mangos; se adapta plenamente y es desarrollo de la Normativa Estructural y Detallada del PGO de Candelaria.

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

- En Edificación Abierta, las manzanas 11 y 12 de Equipamiento y Dotación.
- En Ciudad Jardín en Hilera CJC, la manzana 10.
- En Edificación Abierta con 3 plantas de altura, las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 y 9.

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

- **Respecto al viario y las infraestructuras.**
  - Todas las calles dispondrán de arbolado de porte.
  - Se dispondrá una "barrera vegetal" en el Espacio Libre de la Autopista y en la zona de Dominio Público del Tren del Sur para aminorar el impacto sonoro.
  - Definir en la sección de la Rambla vertical y la Vía de Servicio de la Autopista el "trazado" del camino de Candelaria.
  - Resolver los muros de borde del sector con el Barranco Los Oiganos con murados de piedra.
  - Soterrar todas las redes infraestructurales.
- **Respecto a la puesta en obra.**
  - Aprovechar la capa de tierra vegetal existente para la vegetación de las zonas verdes.
  - Aprovechar asimismo para las zonas verdes la vegetación xerófila de mayor interés.
  - Delimitar la zona en el transcurso de la urbanización, controlando la emisión de polvo y los ruidos innecesarios.

6. REDES INFRAESTRUCTURALES

6.1 RED VIARIA. SECCIONES.

El trazado de la red viaria del sector, responde fundamentalmente a la prolongación del viario del entorno, tanto su conexión con la urbanización existente de Brillasol, como la conexión territorial en Rambla entre la vía de servicio de la Autopista con la Carretera General de Sur, o la prolongación de la vía horizontal en Rambla que interconecta Los Mangos con los nuevos Sectores Urbanizables del Guirre y los No Sectorizados comprendidos hasta el enlace de Las Caletillas.

La red viaria se resuelve con 3 secciones viarias tipo:

- **La calle de 11 metros** con aceras arboladas de 3 metros y calzada de un sentido, con carril de tres metros y aparcamiento en hilera de 2 metros.
- **La calle de 12 metros** con aceras arboladas de 2 metros y calzada de doble sentido con dos carriles de 3 metros y aparcamiento en hilera de 2 metros.
- **La Rambla de 23 metros** que definen los dos ejes principales del viario con 8 metros de paseo central arbolado, calzadas de 5 metros con carril de 3 metros y aparcamiento de 2 metros en hilera y aceras laterales de 2, 50 metros arbolados.

A nivel de rasantes y dada la pendiente media del sector, el viario presenta una pendiente que en la vía más "inclinada" no supera el 10% (9,63%).

6.2 RED DE SANEAMIENTO.

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

Se dispone red secundaria en todas las calles para resolver las acometidas de las manzanas, recogiendo la red principal que discurre por la Rambla Vertical, todas las redes secundarias, conectándose el saneamiento a través del "ojo" del Barranco del Guirre con la red de saneamiento de la parte inferior de la Costa.

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

6.3 RED DE PLUVIALES.

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

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

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

6.4 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La acometida se realiza en 2 puntos a la red existente de Brillasol, si bien habrá que justificar en el Proyecto de Urbanización, la reserva de agua prevista por el CIAT (1 m³ por habitante).

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

6.5 RED DE RIEGO Y LIMPIEZA.

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

A partir de los 2 puntos de acometida en Brillasol, se dispone una red principal de fundición dúctil centrifugada y otra red secundaria en "anillo" según cada manzana, que se resuelve en polietileno, con arquetas de fundición dúctil.

6.6 RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN.

A partir de la red existente en Brillasol se acomete la red de Media Tensión hasta la estación transformadora localizada en la rotonda inferior junto a Brillasol.

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

6.7 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Sigue similar esquema que la red de baja tensión.

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

6.8 RED DE TELEFONÍA.

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

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

7. DESARROLLO DEL SECTOR

7.1 SISTEMA DE EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL SECTOR.

Existen unos 8 propietarios en el sector de Los Mangos, planteándose por dicha circunstancia desarrollar el sector mediante Sistema Privado por Compensación.

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

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

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

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

S/C de Tenerife, a Noviembre de 2006

Los Redactores

8.- ANEXO. NORMATIVAS PGO CANDELARIA:

EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN (CJC)

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

Art. 5.5.1. Definición y Generalidades.

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

Se distinguen esquemáticamente según los parámetros de la tabla siguiente:

CUADRO 1 **CIUDAD JARDIN (CUADRO RESUMEN)**	**CJ-A**	**CJ-B**	**CJ-C**
PARCELA MINIMA:	500 m²	300 m²	120m²
AGRUPACIONES POSIBLES:	*AISLADA* *PAREADA*(250+250)	*AISLADA* *PAREADA*(200+200)	*ADOSADA-SEMIADOSADA*
COLONIAS:	SE PERMITE Parcelas > 2.000m²	SE PERMITE Parcelas > 2.000m²	SE PERMITE Parcelas > 1.000m²
Nº MÁXIMO DE PLANTAS:	2 PL	2 PL	2 PL
EDIFICABILIDAD NETA:	0,50m²/m²	0,50-0,80 m²/m²	0,70-1,20 m²/m²
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: 250m²+250m²= 500m².
- 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 300m^2.
- La edificación podrá ser Aislada, Pareada.
- Se permite el pareado entre dos parcelas con proyecto conjunto cuando sumen como mínimo: 200m²+200m²= 400m².
- Se permiten agrupaciones en colonias con proyecto conjunto en parcelas mayores de 2000m². En las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpais, 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.

Ayuntamiento de la S.A. y P. ★ Villa de Candelaria - Tenerife ★

Gobierno de Canarias Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

- 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

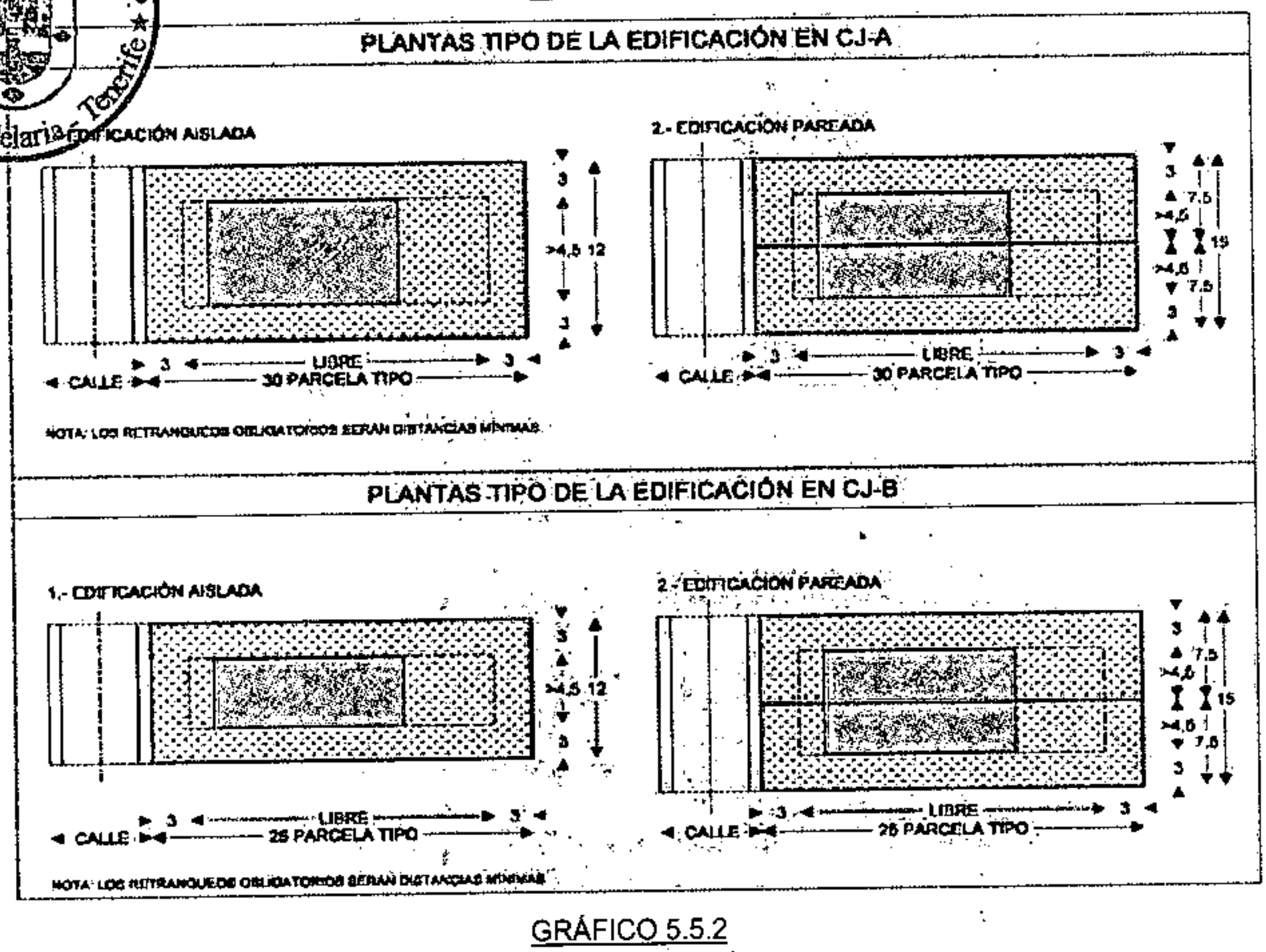
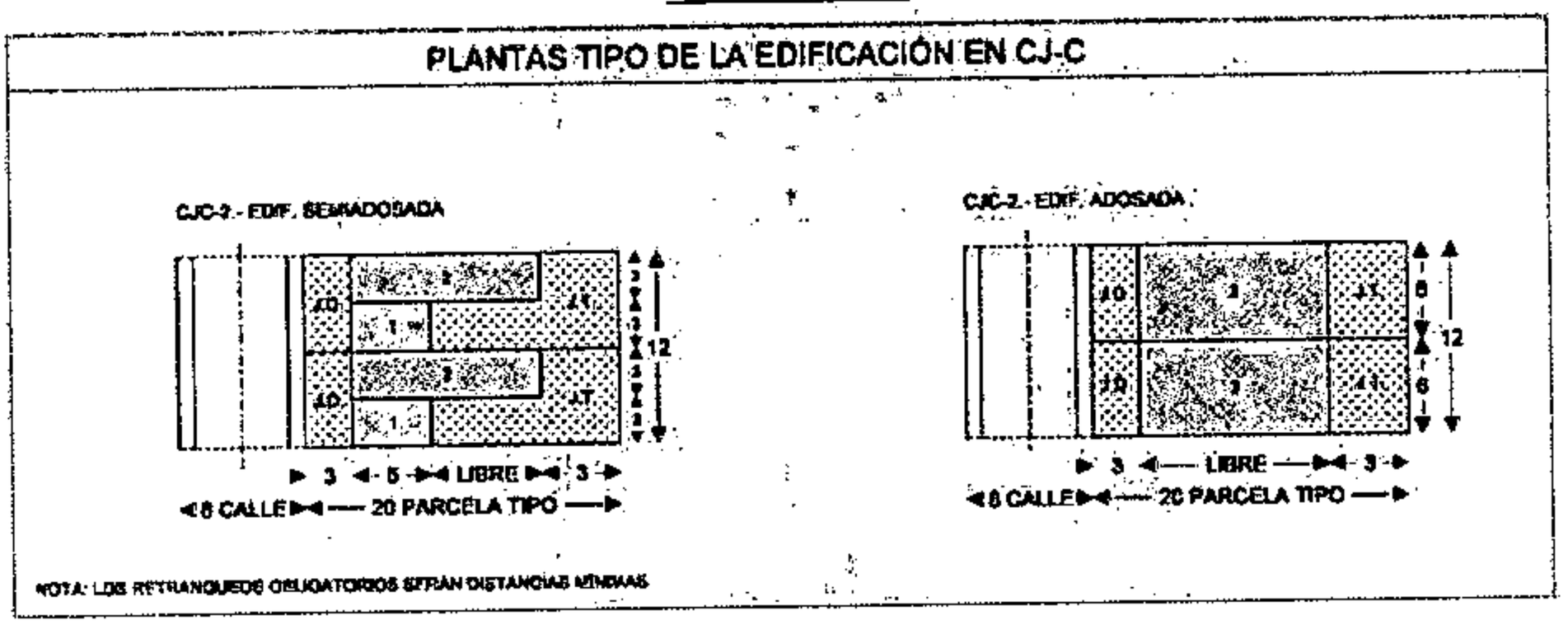


GRÁFICO 5.5.2



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 Malpais, 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%

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

Art. 5.5.6. Edificabilidad Máxima de la Parcela.

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

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

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

Art. 5.5.7. Cota Urbanización Interior de la Parcela.

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

1. La edificación en Ciudad Jardín cumplirá simultáneamente con la altura máxima reguladora y el número máximo de plantas.
2. El número máximo de plantas en Ciudad Jardín CJA, CJB Y CJC será de dos plantas (baja y primera) medidas sobre la Cota de Urbanización Interior 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.
3. 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.
4. 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**).
5. 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:

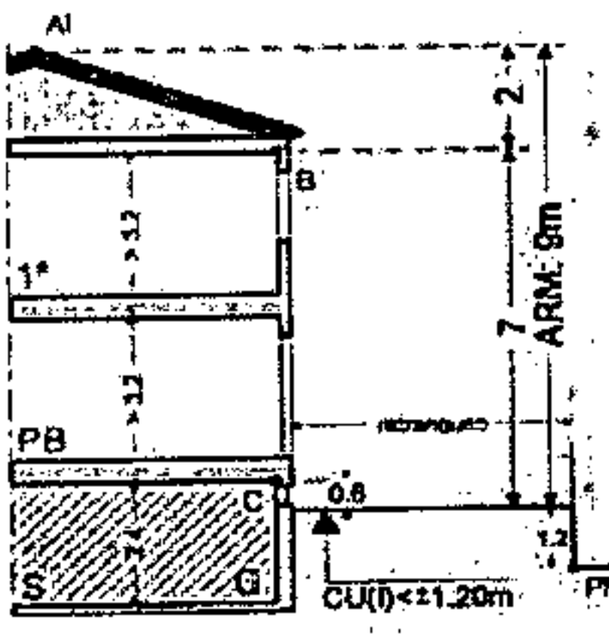
- Altura reguladora máxima de la edificación **ARM**,
- Altura máxima de coronación en cubierta inclinada **Ai**,
- Altura máxima de coronación en cubierta plana **Ap**,
- Altura máxima del último forjado permitido o cornisa **B**,
- Altura máxima del techo del semisótano **C**, y
- Cota máxima o mínima 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.

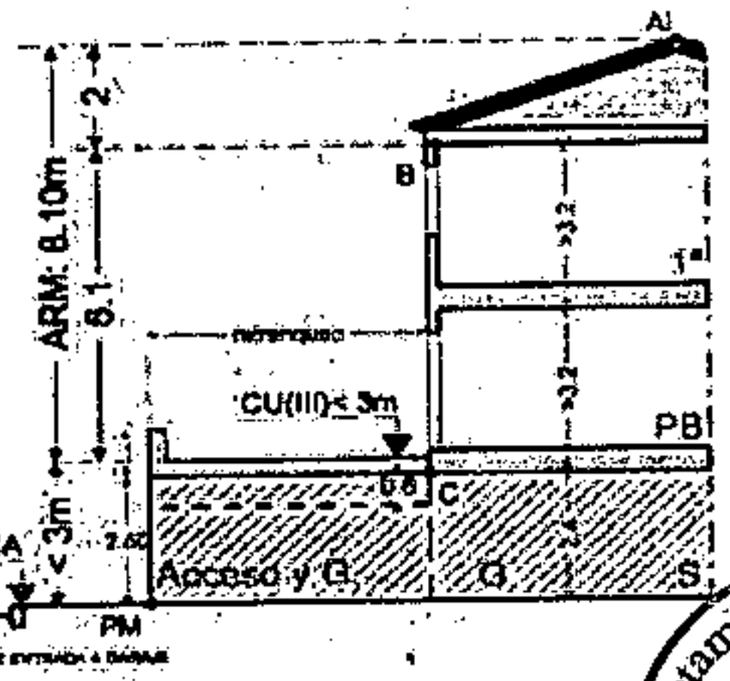
GRÁFICO 5.5.3

MEDICIÓN DE LA ALTURA EN CIUDAD JARDÍN -CUBIERTA INCLINADA- CJ

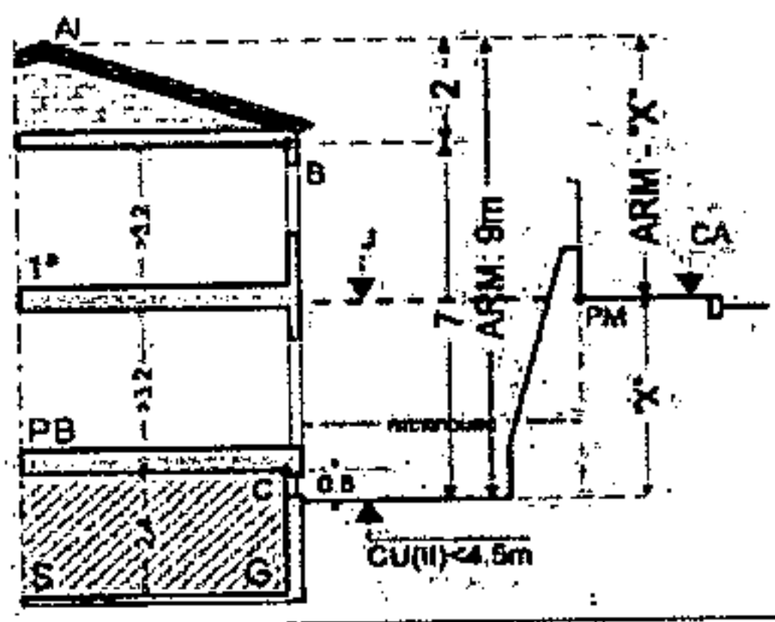
CASO I - LADERA ARRIBA Y ABAJO P<20%



CASO III - PARCELA LADERA ARRIBA P>20%



CASO II - LADERA ABAJO P>20%

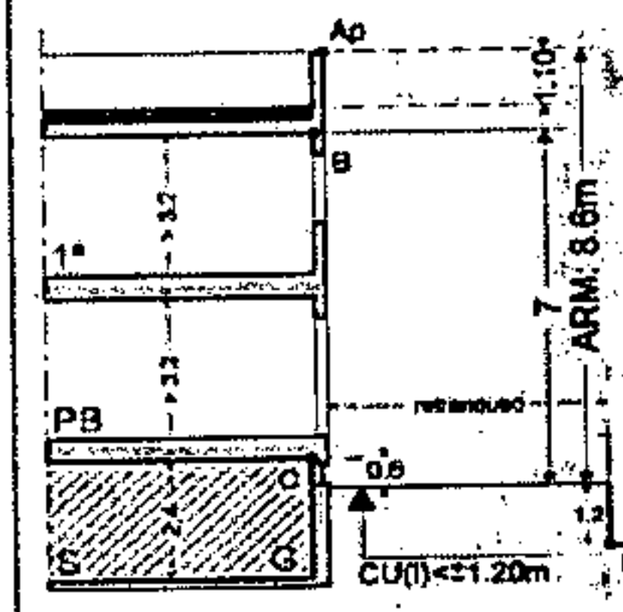


VOLUMEN NO COMPUTABLE

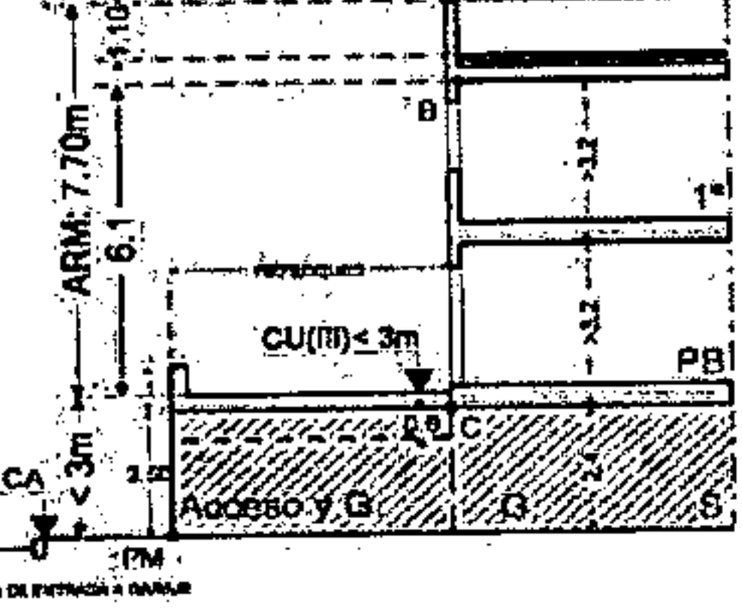
ARM	Altura reguladora Máxima. Se medirá en cada punto de las fachadas en una franja de 3m circundante a la edificación sobre CU
CA	Cota de la acera en el punto de medición de la altura PM.
CU	Cota máxima/mínima de urbanización interior respecto PM
PM	Punto de medición de la altura. Se tomará el punto más bajo del frente de la edificación, sobre la acera.
Al	Altura máxima de coronación en cubierta inclinada sobre último forjado permitido B
B	Altura máx. de cornisa/alero (cara inferior último forjado) sobre CU
C	Altura máxima del semisótano medida sobre CU
J	Cota del jardín en el frente de parcela. Se permite situarla a la cota del PM.

MEDICIÓN DE LA ALTURA CIUDAD JARDÍN -CUBIERTA PLANA- CJ

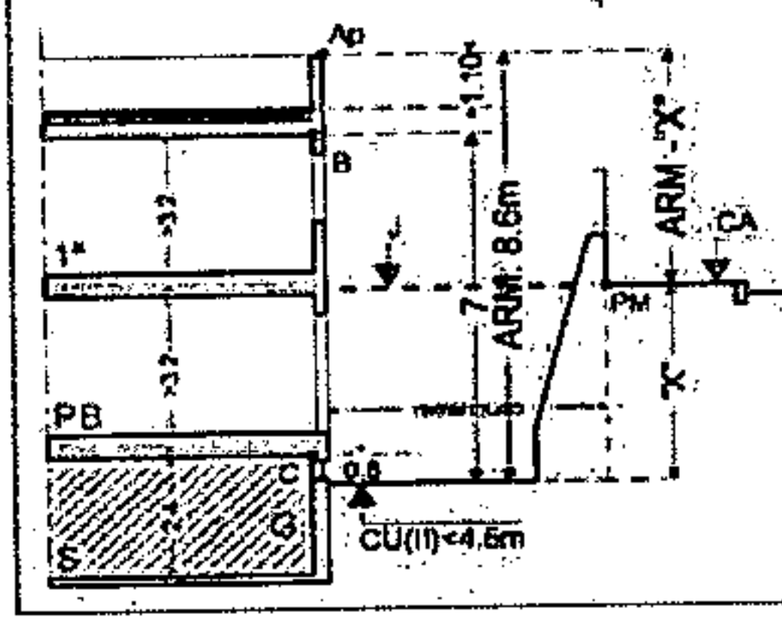
CASO I - LADERA ARRIBA Y ABAJO P<20%



CASO III - PARCELA LADERA ARRIBA P>20%



CASO II - LADERA ABAJO P>20%



VOLUMEN NO COMPUTABLE

ARM	Altura reguladora Máxima. Se medirá en cada punto de las fachadas en una franja de 3m circundante a la edificación sobre CU.
CA	Cota de la acera en el punto de medición de la altura PM
CU	Cota máxima/mínima de urbanización interior respecto PM
PM	Punto de medición de la altura. Se tomará el punto más bajo del frente de la edificación, sobre la acera.
Ap	Altura máxima de antepecho en cubierta plana sobre cubierta
B	Altura máx. de cornisa/alero (cara inferior último forjado) sobre CU
C	Altura máxima del semisótano medida sobre CU
J	Cota del jardín en el frente de parcela. Se permite situarla a la cota del PM.

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.

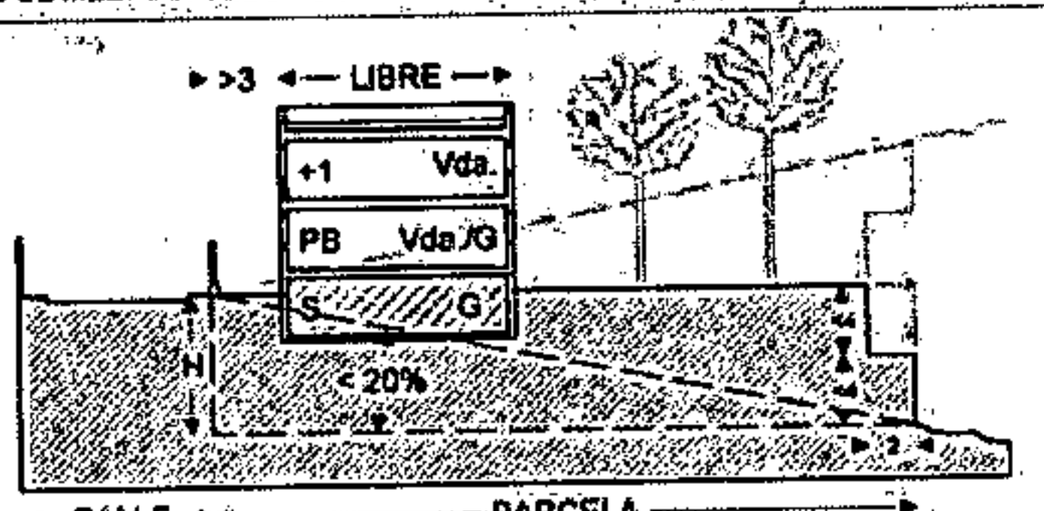
   A. *Para parcelas a borde de vía se establecen los siguientes casos:*

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

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%

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.

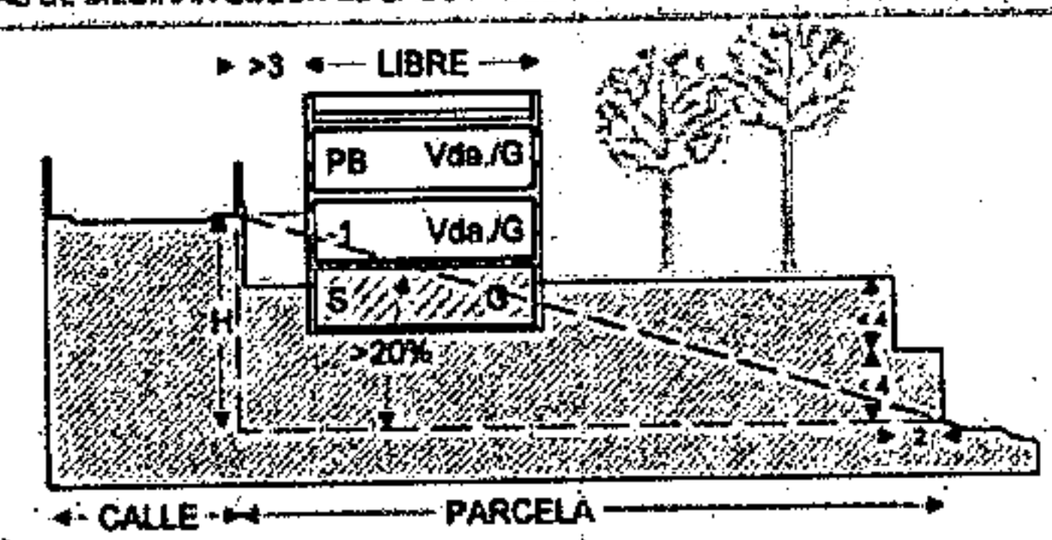
c. El garaje podrá situarse en Sótano, Planta Baja o Planta Alta.

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

SECCIÓNES 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%

***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.

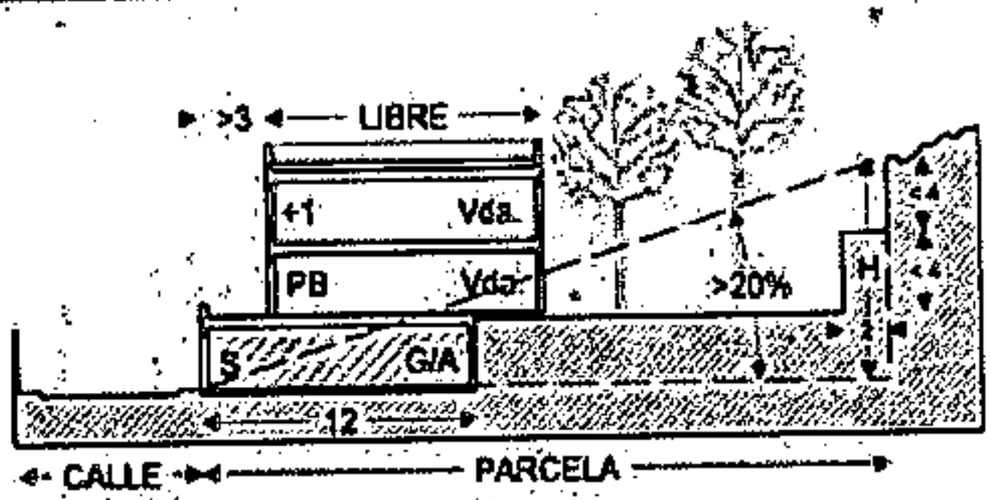
c. El garaje deberá situarse en Sótano no pudiendo tener un fondo mayor de 12m.

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

SECCIÓNES 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 CARCTERÍSTICA- LADERA ARRIBA - P>20%

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

***S4**.-Parcelas con pendiente inferior al 20%.*

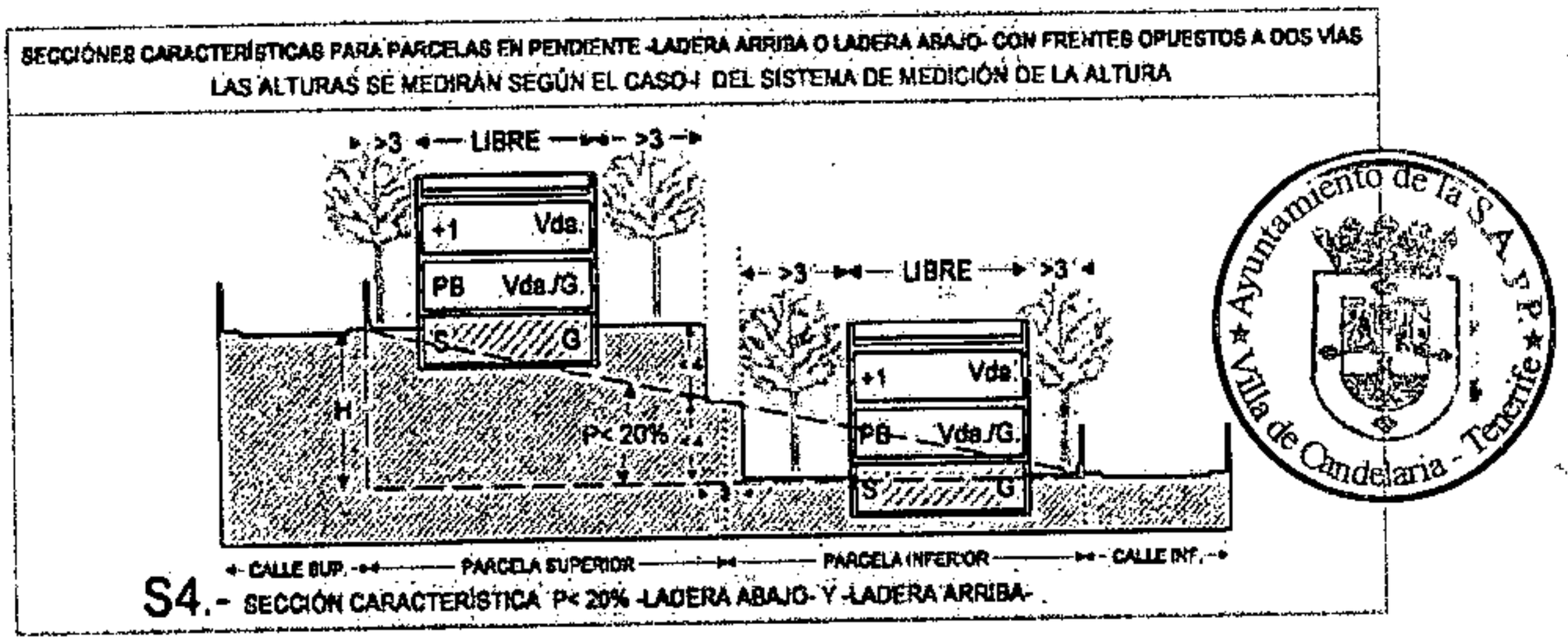
a. Las plantas bajas de las edificaciones - ladera abajo o ladera arriba- deberán situarse al nivel de la rasante de la calle.

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



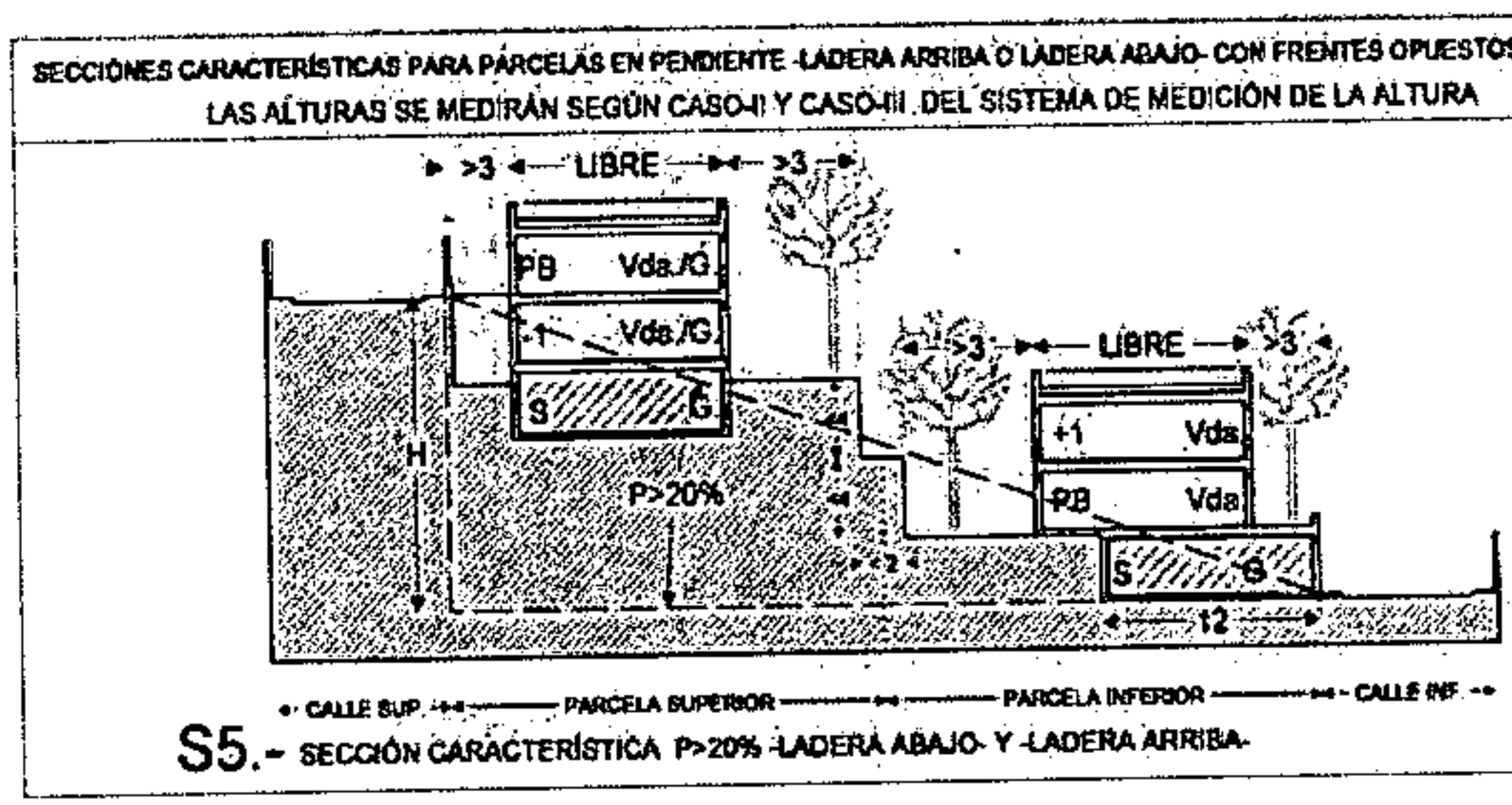
***S5**.-Parcelas con pendiente superior al 20% (hasta el 40% en CJC):*

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.

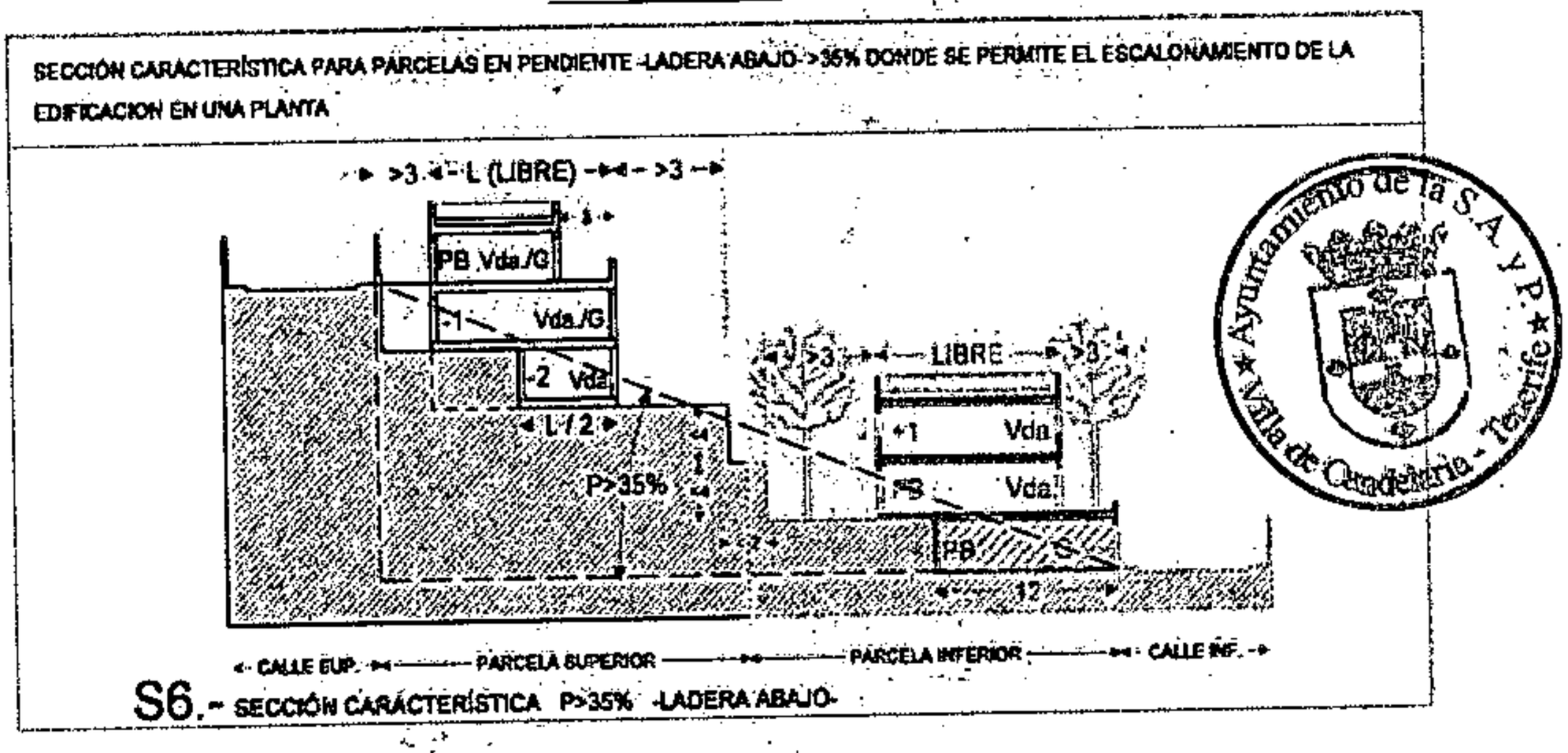
b. Tal escalonamiento deberá producirse en la condiciones e la ordenanza gráfica, de manera que el terreno circundante a la edificación quede abancalado en una planta y la fachada inferior sobresalga únicamente dos plantas (la tercera planta se retranqueará no menos de 3m).

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 *Articulo-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 *Articulo-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.

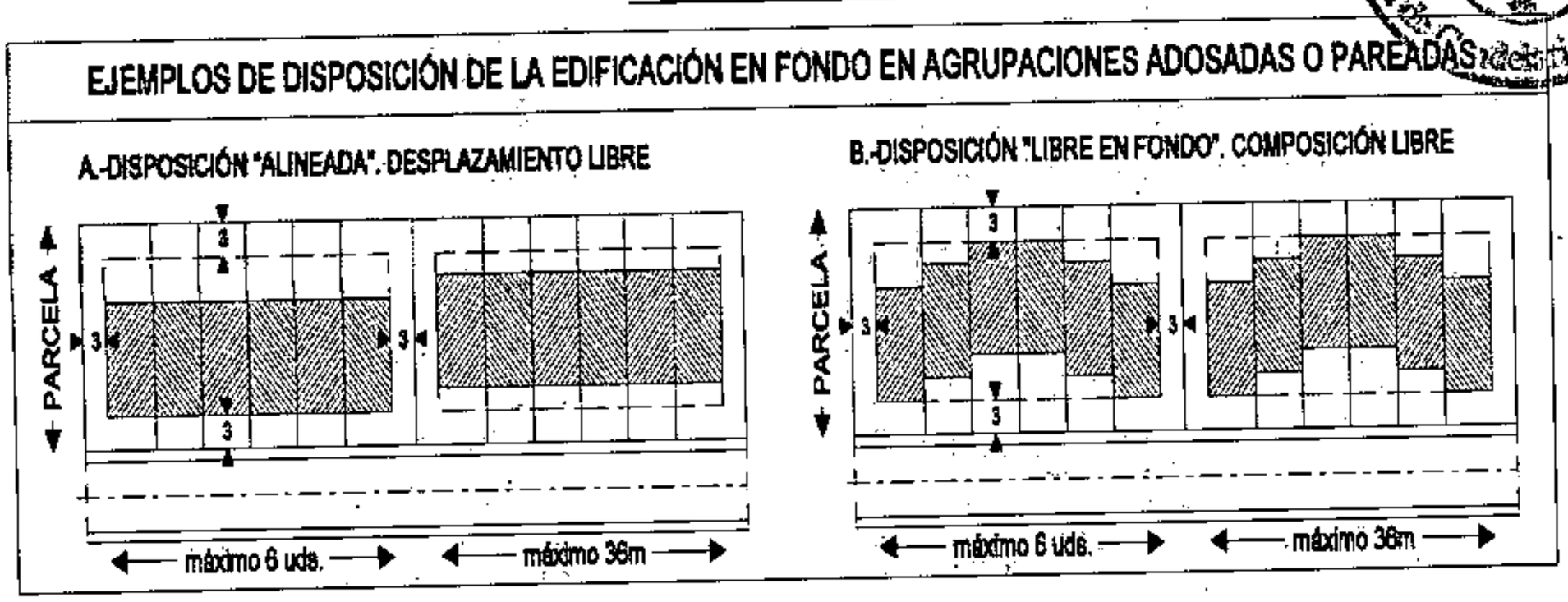
5. Se permite ocupar -sobre rasante- los retranqueos lateral y delantero con aparcamiento bajo pérgola con vistas a facilitar la inserción del vehículo en la parcela. Se cumplirán las condiciones establecidas para construcciones auxiliares.

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 abancalamientos 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 cumbrera 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 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 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 100m^2 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.

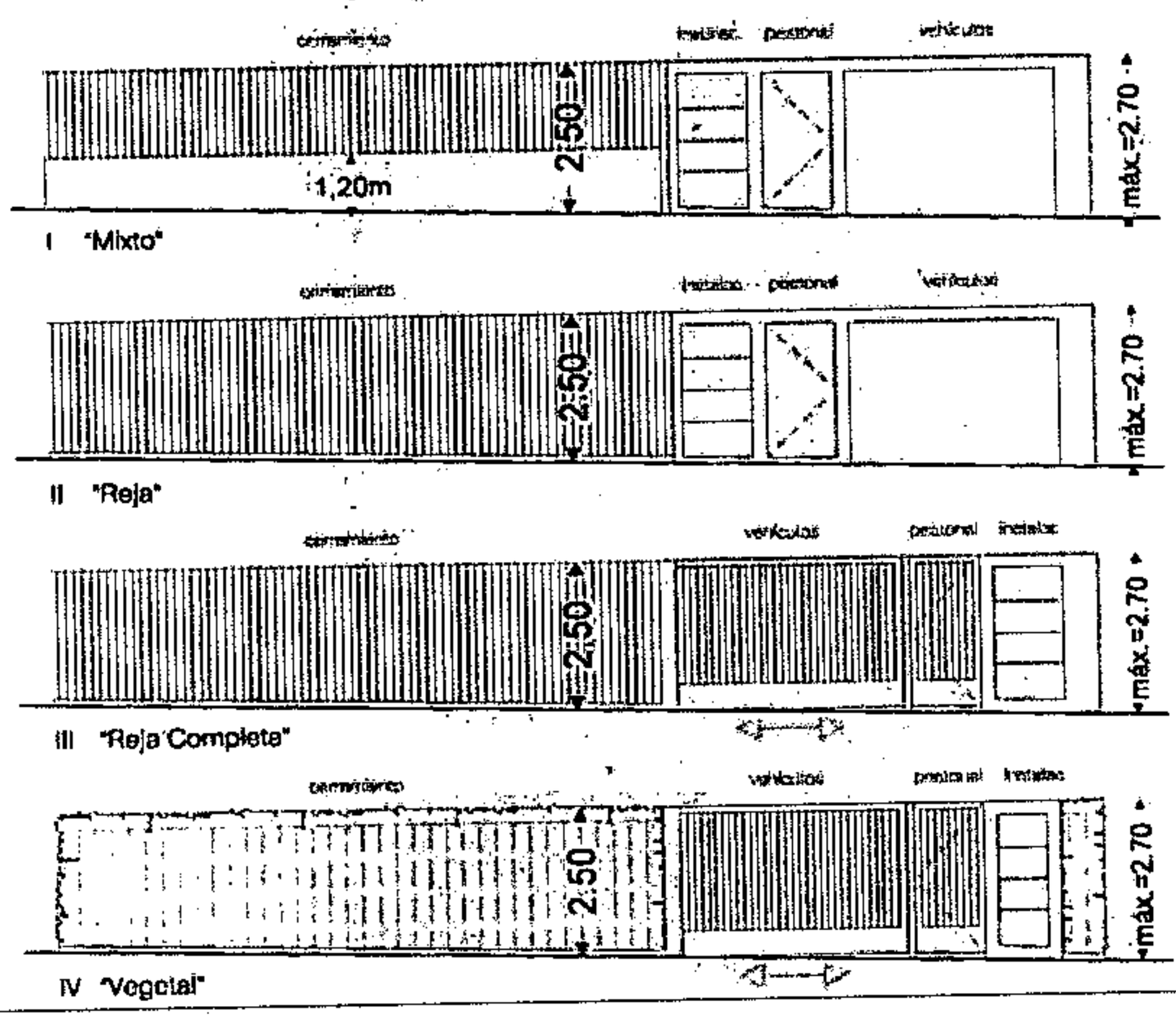
g. Se permitirá localizar la fosa séptica, pozo absorbente o depuradora en el jardín delantero, cuando no exista otra alternativa de localización. Extremo éste que deberá justificarse técnicamente en el Proyecto.

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

CERRAMIENTOS FRONTALES DE PARCELA CJ



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* aquéllos 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.

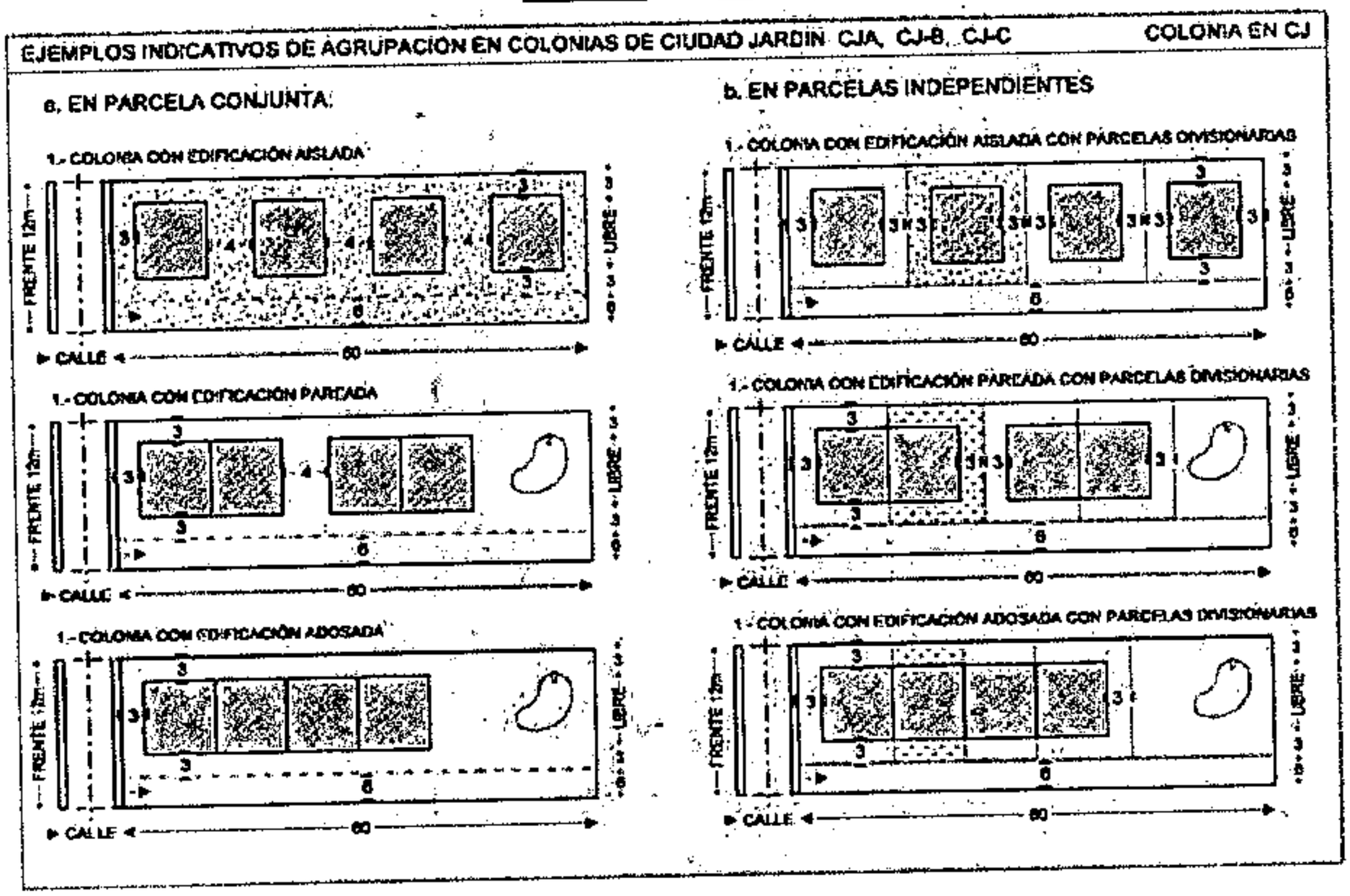
1. La edificación en ciudad jardín tendrá la obligación de disponer de al menos dos plazas de aparcamiento por vivienda.
2. Se permite la construcción de garaje común en sótanos para distintas viviendas de una parcela en cualquiera de los casos de edificación aislada, pareada, adosada o en colonia.
3. 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 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 linden 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. Capítulo2 sobre Condiciones de Usos de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.

Plan General de Ordenación de Candelaria

-Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA - CJA

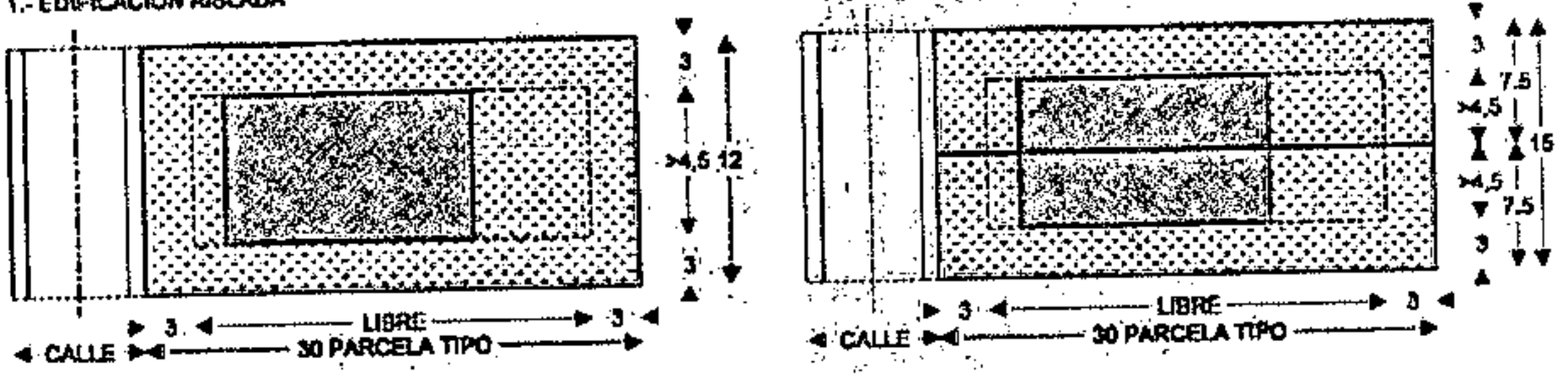
Noviembre 2006

PARAMETROS URBANISTICOS

Tipología:	AISLADA / PAREADA	CJA
Parcela mínima -edificación aislada-:	500	m²
Parcela mínima -edificación pareada-:	250 + 250 = 500	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 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 (m2/m2):	0,50	m²/m²
Nº máximo de plantas P<20% :	*(P=pendiente de la parcela)* 2pl SR / sótano BR	pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes) 2pl + Sotano SR	
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta) 1pl SR / 1pl + Sotano BR	
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto	
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):	Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela	
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:	0,60m	
Retranqueo a frente y a linderos:	3m	(m)
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m.(máx. 2,70m)	
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m	
Fondo máximo de la edificación:	Libre según la ordenanza gráfica	(m)
Ocupación de Parcela / Sótanos:	50% / 60%	
Cubierta:	Plana o Inclinada	
Construcciones en cubierta:	Se prohiben 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

PLANTAS TIPO DE LA EDIFICACIÓN EN CJ-A



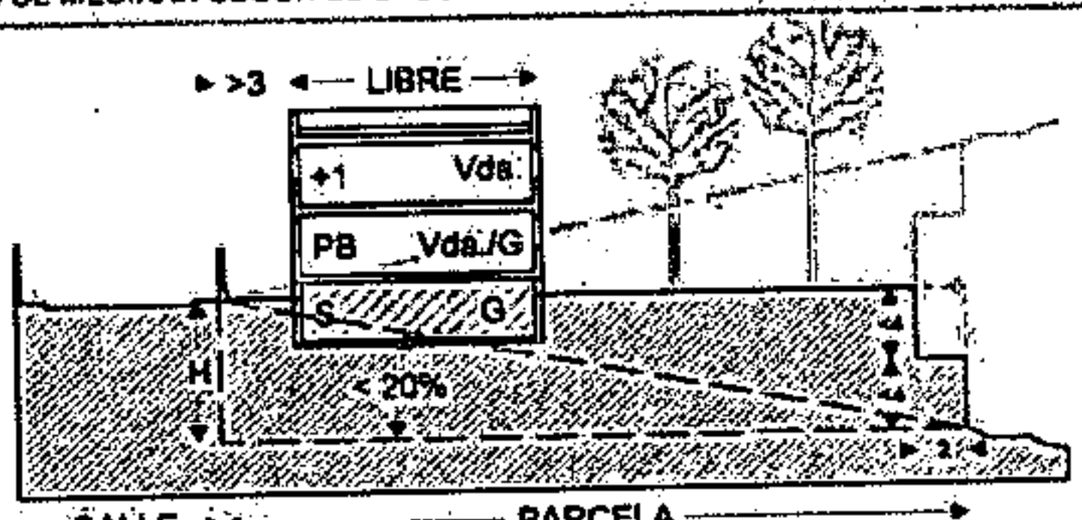
NOTA: LOS RETRANQUEOS OBLIGATORIOS SERÁN DISTANCIAS MÍNIMAS.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

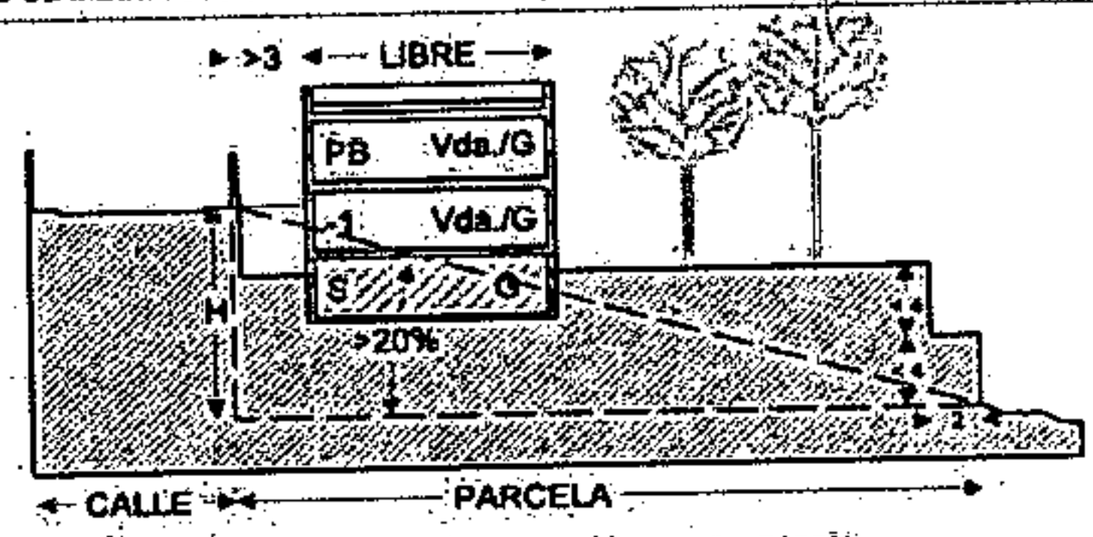
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA - CJA Noviembre 2006

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



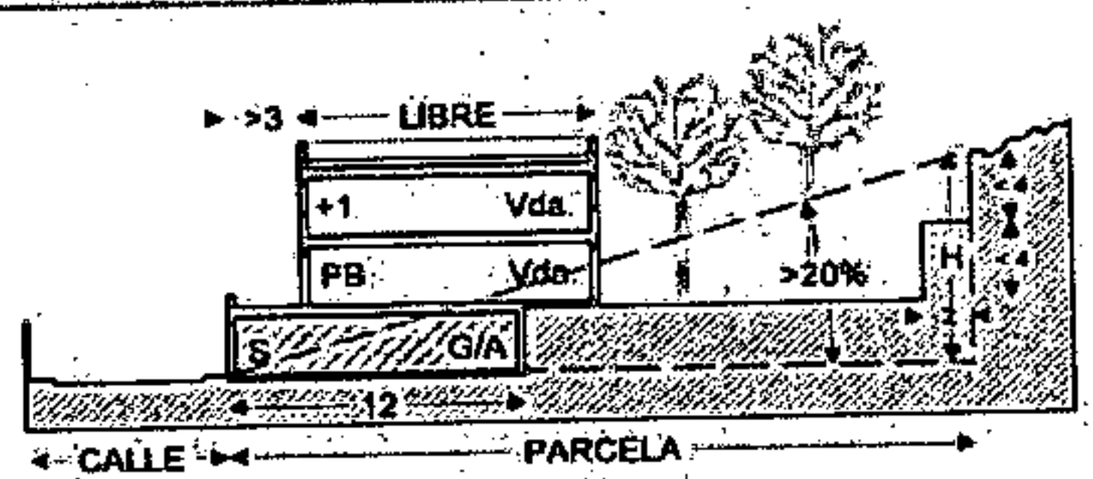
S1.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA O ABAJO - P<20%

SECCIÓNES 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%

SECCIÓNES 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 CARCTERÍSTICA- LADERA ARRIBA - P>20%

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial Gobierno de Canarias

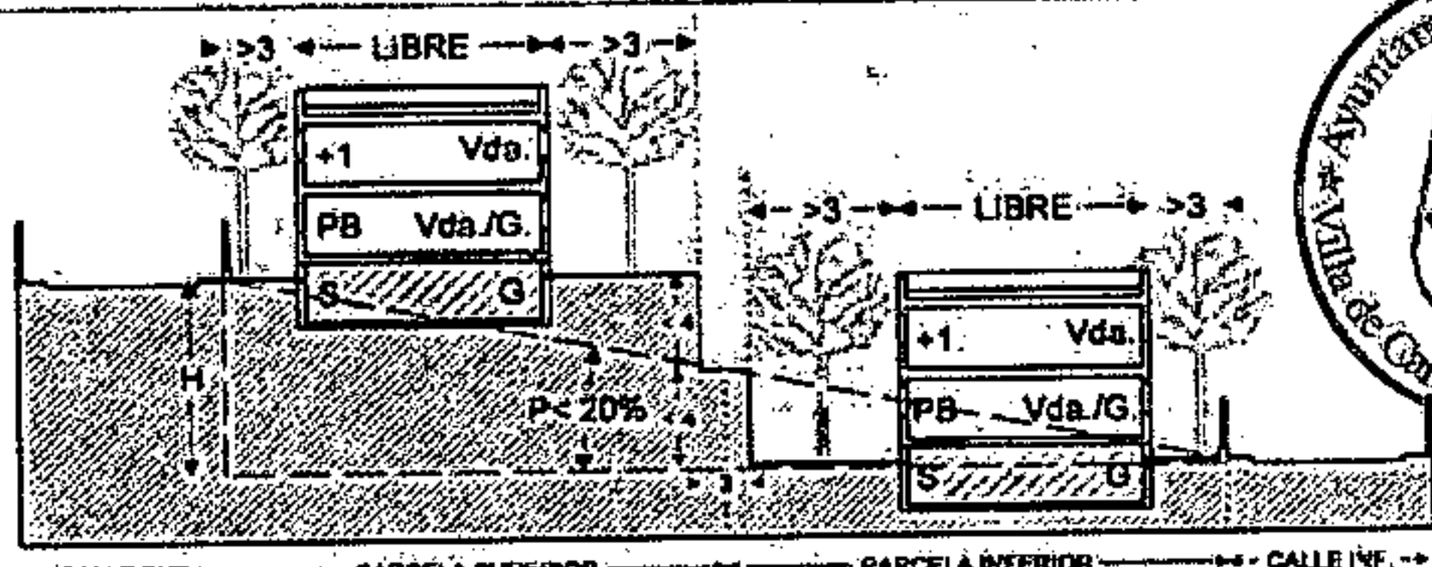
Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA - CJA Noviembre 2006

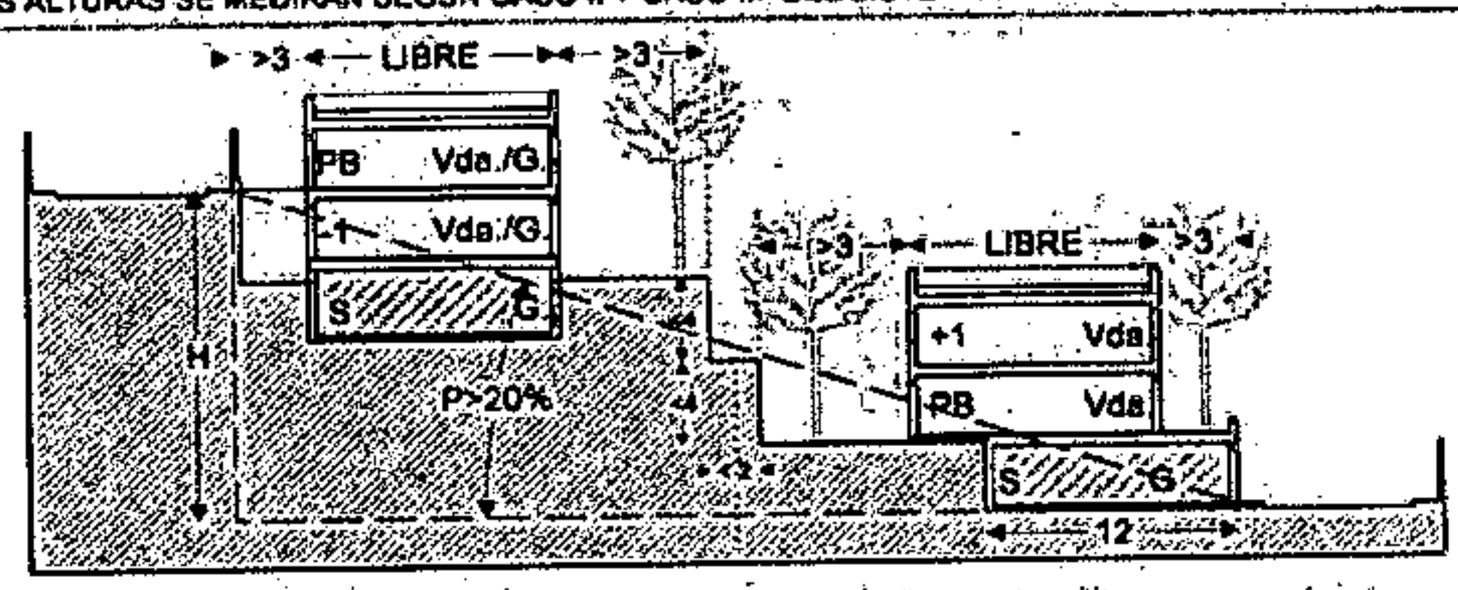
Ayuntamiento de la S.A. y P. Villa de Candelaria - Tenerife

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



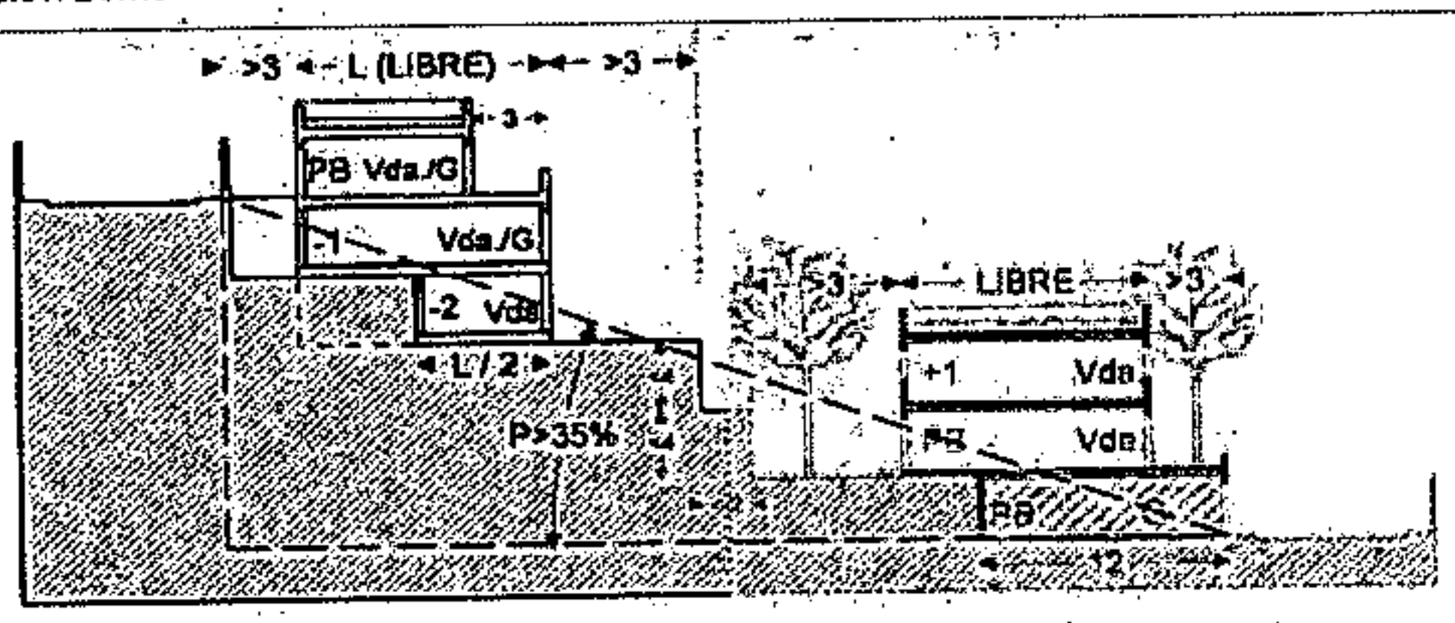
S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P< 20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

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



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

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



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

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB

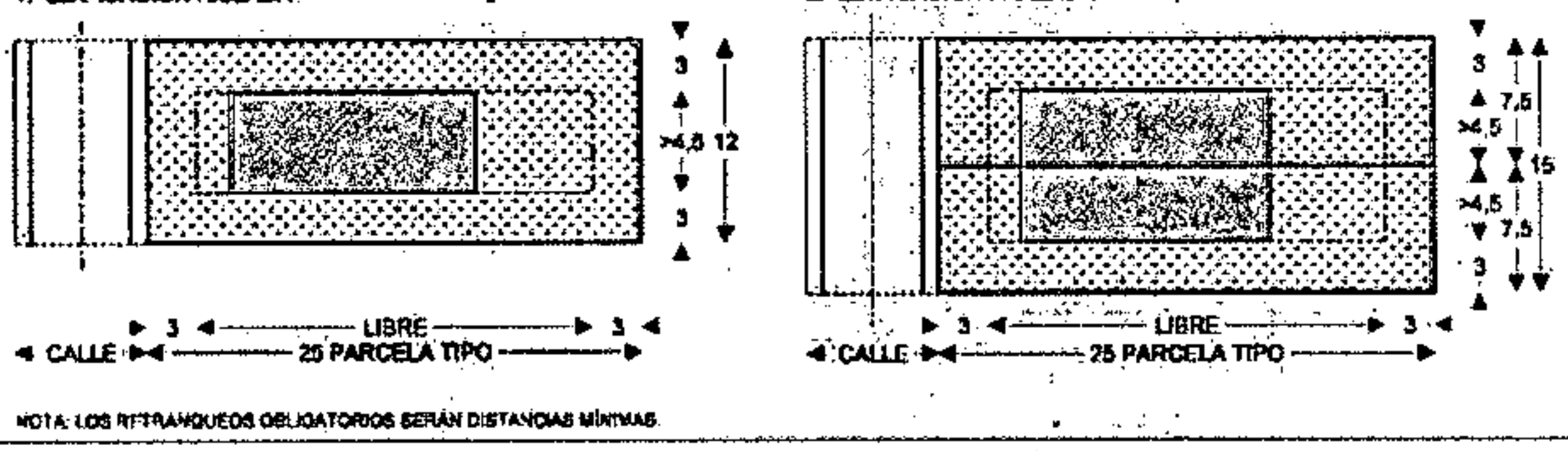
Noviembre-2006

PARAMETROS URBANISTICOS

Tipología:	AISLADA / PAREADA	CJ-B
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 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 (m2/m2):	0,50-0,80	m²/m²
Nº máximo de plantas P<20% :	*(P=pendiente de la parcela)* 2pl SR / sótano BR	pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes) 2pl + Sotano SR	
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta)1pl SR / 1pl + Sotano BR	
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto	
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):	Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela	
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:	0,60m	
Retranqueo a frente y a linderos:	3m	(m)
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m (máx. 2,70m)	
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m	
Fondo máximo de la edificación:	Libre según la ordenanza gráfica	(m)
Ocupación de Parcela / Sótanos:	60% / 70%	
Cubierta:	Plana o Inclinada	
Construcciones en cubierta:	Se prohiben 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

PLANTAS TIPO DE LA EDIFICACIÓN EN CJ-B



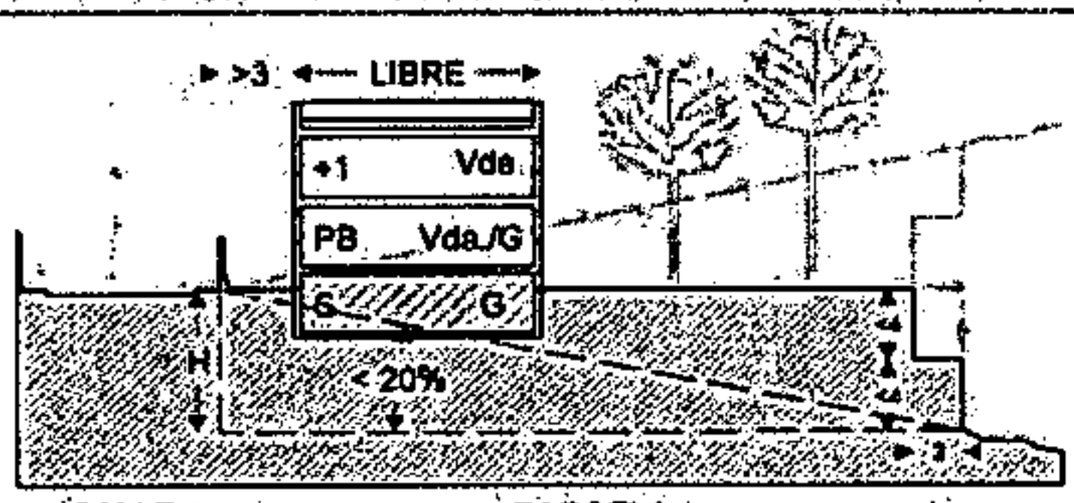
NOTA: LOS RETRANQUEOS OBLIGATORIOS SERÁN DISTANCIAS MÍNIMAS.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

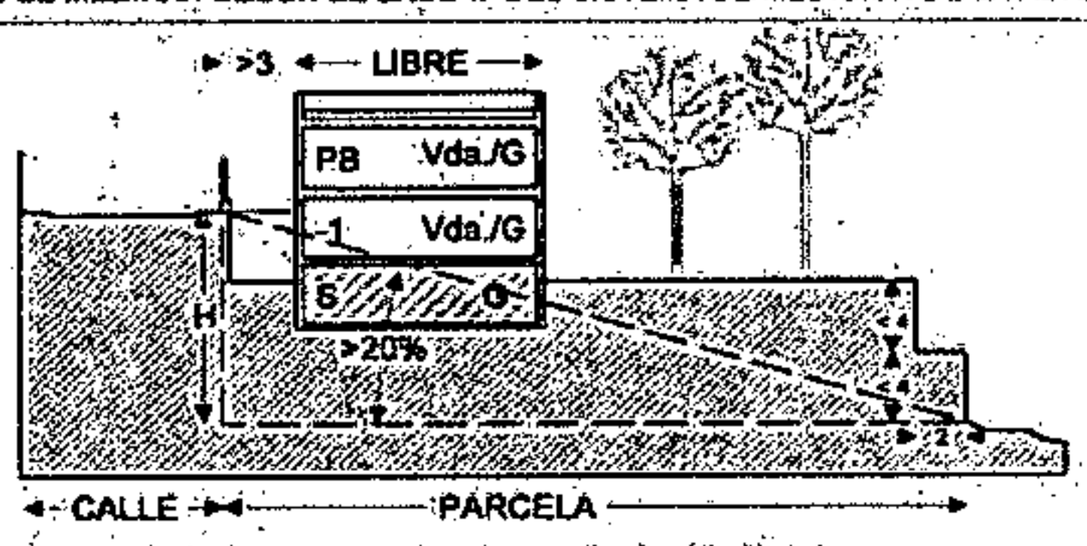
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB Noviembre 2006

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



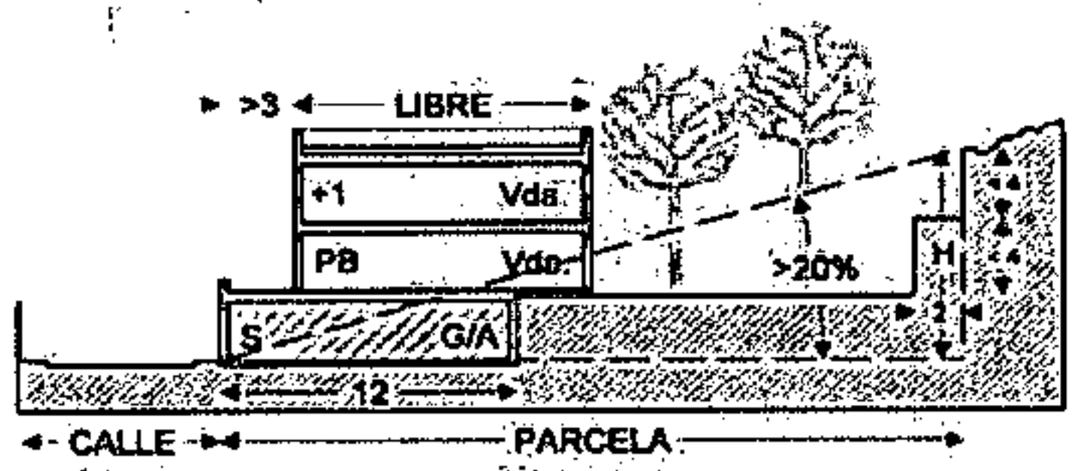
S1.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA O ABAJO - P<20%

SECCIÓNES 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%

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



S3.- SECCIÓN CARCTERÍSTICA- LADERA ARRIBA - P>20%

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial Gobierno de Canarias

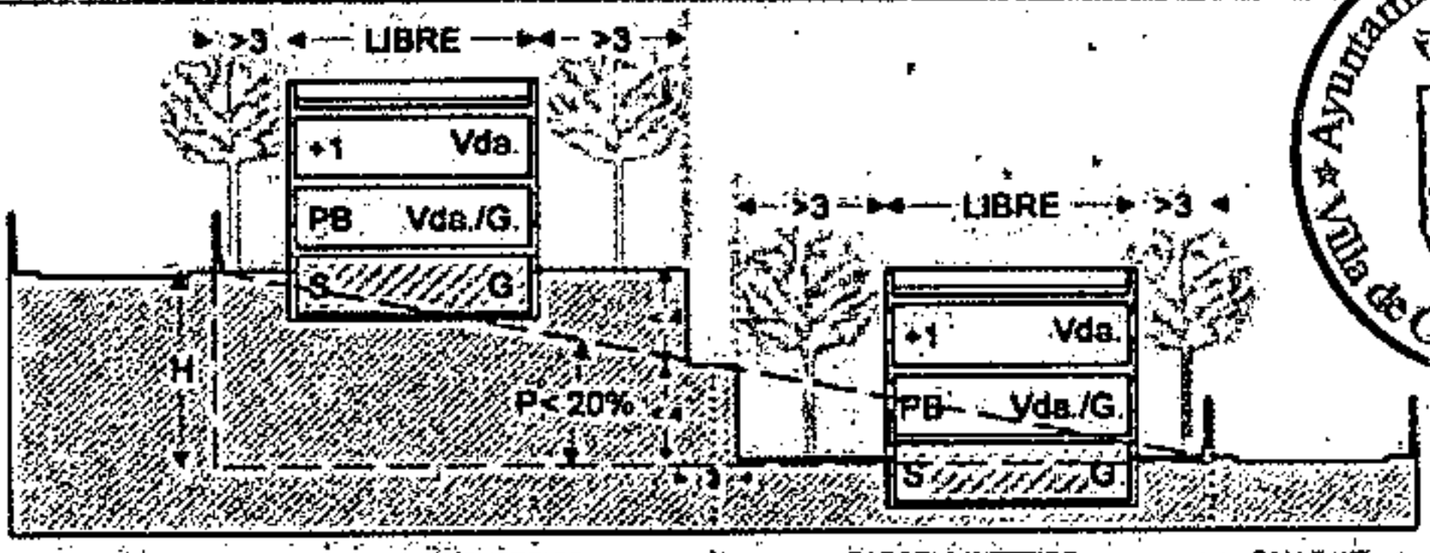
Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB Noviembre 2006

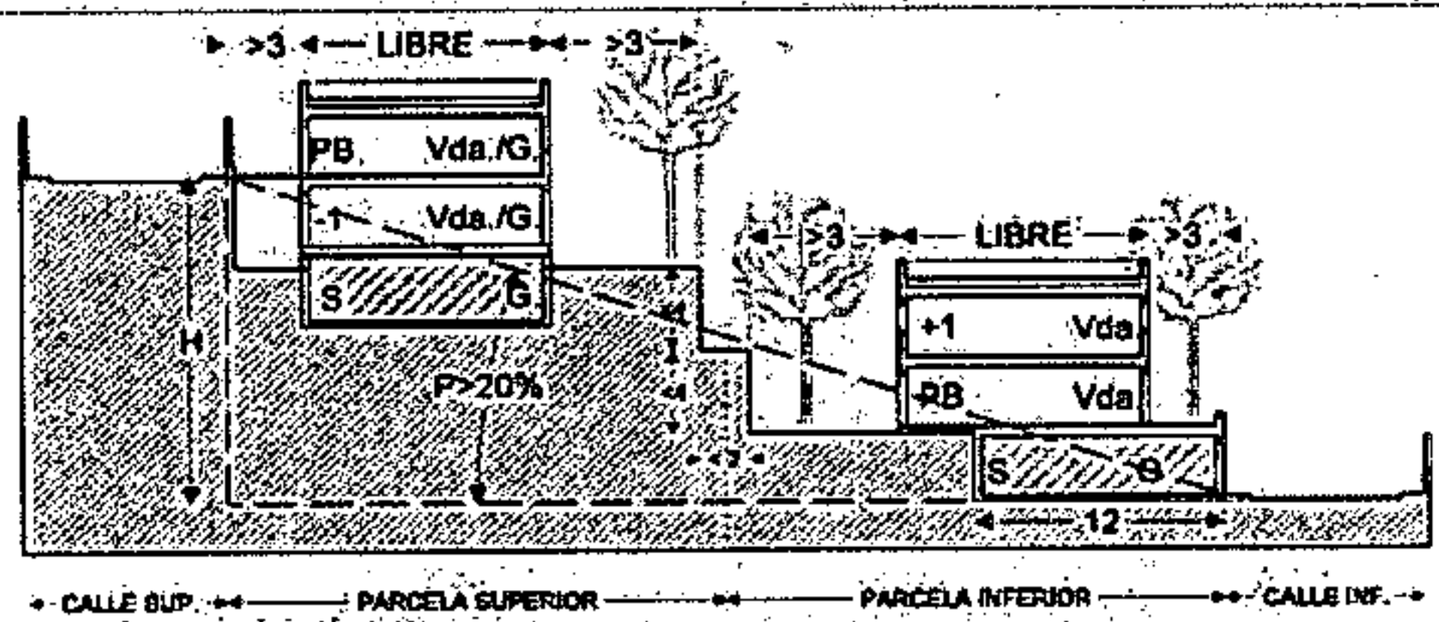
Ayuntamiento de la S.A. y P. ★ Villa de Candelaria - Tenerife ★

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



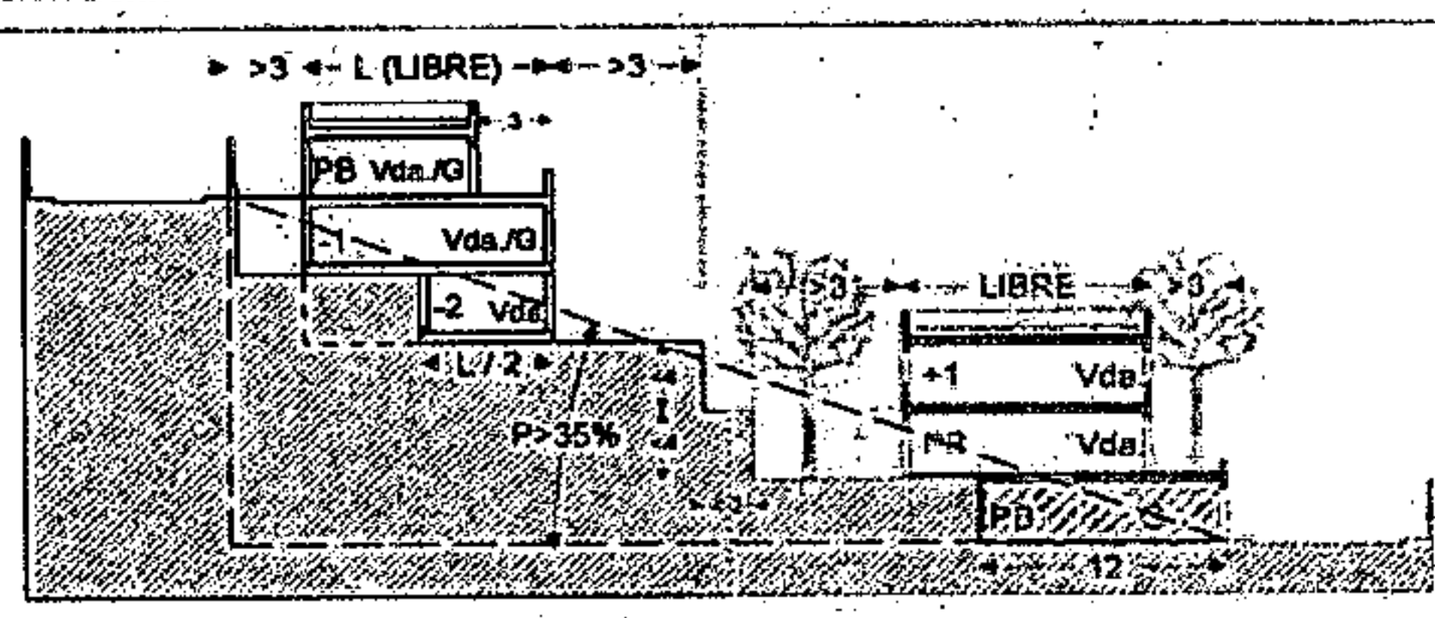
S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P< 20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

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



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

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



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

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN .
EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC

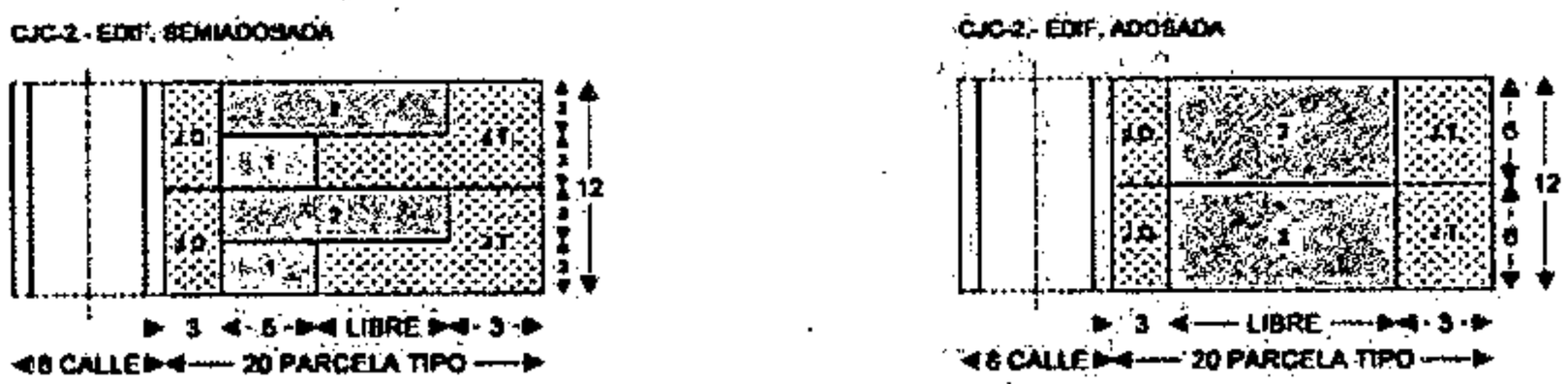
Noviembre 2006

PARAMETROS URBANISTICOS

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 ó 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 (m2/m2):	0,70-1,20	m²/m²
Nº máximo de plantas P<20% :	*(P=pendiente de la parcela)* 2pl.SR / sótano BR	pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes) 2pl + Sotano SR	
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta) 1pl SR / 1pl + Sotano BR	
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto	
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):	Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.	
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:	0,60m	
Retranqueo a frente y a linderos:	3m	(m)
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m.(máx. 2,70m)	
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m	
Fondo máximo de la edificación:	Libre según la ordenanza gráfica	(m)
Ocupación de Parcela / Sótanos:	70% / 80%	
Cubierta:	Plana o Inclinada	
Construcciones en cubierta:	Se prohiben 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



NOTA: LOS RETRANQUEOS OBLIGATORIOS SERÁN DISTANCIAS MÍN MÁS.

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial Gobierno de Canarias

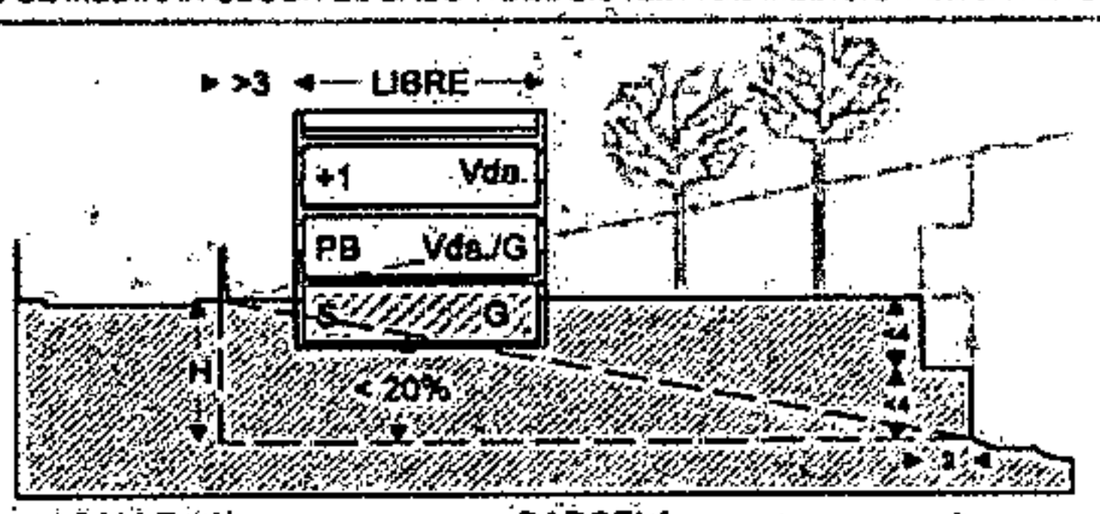
Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva. Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC Noviembre 2006

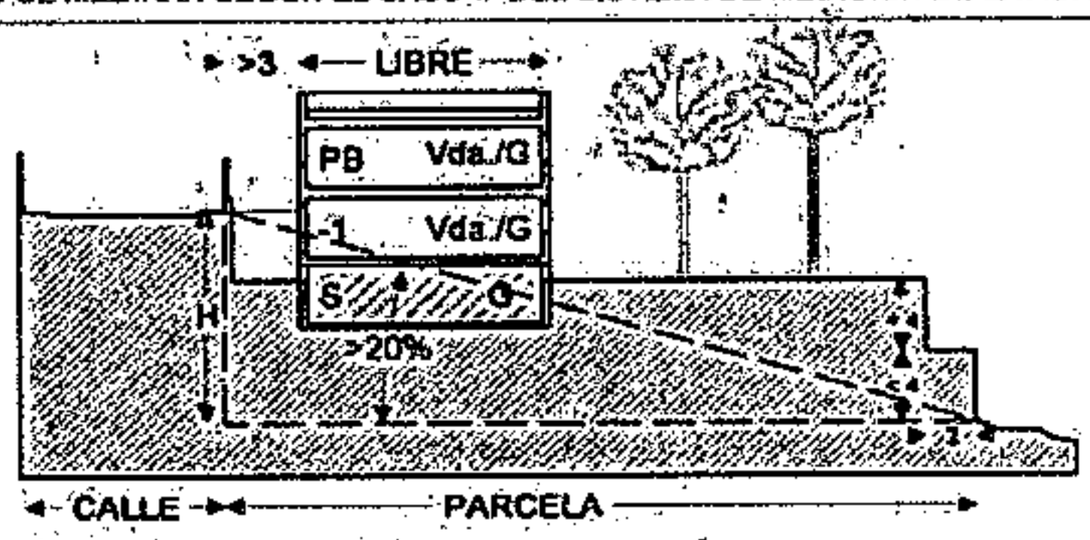
Ayuntamiento de la S.A. y P. ★ Villa de Candelaria - Tenerife ★

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



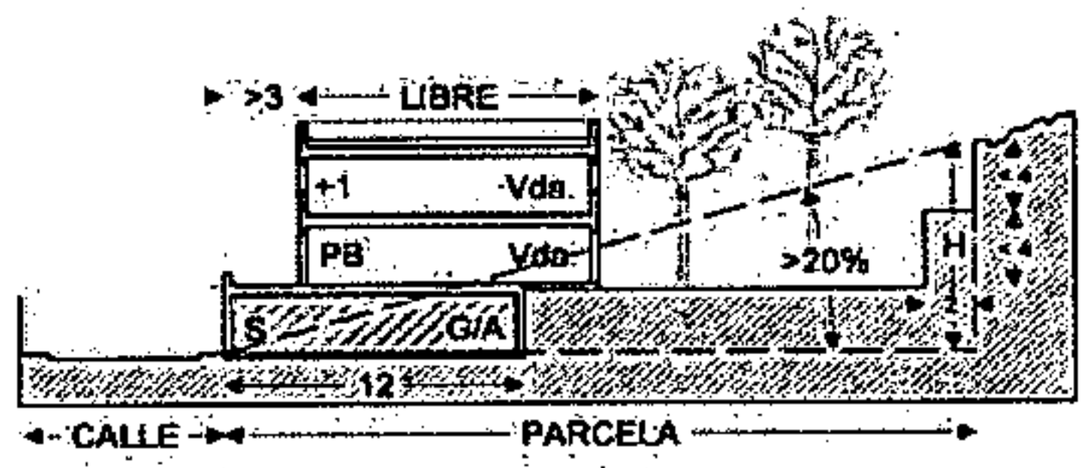
S1.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA O ABAJO - P<20%

SECCIÓNES 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%

SECCIÓNES 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 CARCTERÍSTICA- LADERA ARRIBA - P>20%

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial Gobierno de Canarias

Plan General de Ordenación de Candelaria

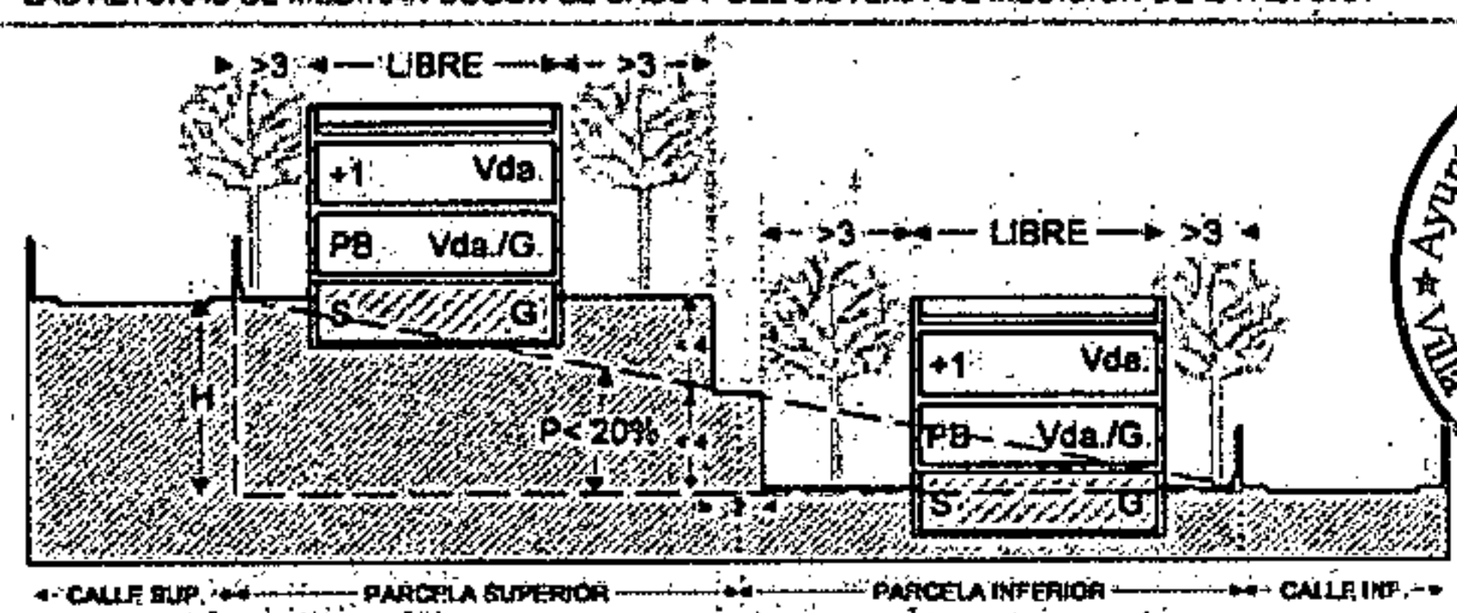
Documento de Aprobación Definitiva. Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC Noviembre 2006

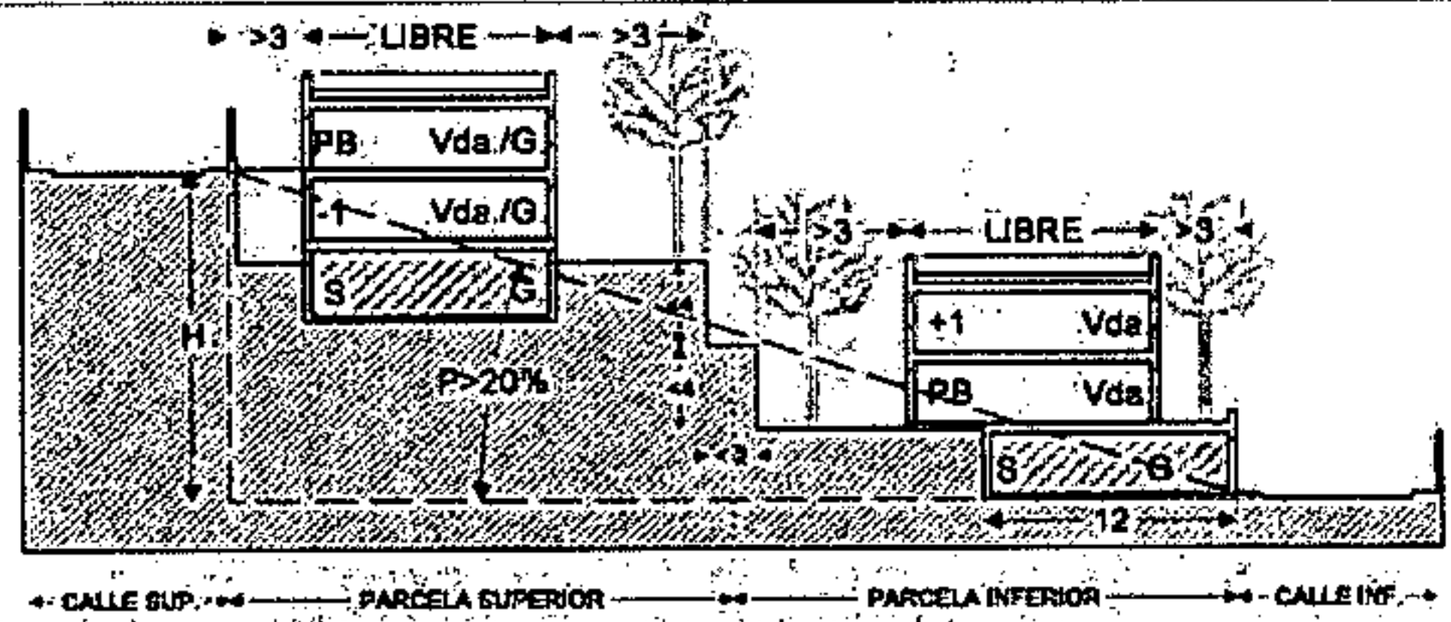
Ayuntamiento de la Villa de Candelaria - Tenerife

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



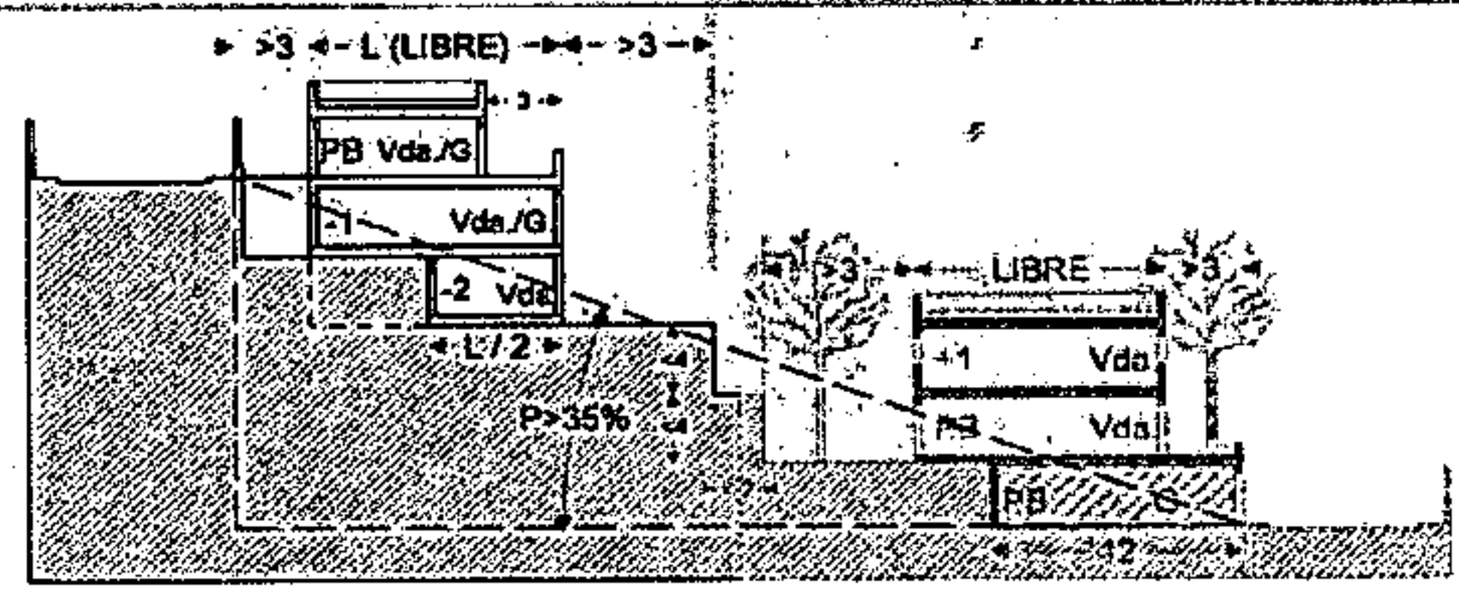
S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P< 20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

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



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

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



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

CAPITULO 6. Normativa Aplicable a la Edificación Abierta.

Art. 5.6.1. Definición y Generalidades

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

CUADRO 1 **EDIFICACIÓN ABIERTA** **(CUADRO RESUMEN)**	**EA** ABIERTA
PARCELA MINIMA:	500m²
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).

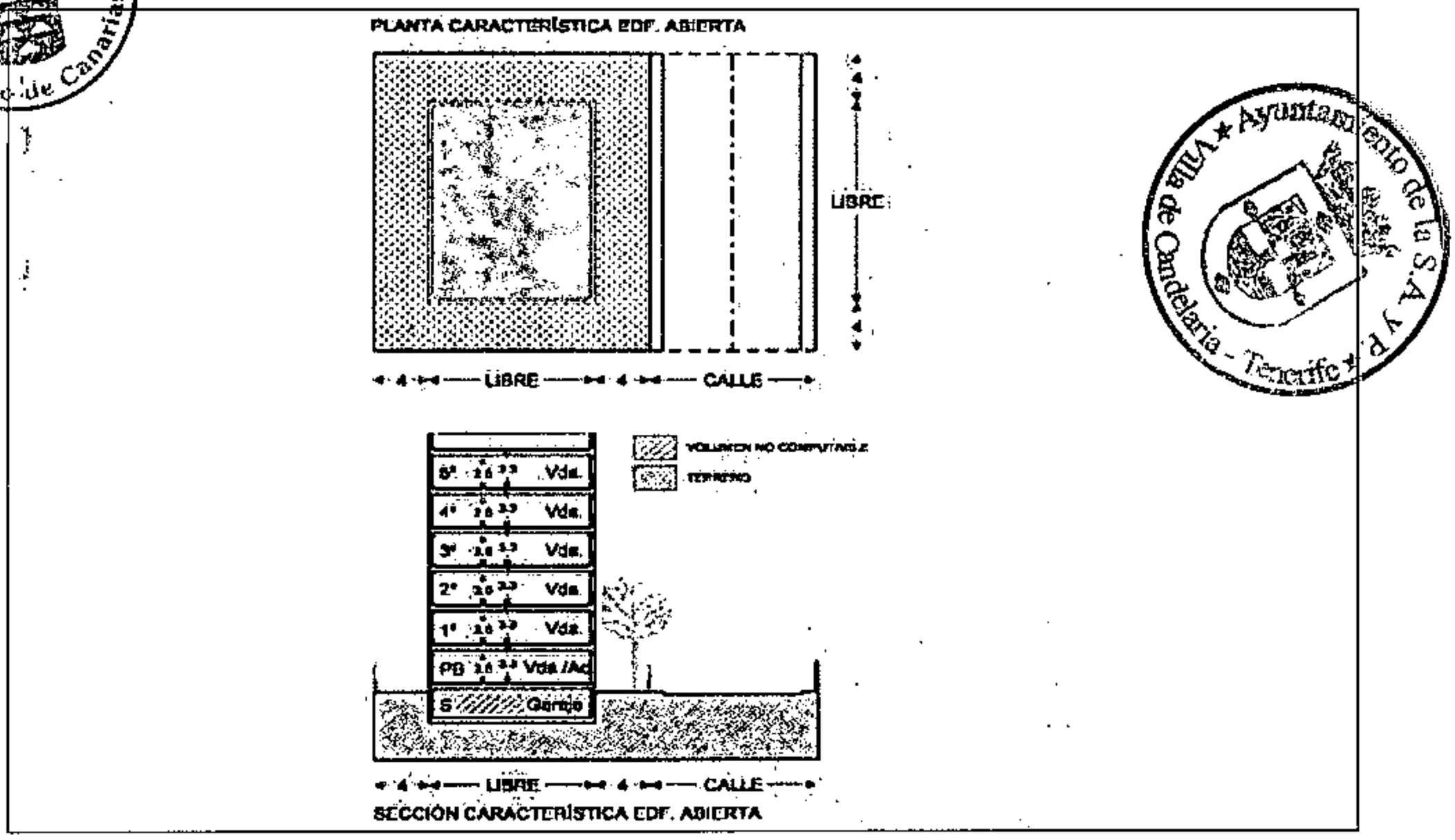
1. Para la Edificación Abierta, se definen las siguientes condiciones mínimas que deben cumplir las parcelas para ser edificables:

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.

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial Gobierno de Canarias

GRÁFICO 5.6.1



Ayuntamiento de la S.A. y P. Villa de Candelaria - Tenerife

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 m^2/m^2.
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.

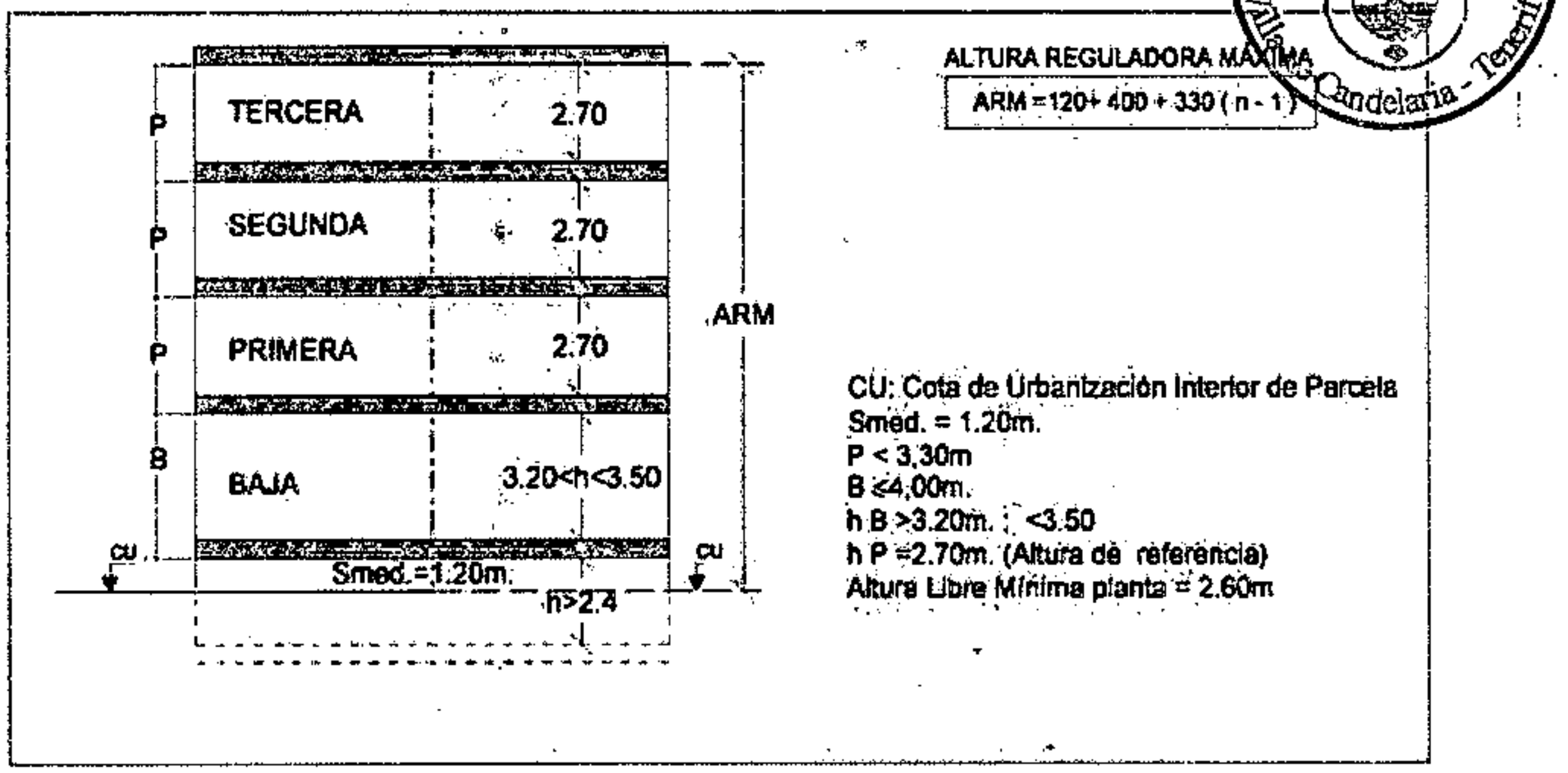
1. Para cada parcela, el número máximo de plantas será el que venga definida en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.

2. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
3. La altura reguladora máxima se deducirá de la fórmula:

ARM (cm) = 120 *Zócalo* **+ 400** *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 cumbrera 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 vividera. 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 30º apoyado en la línea de cornisa. y la altura máxima de coronación en cumbrera no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la 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 len 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 vivideras, 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 mas de 3,20m de la rasante de la calle o de la urbanización interior de la parcela en el punto mas desfavorable.
12. Se prohíben expresamente los cerramientos acristalados no contemplados en el proyecto del edificio para obra nueva o antigua, salvo cuando se incorporen en el conjunto de la fachada mediante proyecto específico de obra mayor, computando al 100% y dentro de la edificabilidad máxima asignada a la parcela.

Art. 5.6.13. Instalaciones.

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

Art. 5.6.14. Jardines y Jardín Delantero.

1. Se consideran como Jardines, las superficies de la parcela no ocupada por la edificación.

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

Art. 5.6.15. Uso y Ocupación de los Jardines.

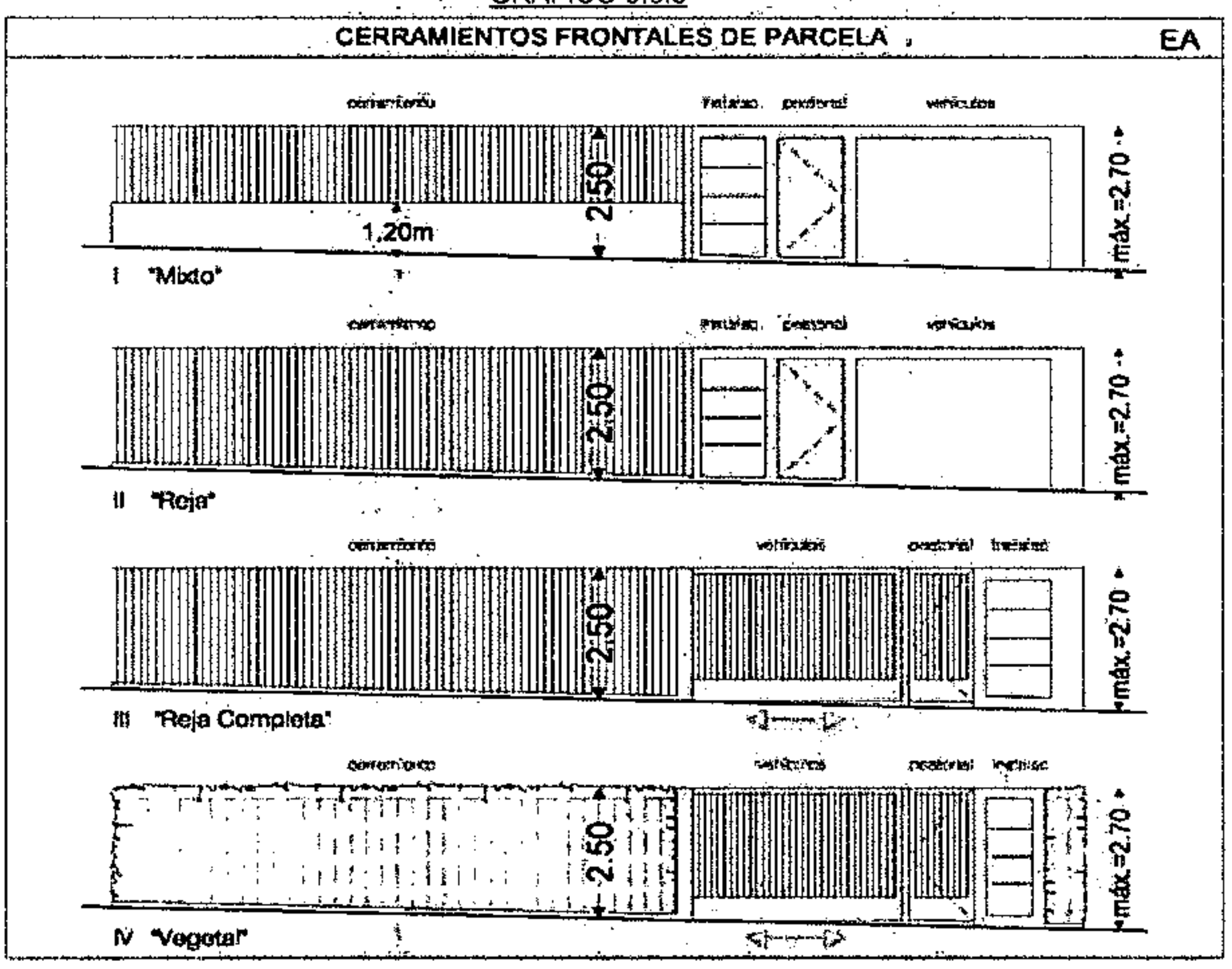
1. No se permiten en el ámbito del jardín delantero -sobre rasante- otros usos y ocupación del jardín delantero que los estrictamente de jardín, salvo los contemplados en los casos siguientes:
   a. Se permiten las construcciones destinadas a albergar los contenedores de basura siempre y cuando se garanticen 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 bancales o terrazas con alturas medias no mayores de 3,00m. No podrá existir ningún bancal interior de parcela o en lindero superior a 4,50m de altura aparente.
b. En caso de superar dicha dimensión deberá escalonarse el bancal con un ancho mínimo de 2,00 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 linden con cualquiera de las categorías de suelo rústico, se realizarán en toda su altura con piedra basáltica.
2. Se prohíbe adornar los muros de cerramientos con "empedrados de piedra" o similar.
3. No se permitirán los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre fachadas exteriores. Deberán adaptarse al respecto, a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de esta Normativa.
4. Se prohíbe situar cartelería o anuncios fuera de las zonas contempladas para ello en el proyecto del cerramiento. No se permite volar con estos elementos o similares sobre el dominio público.
5. No se permite en áticos, para obra nueva o no, cerrar con ningún tipo de cerramiento o pérgola las terrazas. 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. Capítulo2 sobre Condiciones de Usos de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN
EDIFICACIÓN ABIERTA

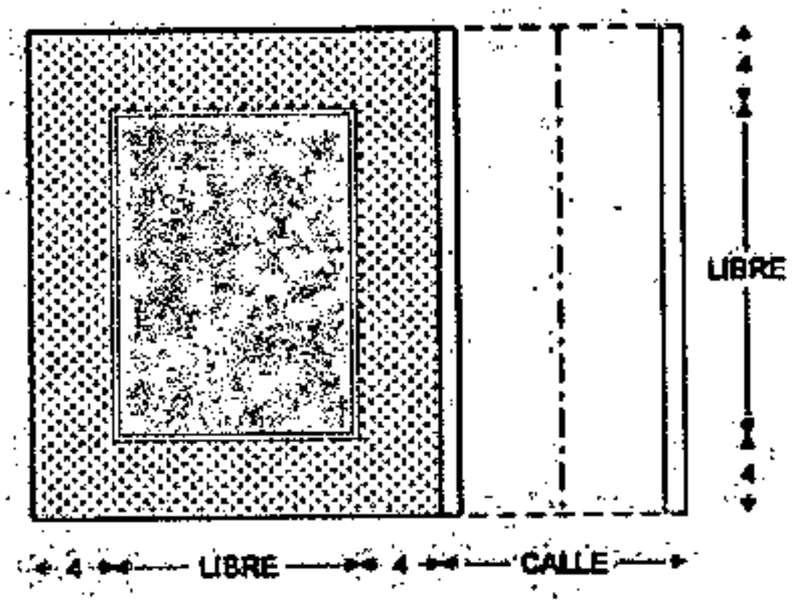
Agosto 2006

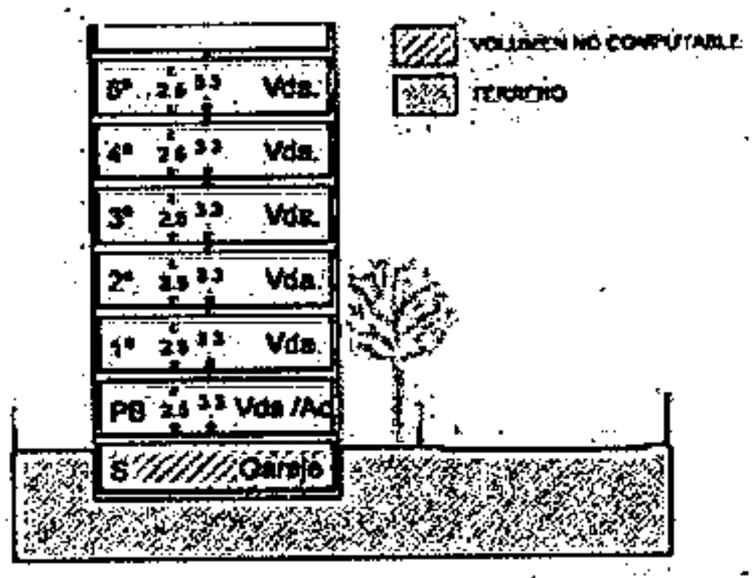
PARAMETROS URBANISTICOS

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

PLANTA Y SECCION CARACTERÍSTICA (Caso n = 3pl)

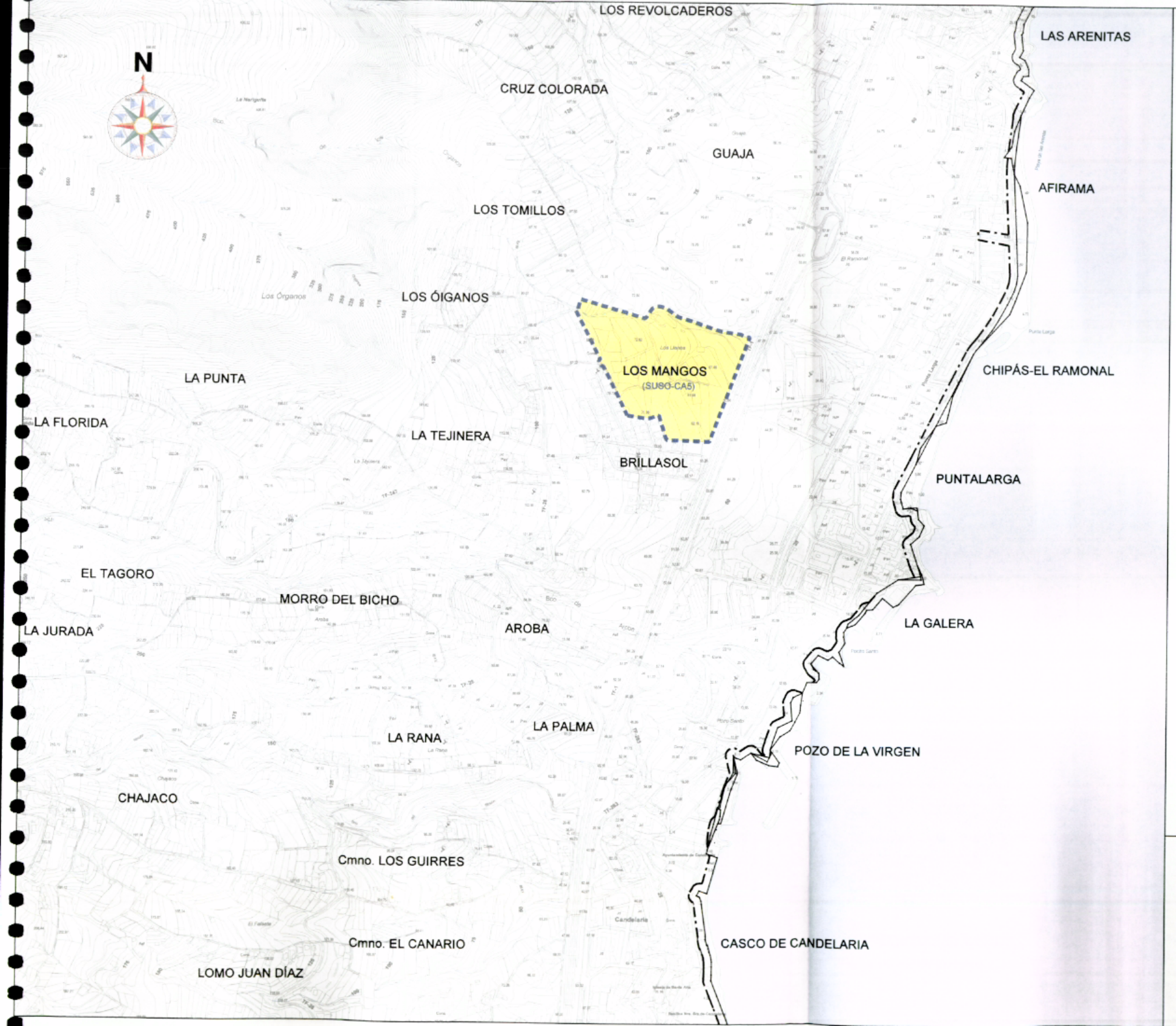
PLANTA CARACTERÍSTICA EDF. ABIERTA

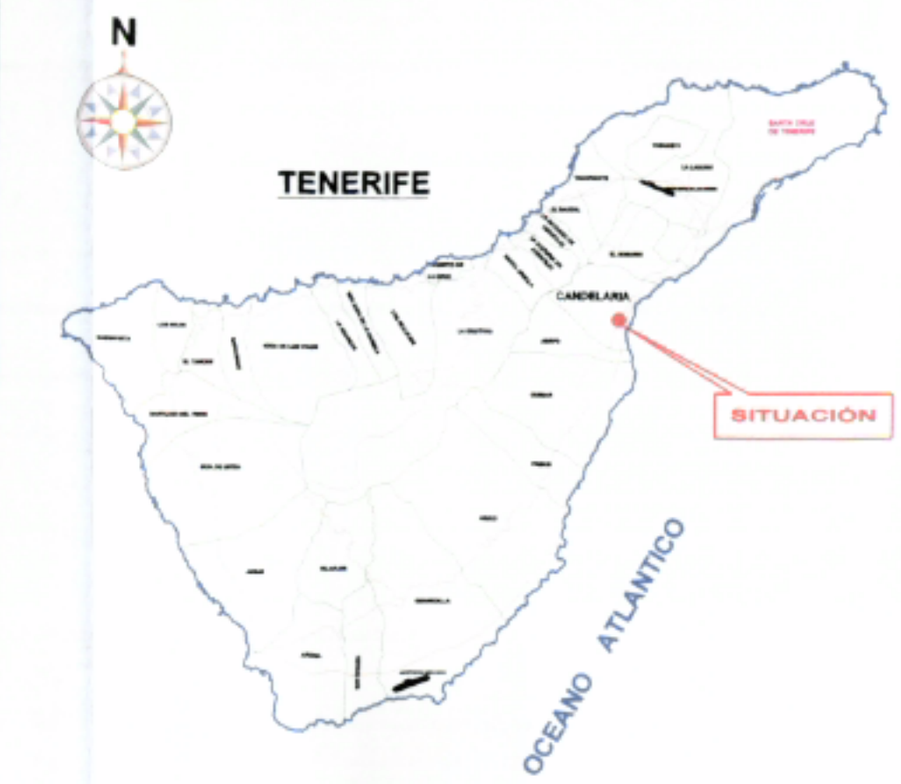




SECCIÓN CARACTERÍSTICA EDF. ABIERTA

ANEXO. PLANOS DE INFORMACIÓN:





DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie= 103.751 m²)

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Gobierno de Canarias

Ayuntamiento de la S.A. y P. Villa de Candelaria - Tenerife

REVISIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

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

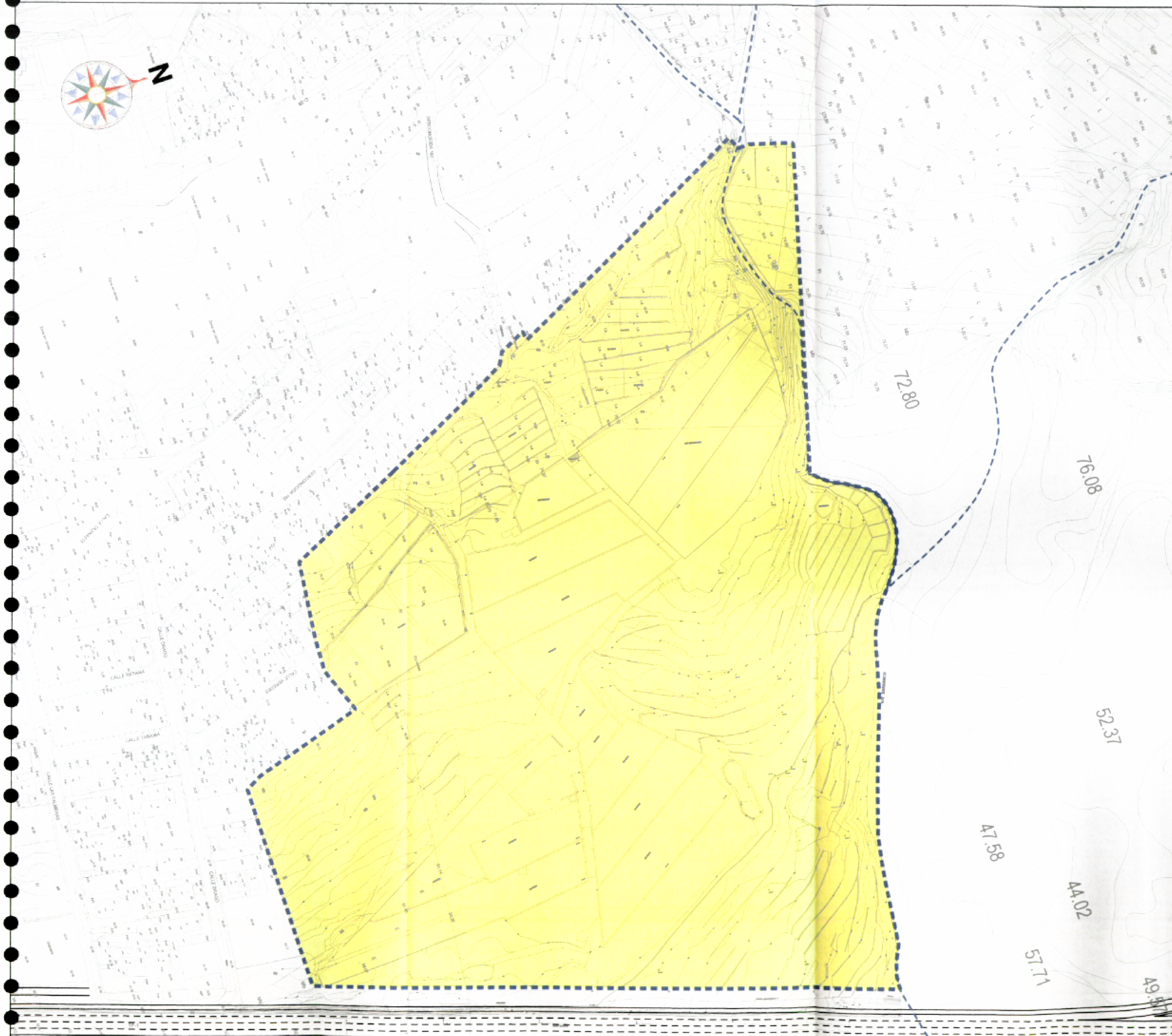
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA-TEXTO REFUNDIDO
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACIÓN

SUSO-CA5 (LOS MANGOS)
SITUACIÓN

ESCALA 1/10.000 | PLANO Nº: I.1

NOVIEMBRE 2.006 | ESTUDIO LUENGO S.L.



DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie= 103.751 m²)

REVISIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

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

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA-TEXTO REFUNDIDO

ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACIÓN

SUSO-CA5 (LOS MANGOS)

TOPOGRÁFICO Y ÁMB. DE ACTUACIÓN

ESCALA 1/2.000

PLANO Nº: **I.2**

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.

Gobierno de Canarias - Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

Ayuntamiento de la S.A. y P. Villa de Candelaria - Tenerife