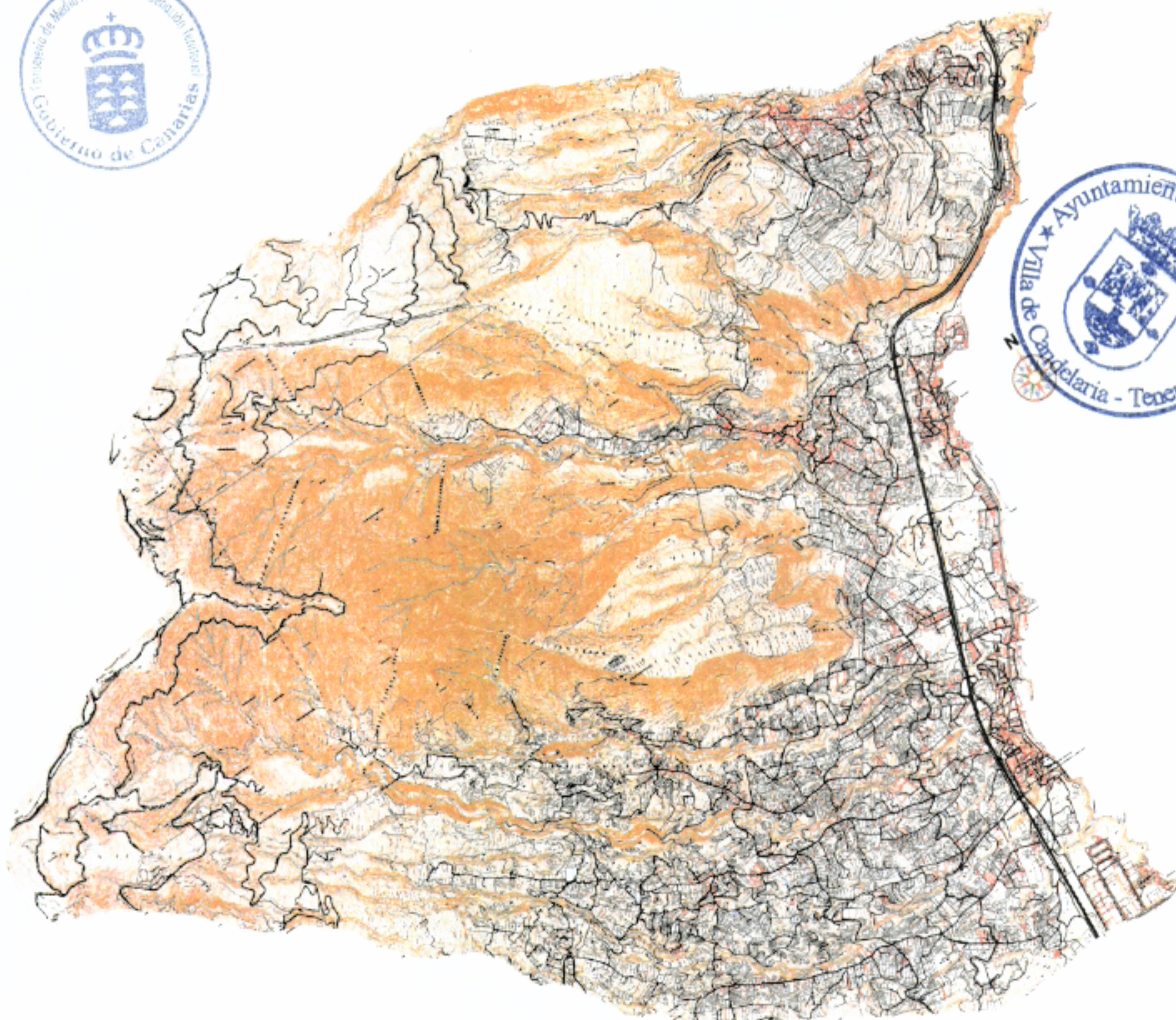




REVISIÓN

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



CONSEJERÍA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN TERRITORIAL



CABILDO INSULAR  
DE TENERIFE



GESPLAN



AYUNTAMIENTO DE  
CANDELARIA

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

**13h) ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS  
SUSO-CA6 (EL GUIRRE)**

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 – CA6**

**EL GUIRRE**

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](mailto:urbanismo@eluengo.com)





## INDICE DE CONTENIDOS



### I.- JUSTIFICACIÓN DE PROCEDENCIA.

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

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

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

II.3.- USOS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

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

### III.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR.

### IV.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

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

#### IV.1.1.- CRITERIOS DE DISEÑO ESTRUCTURAL.

- a).- CONEXIÓN CON LA RED VIARIA EXTERIOR.
- b).- ADAPTACIÓN A LAS NECESIDADES FUNCIONALES INTERIORES.
- c).- CONDICIONANTES DEL RELIEVE.
- d).- TRATAMIENTO DE BORDE.

#### IV.1.2.- SECCIONES CARACTERÍSTICAS.

- a) - SISTEMAS GENERALES VIARIOS.
- b) - RED VIARIA INTERIOR.

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

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

IV.3.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

IV.3.2.- RED DE ALCANTARILLADO.

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

IV.3.4.- RED DE TELEFONÍA.

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





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

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

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

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

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

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

VII.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y PLAN DE ETAPAS.

VIII.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

IX.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento que consta de 76 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

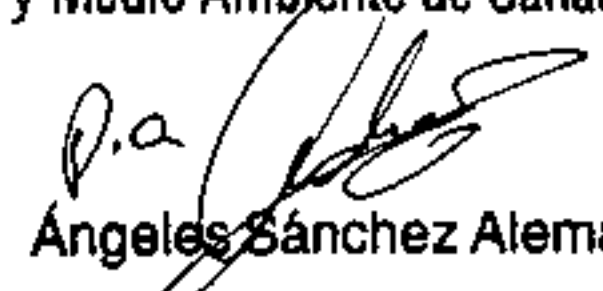
  
Isabel Santos García



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 JUL 2006



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

  
Angeles Sánchez Alemán



## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



### I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

#### I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

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

### II.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

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





## **I.- JUSTIFICACIÓN DE PROCEDENCIA.**

El Sector de suelo urbanizable objeto de desarrollo mediante esta ordenación detallada del PGOU del municipio de Candelaria, están situado entre la Carretera Tf-822 y la Autovía Tf-1.

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

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

- a) Implantación de cuatro vías longitudinales que garanticen unas condiciones de vialidad Norte-Sur, adecuadas a la intensidad del desarrollo previsto: la vía de servicios de la Autovía Tf-1, la remodelación de la traza de travesía de la Carretera Tf-822 y dos vías intermedias, teniendo la de cota más baja, sección de Rambla. En uno y otro caso el PGOU prevé dotarlas de continuidad en los ámbitos urbanos colindantes.
- b) Implantación de dos vías transversales que garanticen la interrelación entre estos núcleos de población de medianía baja y la plataforma costera a través de la vía de servicio de la Tf-1.
- c) Creación de las condiciones urbanísticas adecuadas para hacer posible tanto el previsto ensanche de la Autovía como la próxima implantación del Tren Ligero Santa Cruz – Las Américas.
- d) Creación de un Sistema de Espacios Libres y Dotacionales en proporciones adecuadas a las demandas intrínsecas del desarrollo pretendido, establecido en condiciones de coordinación con el modelo urbanístico municipal, que ha previsto en este ámbito la creación de una gran equipamiento deportivo de dimensiones olímpicas.

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

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

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

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









Consecuencia del abandono del cultivo, hoy no encontramos ante un terreno yermo y en gran medida alterado, cuya integración urbana y adecuada urbanización y equipamiento constituyen los objetivos del planeamiento general municipal para esta zona.

En cuanto a valores naturales y/o recursos patrimoniales, no existen elementos dignos de mención desde el punto de vista florístico, arquitectónico, arqueológico o etnográfico, ni indicios de que los haya habido en el pasado reciente.

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

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

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

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

La posición intersticial del Sector de El Guirre respecto de los núcleos de población colindantes, junto con sus condiciones orográficas ascendentes, son elementos que resultarán determinantes para la conformación del paisaje urbano de esta medianía, más allá de su propia área de actuación. Es por ello que en el diseño de los trazados y de la disposición volumétrica de la edificación, se ha realizado un esfuerzo notable para configurar un resultado formal que garantice una adecuada calidad ambiental respecto del frente Oeste del corredor insular y que a la vez, aporte la correlación cualitativa de vertebración urbana prevista en el PGOU.

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

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

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

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

La promotora de la iniciativa particular que da origen a esta ordenación detallada — PROMOTORA PUNTA LARGA SL — son propietarios de una extensión superficial aproximada





7 m<sup>2</sup> lo que representa un porcentaje aproximado del 92,16 % de la total superficie del

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

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

### **III.- MARCO DE REFERENCIA NORMATIVA.**

#### **III.1.- CONDICIONANTES TERRITORIALES.**

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

##### **III.1.1.- Modelo de Ordenación insular.**

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

El PGOU justifica la conveniencia de proceder a incorporar este suelo al futuro desarrollo, en base a la necesidad de colmar la estructura urbana interna y a la insuficiencia de las ARH Urbana para absorber la totalidad del crecimiento previsible.

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

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

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



El objetivo municipal de favorecer una solución de continuidad urbana mediante la implantación de redes viarias, dotaciones y espacios libres, resulta plenamente consustancial con los criterios y directrices que al respecto se contienen en el PIOT. En el caso particular de este sector, dicho objetivo adquiere una relevancia especial por cuanto que el conjunto de las cesiones de suelo destinada a espacios libres y dotaciones se destina en cuantía muy superior a la exigida por el Art. 36 de la LOTENC, a la conformación de un único espacio destinado a equipamiento deportivo de dimensiones olímpicas.

- Las medidas de reserva de suelo y protección de la funcionalidad de la Autovía, así como las pertinentes previsiones en cuanto al tercer carril, vía de servicio y corredor de Tren Ligero, han sido incorporadas al modelo urbanístico del Sector, en las condiciones que ha tales efectos se contienen en éste PGOU.

El papel que este Sector está llamado a jugar en el modelo urbanístico del PGOU, se enmarca en la estrategia municipal de fomentar las inversiones que puedan garantizar la capacidad de acogida al desarrollo previsible en términos de residencia, tendencia que se ha visto altamente consolidada a lo largo de la dos últimas décadas. Ello resulta plenamente consustancial con los objetivos que en cuanto a política de suelo, vivienda y equipamiento, se establecen en la ordenación insular para esta Comarca. (Art.2.2.2.6).

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

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

- Ambos sectores continuos conforman uno de los dos ensanches – el Sur – de los que el PGOU prevé en su modelo de ordenación para el margen noroeste de la Autovía del núcleo urbano prácticamente consolidado de Brillasol, en el que no existen espacios interiores vacantes significativos.
- La delimitación efectuada de ambos sectores se ajusta en su borde Sur con el núcleo urbano consolidado de Brillasol mediante elementos de ordenación urbana – viario interior y carretera – que garantizan la continuidad de dicho núcleo (ver apartado V), por el Este, con la Autovía, aportando la implantación y mejora de la vía de servicio y el trazado del Tren Ligero mediante la pertinente cesión de suelo e integración viaria y por el Norte con el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado de GUAJA.
- El ensanche no engloba corredores viarios o de transporte de interés insular, pues muy al contrario coadyuva a su mejor concreción y viabilidad, tanto en términos de cesión de suelo, como de adecuado acoplamiento a sus necesidades de implantación y desarrollo.
- Las previsiones constatadas por las tendencias de expansión conocidas de este Término municipal, requieren para su correcta materialización mayores superficies que las que el PIOT tiene establecidas como de expansión de los núcleos urbanos consolidados, razón por





la cual ha sido preciso acudir a la delimitación de áreas de ensanches, preferentemente a realizar por las propias determinaciones del PIOT, sobre ARH de protección territorial.

- El sector de referencia se encuentra dentro de los límites de dimensionamiento global resultante de multiplicar por 2 la superficie de las áreas urbanas consolidadas, de conformidad con lo previsto en el Art. 3.8.2.1 – 3 de la Normativa del PIOT
- La ordenación que deriva de este PGOU, resulta concordante con los objetivos de concentración y gestión activa de los asentamientos residenciales del municipio y del área metropolitana de la que forma parte, en términos de costes accesibles y adecuada localización capaces de atender a los diversos segmentos de demanda requeridos por el Art. 3.8.1.1
- La normativa del planeamiento general vigente justifica el carácter dominante del uso residencial considerado, en cuanto a su destino al alojamiento permanente de personas, conforme establece el Art. 3.8.1.2.
- La aportación que al desarrollo de los núcleos existentes deriva de esta ordenación detallada responde a la problemática y objetivos municipales de manera concordante con las directrices de ordenación de las áreas urbanas previstas por el PIOT y la actuación respecto de la residencia, se articula mediante el instrumento de ordenación urbanística adecuado – PGOU - conforme establece el Art. 3.8.1.3.

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

### III.1.3.- Directrices de Ordenación General.

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

En atención a tal determinación y en lo que al Sector EL GUIRRE se refiere, son relevantes en cuanto a su ordenación pormenorizada las siguientes Directrices de Ordenación General<sup>1</sup>

#### Directriz 50. Prevención de Riesgos.

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

Apartado 4.- La ocupación de escorrentías superficiales ordinarias derivadas de la ejecución de la urbanización y edificación, requerirá, que en la formulación del Proyecto de Urbanización correspondiente, se determinen las características e intensidades de las mismas y en su caso se

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



proceda de una parte, a su adecuado dimensionamiento de cara a su toma en consideración, en tanto que elemento determinante del cálculo de la red de saneamiento de aguas pluviales y de otra, a adoptar las medidas necesarias para la eficiente canalización de éstas hasta la red general municipal. A tales efectos será de obligada aplicación las Normas Tecnológicas específicas vigentes en el momento en que tal formulación se acometa.

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

#### **Directriz 67. Clasificación de suelo urbanizable.**

En la Memoria del PGOU y en la particular que desarrolla esta ordenación detallada, se establecen las justificaciones - por referencia al planeamiento de ordenación territorial de referencia - a las que esta directriz hace alusión en cuanto a la conveniencia y oportunidad de acometerla. A tal efecto en el subapartado anterior se justifica la compatibilidad de dicha clasificación con las determinaciones de ordenación territorial aplicables.

#### **Directriz 69. Compacidad, edificabilidad y densidad.**

En la Memoria del PGOU y en la particular que desarrolla esta ordenación detallada se establecen las justificaciones a las que esta directriz hace alusión en cuanto a la conveniencia y oportunidad de establecer unas condiciones de edificabilidad y densidad para este sector, que garanticen la optimización del recurso suelo, en aras a la consecución de los índices de compacidad e intensidad edificatoria que como estrategia global para el uso eficiente del suelo, se establecen en las Directrices de Ordenación General aplicables.

#### **Directriz 70. Complejidad e integración social.**

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

#### **Directriz 71.- Criterios de localización.**

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

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

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

- Ensanche del tercer carril.
- Dominio Público.
- Previsión de trazado y servidumbres propias del Tren Ligero.





- Servidumbre y afección.
- Línea límite de edificación.
- Elementos funcionales (Vía de Servicio).



#### **Directriz 102. Ordenación. (Transporte colectivo)**

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

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

#### **Directriz 112. Criterios generales (Paisaje)**

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

#### **Directriz 116. Paisaje urbano.**

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

- a) El sistema de espacios libres y dotacionales se establece en condiciones de mejor aportación al paisaje urbano global, funcionalidad de uso y transición paisajística respecto del entorno natural colindante, si bien con las limitaciones que impone la necesidad de configurar una plataforma horizontal de las dimensiones que requiere el equipamiento deportivo previsto.
- b) Previsión en cuanto a la mejora y cualificación del margen Noroeste del Corredor Insular TF-1, mediante la disposición en primera línea del equipamiento dotacional.
- c) Adecuación de la tipología y altura de la edificación a las condiciones topográficas del suelo, en condiciones que evitan la generación de impactos visuales no deseables respecto del corredor insular TF-1.



Se da aplicación subsidiaria a la ordenación detallada, las determinaciones contenidas en las ordenanzas relativas a la calidad estética y cromática establecidas con carácter general en la Normativa Urbanística del PGOU.

### III.2.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.

Las determinaciones de ordenación y parámetros urbanísticos establecidos para el Sector por el PGOU se incorporan de forma compendiada en el Cuadro adjunto.

#### DETERMINACIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN VINCULANTE AL SECTOR DE EL GUIRRE.

|                                             |                                                                                                                   |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Clase de suelo:                             | Urbanizable Sectorizado.                                                                                          |
| Sector:                                     | EL GUIRRE                                                                                                         |
| Superficie del Sector:                      | 116.195 m <sup>2</sup> .                                                                                          |
| Tipología edificatoria:                     | Edificación Cerrada con Jardín Delantero.                                                                         |
| Uso dominante:                              | Residencial                                                                                                       |
| Usos compatibles:                           | Residencial en categoría 2ª<br>Comercial.<br>Salas de Reunión.<br>Religioso.<br>Cultural y docente.<br>Deportivo. |
| Usos prohibidos:                            | Industriales y agropecuarios.                                                                                     |
| Alineaciones:                               | Según Ordenación Detallada.                                                                                       |
| Nº de Plantas:                              | 4 Pl sobre cualquier punto del terreno urbanizado y o acondicionado.                                              |
| Edificabilidad:                             | 0,7 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.                                                                            |
| Sistema de urbanización:                    | Completa.                                                                                                         |
| Sistema de Actuación:                       | Privado.                                                                                                          |
| Dotaciones, espacios libres y equipamiento: | Según el Art. 36 de la LOTENC'00                                                                                  |
| Estándar de aparcamientos:                  | Según Art. 36 de la LOTEN'00 y en todo caso una plaza de aparcamiento por vivienda en parcela.                    |

### V.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

El modelo de ordenación previsto tiene las siguientes finalidades:

- Optimizar la creación de un tejido urbano de alta calidad residencial, en régimen de plena compatibilidad con los objetivos del planeamiento general y territorial a los que hemos hecho alusión en los apartados precedentes.
- Configurar un equipamiento deportivo de alto nivel, en las condiciones señaladas con anterioridad.





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

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

##### **a).- CONEXIÓN CON LA RED VIARIA EXTERIOR.**

El sistema de conexión exterior del Sector se establece a través del desarrollo del esquema inicialmente establecido por el PGOU, que incluye además la reserva de suelo necesaria para la futura implantación del Tren Ligero insular y consecuentemente el desplazamiento hacia el Oeste y mejora de trazado de la Vía de Servicios de la Autovía Tf-1.

En este sentido se ha previsto un sistema viario de enlace Oeste-Este, que conecta la vía de servicio de la TF-1 con la carretera Tf-822.

Se compone de dos vías de dirección única y sentido contrario que discurren por los extremos Norte y Sur del ámbito de actuación, teniendo la segunda su continuidad de enlace respecto de la carretera TF-822, a través del sector colindante de LOS MANGOS.

La posición deprimida respecto de la TF-822 de los terrenos situados en el extremo NO del Sector se resuelve mediante la creación de una vía de borde paralela a la carretera y la intercalación entre una y otra de un espacio libre de transición paisajística.

Por el Este, el sistema acomete la Vía de Servicio en los extremos Noreste y Sureste del sector, mediante cruces "T".

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

La red viaria interior conforma una retícula sensiblemente ortogonal que a la par que complementa los sistemas viarios colindantes y da servicio a las manzanas resultantes - en términos de funcionalidad vial y prestación de abastecimientos y suministros urbano requeridos - resuelve las exigencias de conexión Oeste-Este en el interior del sector y respecto de los sectores colindantes de LOS MANGOS y GUAJA.

##### **c).- CONDICIONANTES DEL RELIEVE.**

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

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

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

En cuanto al Parque Deportivo, ubicado en la manzana M.12, su localización – preestablecida por el modelo urbanístico definido por el PGOU - resulta especialmente adecuada por su proximidad al enlace de Punta Larga con la TF-1 y respecto de la futura estación del Tren Ligero.

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

##### **IV.3.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

###### **Objeto.**

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

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

###### **Normativa de aplicación y necesidades de consumo.**

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

###### **Características de la red.**

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





El sistema de abastecimiento se realizará mediante un sistema de Red en "malla" que responda a los siguientes criterios básicos de diseño:

- La separación máxima entre dos lados opuestos de la malla, será de 900 m y la mínima de 150 m.
- La superficie máxima entre dos lados opuestos de una malla será de 30 Ha y la mínima de 2 Ha.
- Se efectuará una sola malla para el conjunto del Sector.
- Los distribuidores estarán conectados entre sí y/o a las arterias.
- Los distribuidores ciegos se instalarán cuando la trama lo requiera, en puntos de consumo aislado y su longitud no será mayor de 300 m ni podrán abastecer a más de 200 viviendas.
- La presión estática de la red de distribución no debe sobrepasar los 6 Kg/cm<sup>2</sup>.
- La velocidad máxima admisible en la red será de 1,5 m/s, con las limitaciones que imponga la eventual aparición del golpe de ariete.

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

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

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

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

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

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

#### **Relación con otras redes de servicios.**

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

**Instalación****Separación horizontal****Separación vertical.**

|                   |       |       |
|-------------------|-------|-------|
| Alcantarillado    | 60 cm | 50 cm |
| Electricidad-Alta | 30 cm | 20 cm |
| Electricidad-Baja | 20 cm | 20 cm |
| Telefonía         | 20 cm | 20 cm |

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

#### IV.3.2.- RED DE ALCANTARILLADO.

##### Objeto.

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

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

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

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



**Normativa de aplicación.**

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

**Necesidades de evacuación.**

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

**Características de la red de alcantarillado.**

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

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

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

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

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

**Relación con otras redes de servicios.**

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

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



telefonía

20 cm

20 cm

#### IV.3.3.- RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO.

##### Previsiones de potencia

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

- Se prevé, para superficie edificable de cada parcela, con un consumo medio de 5 KW/vivienda.
- Para las zonas dotacionales y de equipamiento se prevé la superficie edificable a 15 W/m<sup>2</sup>
- Para zonas deportivas se prevé a razón de 50 KW por parcela.

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

##### Alimentación en Media Tensión.

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

La línea subterránea discurrirá por las aceras de la Urbanización con cable de 3(1x150) mm<sup>2</sup>. Al de 12/20 KW, directamente enterrado a 0,8 mts. de profundidad y a 1 mts. en los cruces de calle yendo en este canalizado por tubería de 160 mm. de diámetro.

##### Estaciones transformadoras

Los centros de transformación serán del tipo compacto prefabricado de montaje semienterrado e irán ubicado en zonas verdes en la medida que sea posible según se detalla en plano correspondiente. El tipo de aparellaje responderá al tipo "Aparamenta de alta tensión" bajo envolvente metálica hasta 36 KV., prefabricada con dieléctrico de hexafluoruro de azufre (SF<sub>6</sub>) para centros de transformación según la recomendación UNESA 6407 A y Iº complemento de 1.991.

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

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

##### Red de distribución en B. T.





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

Los conductores a emplear serán de Aluminio unipolares con aislamiento de PRC designación UNE-RV 0,611 KV. con tensión de pruebas de 3.500 V. según norma UNE 21.123 y las canalizaciones estarán formadas por conductos de PVC de 160 mm. de diámetro enterrados a lo largo de las aceras a una profundidad de 0,6 mts. previéndose una terna de cables unipolares por cada conducto.

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

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

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

### **Alumbrado Público**

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

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

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



cargas al máximo posible. Los órganos de protección, mando y medida irán alojados en un cuadro de AP. situado junto a la E.T.

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

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

El diseño de los circuitos se efectuará con cables de Aluminio 0, 611 KV. por las razones expuestas en la red de B. T. Los conductores de los circuitos serán unipolares de la misma sección para las fases y el neutro hasta 16 mm<sup>2</sup>. y sección mitad a partir de ésta con mínimo de 16 mm<sup>2</sup>.

#### IV.3.4.- RED DE TELEFONÍA.

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

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

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

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

Al respecto, la Normativa Urbanística general y las Ordenanzas Particulares de aplicación han desarrollado de manera exhaustiva todos aquellos aspectos que resultan determinantes del resultado formal de proceso constructivo, haciendo especial hincapié en las alturas de la





edificación, disposición de huecos, edificaciones por encima de la altura reguladora, volados y demás elementos volumétricos de la edificación, en las que se aborda un amplio repertorio de medidas destinadas a garantizar una adecuada calidad edificatoria.

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

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

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

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

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

##### **Evacuación de Aguas Pluviales.**

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

##### **Evacuación de Aguas Residuales. Vertidos.**

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

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

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



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

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

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

### **Evacuación de Humos y Vahos.**

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

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

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

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

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

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

### **Evacuación de Residuos Sólidos.**

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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



angulares, merecedores de una especial atención durante la fase de ejecución de la urbanización.

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

No procede por las razones expuestas.

**VI.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS LÍMITES DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO (Art. 36 DE LA LOTC), ASÍ COMO DE LA OBLIGACIÓN DE CESIÓN DEL 10 % DE APROVECHAMIENTO.**

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

**VII.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y PLAN DE ETAPAS.**

En la estructura de la propiedad del Sector EL GUIRRE, la entidad PUNTA LARGA SA resulta mayoritaria al detentar un porcentaje que representa el 92,15 % de la total superficie del sector.

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

**VIII.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.**

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

**IX.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

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

Las evaluaciones efectuadas se refieren a las siguientes partidas:

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





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

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

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

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

**NORMATIVA URBANÍSTICA.**

Serán se aplicación en el ámbito del Sector EL GUIRRE, además de las normas urbanísticas de carácter general del PGOU, las específicas de Edificación Cerrada con jardín delantero, que resulte aplicables en función de las condiciones específicas del Sector.

Candelaria, a Noviembre de 2006



# Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**SECTORES URBANIZABLES**  
**SUSO-CA6 El Guirre**

Noviembre 2006



## DATOS GENERALES

**Localización:** Sector delimitado por la Ctra. Gral. Del Sur, la Autopista TF-1, Los Mangos, la vía de conexión entre el cruce de Punta Larga y la Ctra. Gral. Del Sur

**Clasificación del PGO:** Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

**Estructura de la Propiedad:** Toda la propiedad pertenece a Promotora Punta Larga

**Estado Actual (Recursos Naturales):** Sometida a una extracción de áridos, la zona se sigue utilizando.  
Carece de recursos naturales de interés

**Situación Urbanística Vigente (NNSS 87):** Suelo Rústico General

**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 y peatonales, Zonas Verdes, Espacios Libres, Dotaciones Públicas: Tren del Sur, Aprovechamiento Medio, la Parcela Dotacional junto a la Autopista

**Viviendas de Protección:** 48% Edificabilidad Residencial  
38684 m<sup>2</sup>

**Plazos:**

|                                                                            |      |
|----------------------------------------------------------------------------|------|
| Convenio Urbanístico/Iniciativa para establecimiento del concreto Sistema: | 0-2  |
| Proyecto de Urbanización:                                                  | 0-2  |
| Proyecto de Equidistribución:                                              | 0-3  |
| Ejecución de la Urbanización:                                              | 0-5  |
| Ejecución de la Edificación:                                               | 0-10 |

## CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Localización de una gran parcela Dotacional en el frente para la creación de una Ciudad Deportiva.
- Incorporación como eje de ordenación de una nueva vía en Rambla que organice la trama urbana.
- Canalización del cauce público en la Zona Verde en coordinación con el sector de los Mangos con concesión del CIAT.
- Resolución de la topografía afectada por la extracción.
- Articulación con el viario circundante.
- Arbolado de porte en viario.
- Se dispondrá galería de servicio para soterrar la red de Alta-Media Tensión al borde de la autopista.
- Barrera vegetal de protección en el frente de la Autopista-Tren del Sur.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.
- La Vivienda de Protección se localiza en las parcelas 3, 4, 9a y 10.
- Se transfiere por el PGO al Sector del Guirre la edificabilidad correspondiente al 15% de la Edificabilidad Residencial asignada a la superficie de propiedad de los Sectores de Punta Larga, Aroba y la Fuente y el 21% de Samarines propiedad de Promotora Puntalarga S.A.
- Acometidas y redes infraestructurales enterradas.
- Se dispondrá galería de servicio al borde de la autopista.





# Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**SECTORES URBANIZABLES**  
**SUSO-CA6 El Guirre**



Noviembre 2006



## PARAMETROS URBANISTICOS

Tipología (Nº Plantas):

Uso Principal:

Superficie Sector:

Edificabilidad Sector:

Edificabilidad Total:

Edificabilidad Residencial (90%):

Zona Verde (20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>):

Dotación Pública (10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>):

Equipamiento Privado (10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>):

Espacio Libre:

Tren del Sur:

Viario:

Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):

Total Cesiones + Viario + Tren Sur + EL:

Aprovechamiento Medio (10% ET):

Edificación Cerrada con Jardín Delantero C(J)-3-4

TRLOTENC

Residencial (P)

116195 m<sup>2</sup>

116195 m<sup>2</sup>

0,700 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

0,700 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

81337 m<sup>2</sup>

81337 m<sup>2</sup>

73203 m<sup>2</sup>

81337 m<sup>2</sup>

16267 m<sup>2</sup>

12964 m<sup>2</sup>

8134 m<sup>2</sup>

34650 m<sup>2</sup>

8134 m<sup>2</sup>

0 m<sup>2</sup>

4817 m<sup>2</sup>

2868 m<sup>2</sup>

34000 m<sup>2</sup>

32535 m<sup>2</sup>

47614 m<sup>2</sup>

89299 m<sup>2</sup>

8134

8134

| Parcelas Residenciales | Nº Parcela | Tipología | Nº Plantas | Superficie | Edif. Neta | Edif. Total | Viviendas** | Habitantes |
|------------------------|------------|-----------|------------|------------|------------|-------------|-------------|------------|
|                        | 3***       | C(J)(VP)  | 4          | 3256       |            | 9928        | 89          | 286        |
|                        | 4***       | C(J)(VP)  | 4          | 2338       |            | 6540        | 59          | 188        |
|                        | 6          | C(J)      | 3-4        | 4417       |            | 13043       | 117         | 376        |
|                        | 7          | C(J)      | 3-4        | 4301       |            | 12560       | 113         | 362        |
|                        | 8          | C(J)      | 3-4        | 4307       |            | 12582       | 113         | 362        |
|                        | 9***       | C(J)(VP)  | 4          | 4314       |            | 13948       | 126         | 402        |
|                        | 10***      | C(J)(VP)  | 4          | 3963       |            | 12736       | 115         | 367        |
| Total                  |            |           |            | 26896      |            | 81337       | 732         | 2343       |

| Dotación Pública | Nº Parcela | Nº Plantas | Superficie | Edif. Neta | Edif. Total |
|------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
|                  | 12         | 2          | 34650      | 1,20       | 41580       |
| Total            |            |            | 34650      |            | 41580       |

| Zona Verde | Nº Parcela | Superficie |
|------------|------------|------------|
|            | 2          | 1297       |
|            | 5          | 3754       |
|            | 11         | 3965       |
|            | R(H)       | 2251       |
|            | R(V)       | 1697       |
| Total      |            | 12964      |

\* En Edificación Cerrada la vivienda de cálculo es la Vivienda Urbanística de 100 m<sup>2</sup>.

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

\*\*\* Manzanas con edificabilidad sujeta a Régimen de Protección Tipo 1, la parcela 9 en cuantía mínima del 68% y las parcelas 3, 4 y 10 al 100%.





# Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

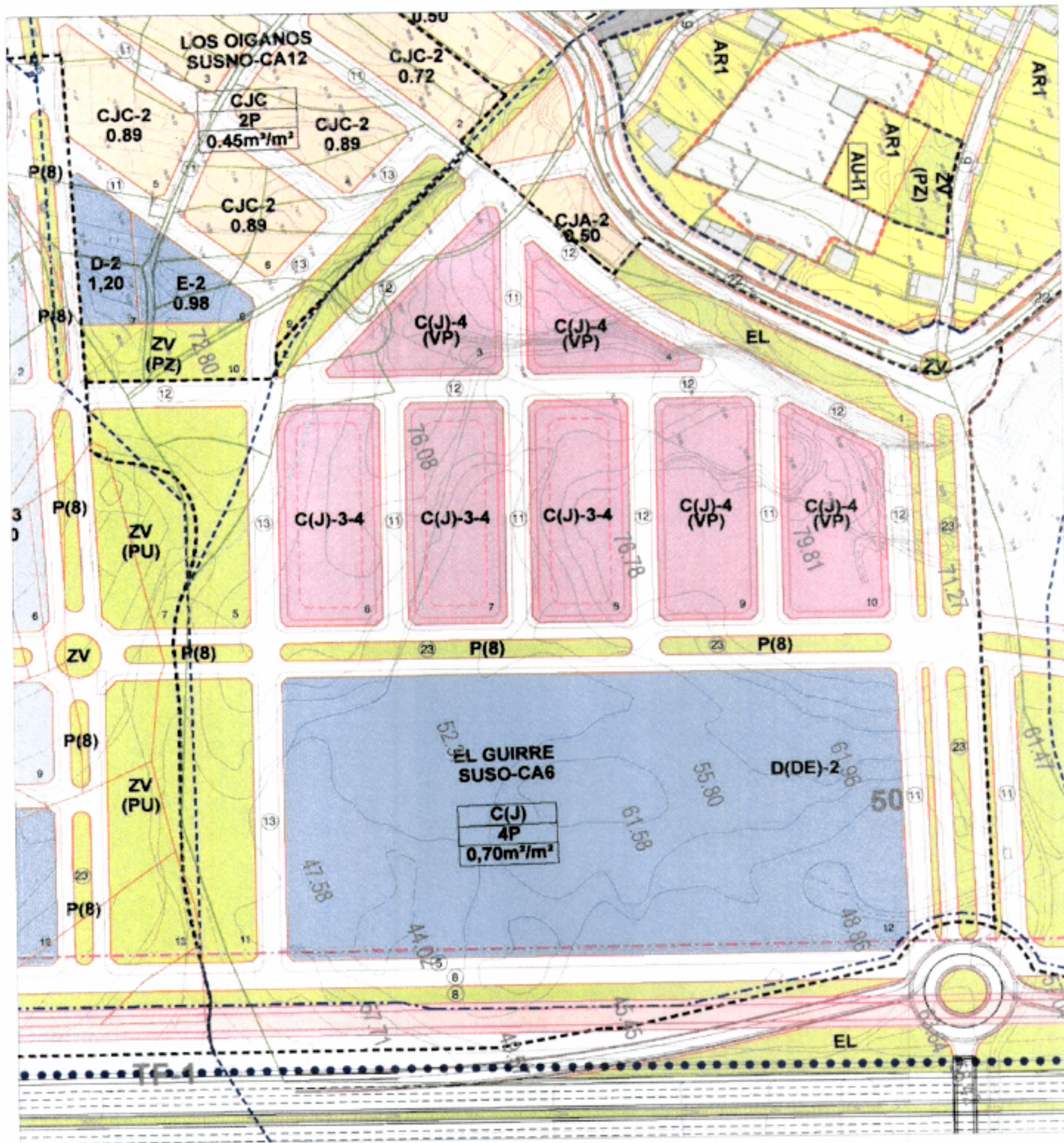
SECTORES URBANIZABLES

SUSO-CA6 El Guirre

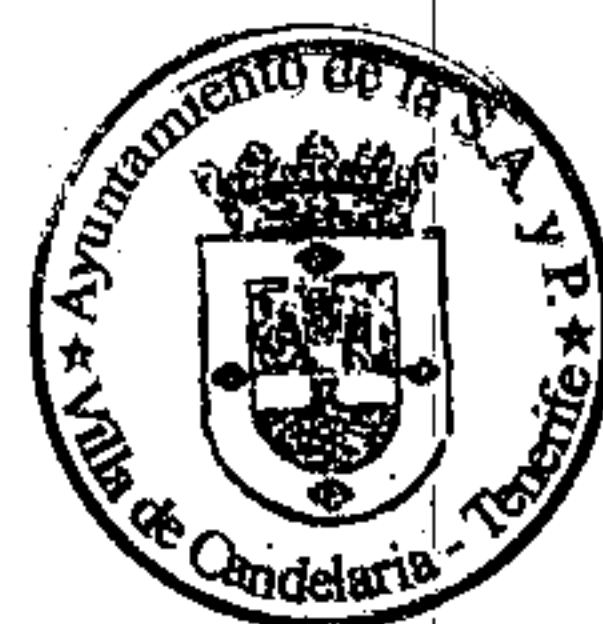


Noviembre 2006

## PLANO ORDENACIÓN DETALLADA







## **ANEXO. NORMATIVAS PGO CANDELARIA:**

EDIFICACIÓN CERRADA (C)

EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)



## CAPÍTULO 4. Normativa Aplicable a la Edificación Cerrada.

### Art. 5.4.1. Definición.

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

### Art. 5.4.2. Condiciones de Parcela.

1. Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a los 70m<sup>2</sup> en *Edificación Cerrada*, ni 80m<sup>2</sup> en *Edificación Cerrada con Jardín Delantero*.
2. En la zona de la Playa de la Viuda la superficie mínima de parcela edificable será la del catastral existente en el momento de la aprobación de este Plan General y que, con carácter general, deberá mantenerse. No se permiten en esta zona segregaciones de parcelas menores de 50m<sup>2</sup>. No se permiten agrupaciones de parcelas.
3. El frente mínimo de *parcela* edificable se establece en 4,50m, salvo en el caso de Playa de la Viuda que se mantendrá según el catastral existente.
4. En toda parcela deberá poderse inscribir un círculo de 4,5m de diámetro para ser edificable, salvo en el caso de Playa de la Viuda.
5. Los frentes de parcela deberán lindar con Vial o Peatonal Público.
6. El frente mínimo de *vivienda* no será inferior a 4,50m construidos en una sola planta, salvo en el caso de Playa de la Viuda, que se podrá edificar con el parcelario existente. Se posibilitan en las medianías para promociones conjuntas, las viviendas interiores con frente a suelo rústico.
7. Se podrán segregar o agregar parcelas cuando cada una de las resultantes cumpla las condiciones de superficie, círculo inscribible y frente de la parcela mínimo.
8. Podrán ser edificadas aquellas parcelas residuales, construidas a ambos lados o a un lado en caso de estar en esquina, que no cumplan con la parcela o frente mínimos. Deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas de este Plan General y las



condiciones vigentes de habitabilidad de la Comunidad Autónoma. Se solicitará informe previo municipal.

9. Las parcelas con linde posterior o lateral con otra tipología distinta de Edificación Cerrada, con Suelo Rústico o con Espacio Libre, deberán retranquearse y abrir fachada a jardín o patio inglés de 3m mínimo; o hasta la línea disposición de la fachada que se señale en los Planos de Ordenación Detallada o en las Fichas de los Ámbitos de Gestión.
10. En las zonas de Araya, Cuevecitas y Malpaís, la edificación cerrada en parcelas con frente mayor a 9m a borde de camino o calle, dispondrá de un retranqueo de 3m a lindero lateral inferior -ladera abajo- (Ver gráfico 5.4.1), además del retranqueo posterior de 3m a suelo rústico.

En frentes de parcela menores de 9m las construcciones de cajas de escaleras deberán colocarse adosadas a la medianera superior calle arriba.

En frentes de parcela mayores de 9m las construcciones de cajas de escaleras se colocarán, cuando ello no merme el número de viviendas posibles, en el lado superior calle arriba a efectos de minimizar su impacto visual sobre la medianía.

GRÁFICO 5.4.1



11. Cuando existan, con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, edificaciones sobre el jardín delantero en alineaciones definidas en los Planos de Ordenación Detallada, las remontas deberán respetar los retranqueos. Para lo cuál, previo a la licencia de edificación, se deberá obtener certificación acreditativa de prescripción urbanística.
12. En promociones de viviendas en EC ó EC(J) en las que se superen las cuatro viviendas por parcela, no se permiten en frentes a vía o espacio público los accesos a garaje independientes de carácter unifamiliar. El garaje solo podrá disponer de accesos rodados comunes.

### Art. 5.4.3. Alineaciones.

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

**Art. 5.4.4. Unidades de Promoción**

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

**Art. 5.4.5. Chaflán.**

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

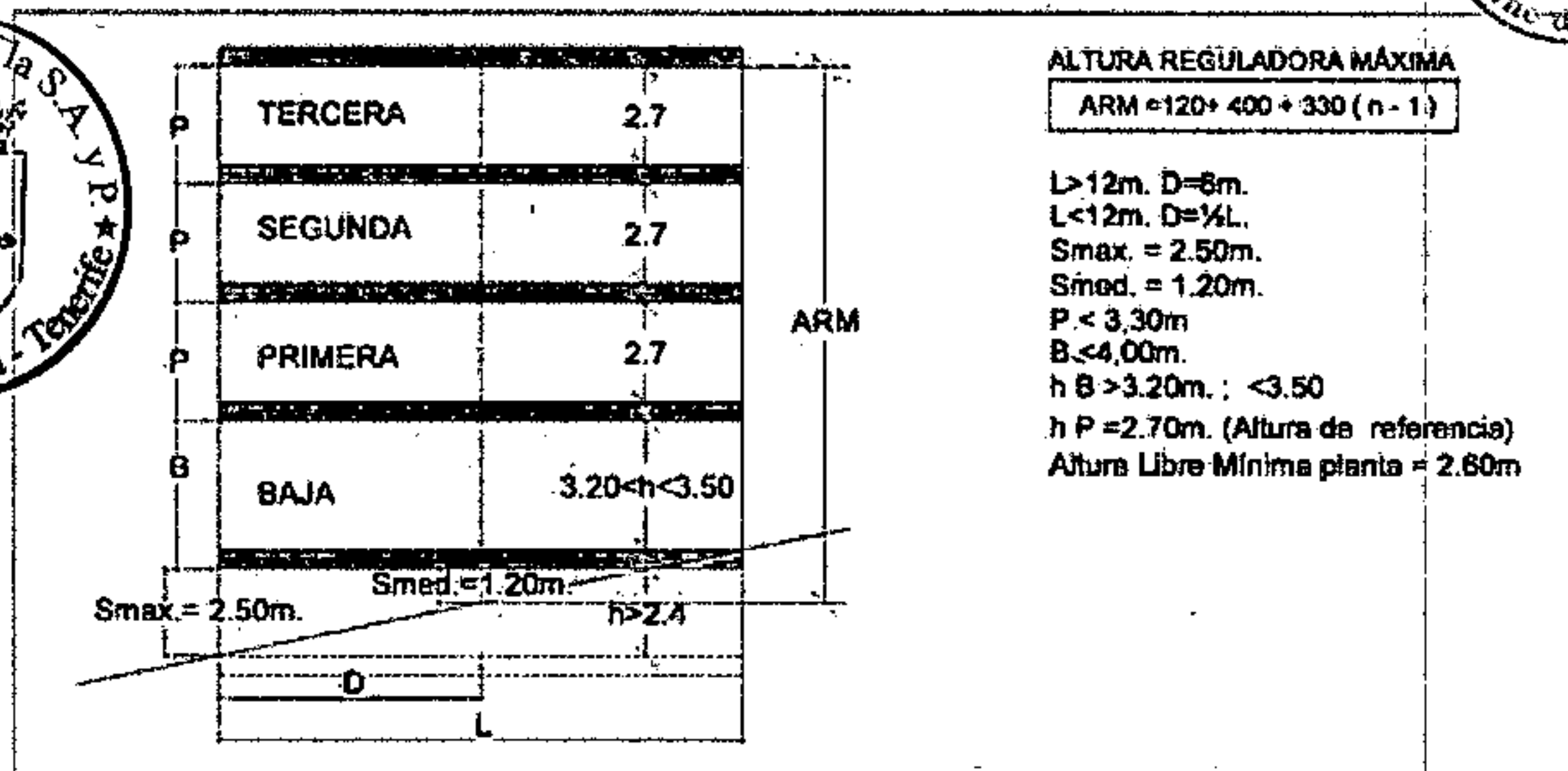
**Art. 5.4.6. Regulación de la Altura de la Edificación (Ver Gráfico 5.4.2).**

1. El número máximo de plantas de la edificación para cada uno de los tipos edificatorios es el que figura en los Planos de Ordenación Detallada, en las Fichas de los Ámbitos de Gestión o en Convenio.
2. En el caso de edificación en parcela con pendiente, el número de plantas y los fondos edificables máximos vendrán determinados por los Art.-5.4.8. *Altura de la Edificación en Manzanas con Frentes Opuestos en Pendiente* y Art.-5.4.9. *Altura de la Edificación en Parcelas con Pendiente* y las Ordenanzas Gráficas correspondientes.
3. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
4. La altura reguladora máxima se deducirá de la fórmula:  
$$ARM (cm) = 120 \text{ Zócalo} + 400 \text{ Pl. Baja} + 330 (n-1)$$

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



GRÁFICO 5.4.2



11. Cuando la cubierta sea inclinada, la altura máxima de coronación en cumbre no sobrepasará los 2m medidos sobre el último forjado permitido.
12. Se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas a la que se refiere el artículo anterior, por encima de los 2m dentro de la altura reguladora máxima.
13. Se podrá utilizar dobles alturas siempre que se computen como dos plantas.
14. Se posibilita en la planta última, en caso de que se resuelva con cubierta inclinada, el vincular dicho espacio inclinado al volumen de la última planta. En este caso la altura máxima interior será aquella que imposibilite la incorporación del altillo al cómputo de superficie edificable.
15. Solo se permiten los áticos dentro de la altura reguladora máxima y el número de plantas permitidas.
16. Para el caso singular de edificaciones Dotacionales o de Equipamientos, se permiten alturas mayores mediante Estudio de Viabilidad, que deberán justificarse en relación a los usos y al acople con las edificaciones colindantes.

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

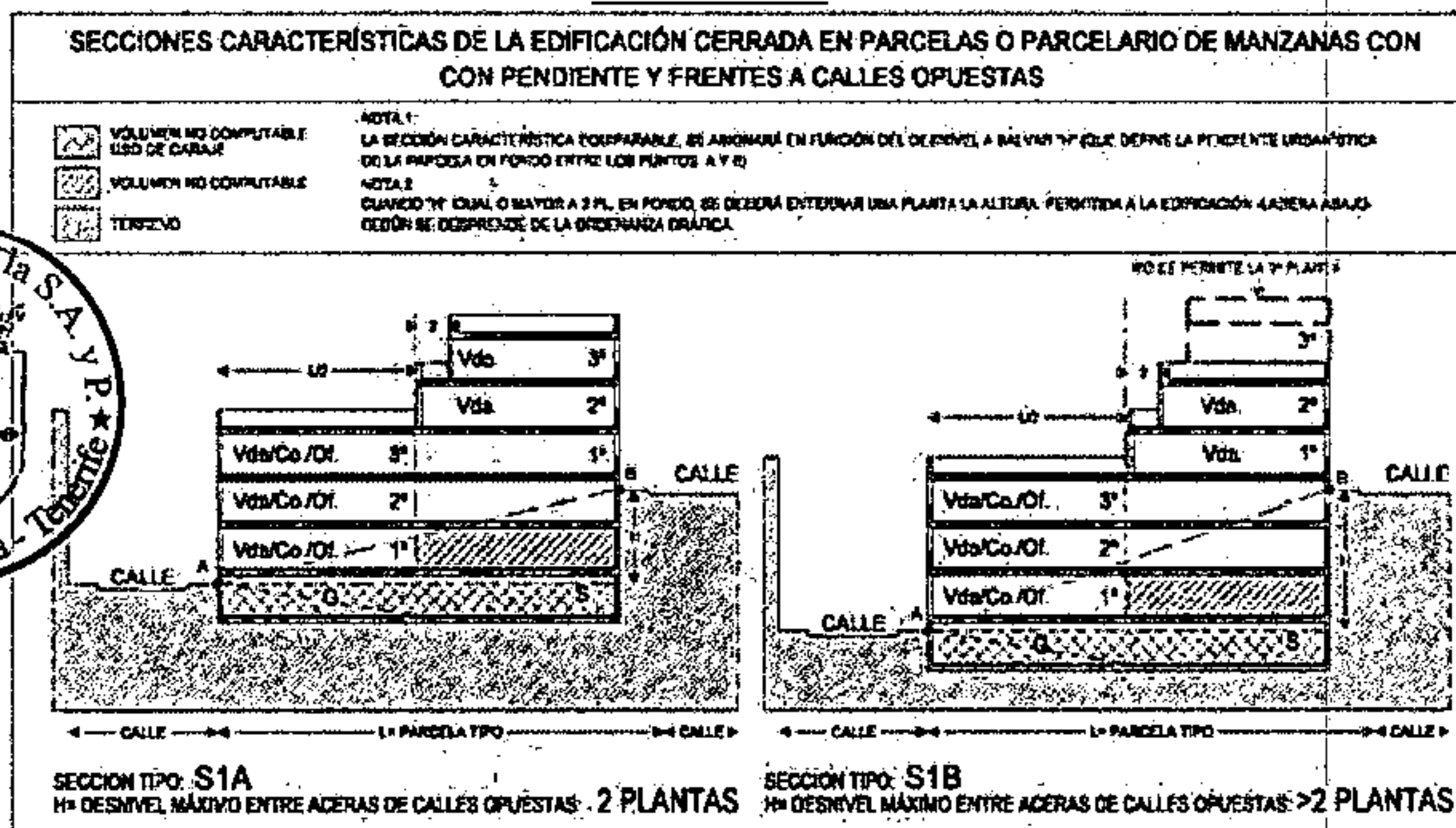
1. Las alturas máximas entre plantas serán la que se indican en la Ordenanza Gráfica-5.4.2.
2. La altura libre máxima de la planta baja para usos no residenciales, no sobrepasarán los 3,50m. de piso a techo como máximo y 3,20m como mínimo.
3. La altura libre mínima de las plantas tipo, no será inferior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



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

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

GRÁFICO 5.4.3



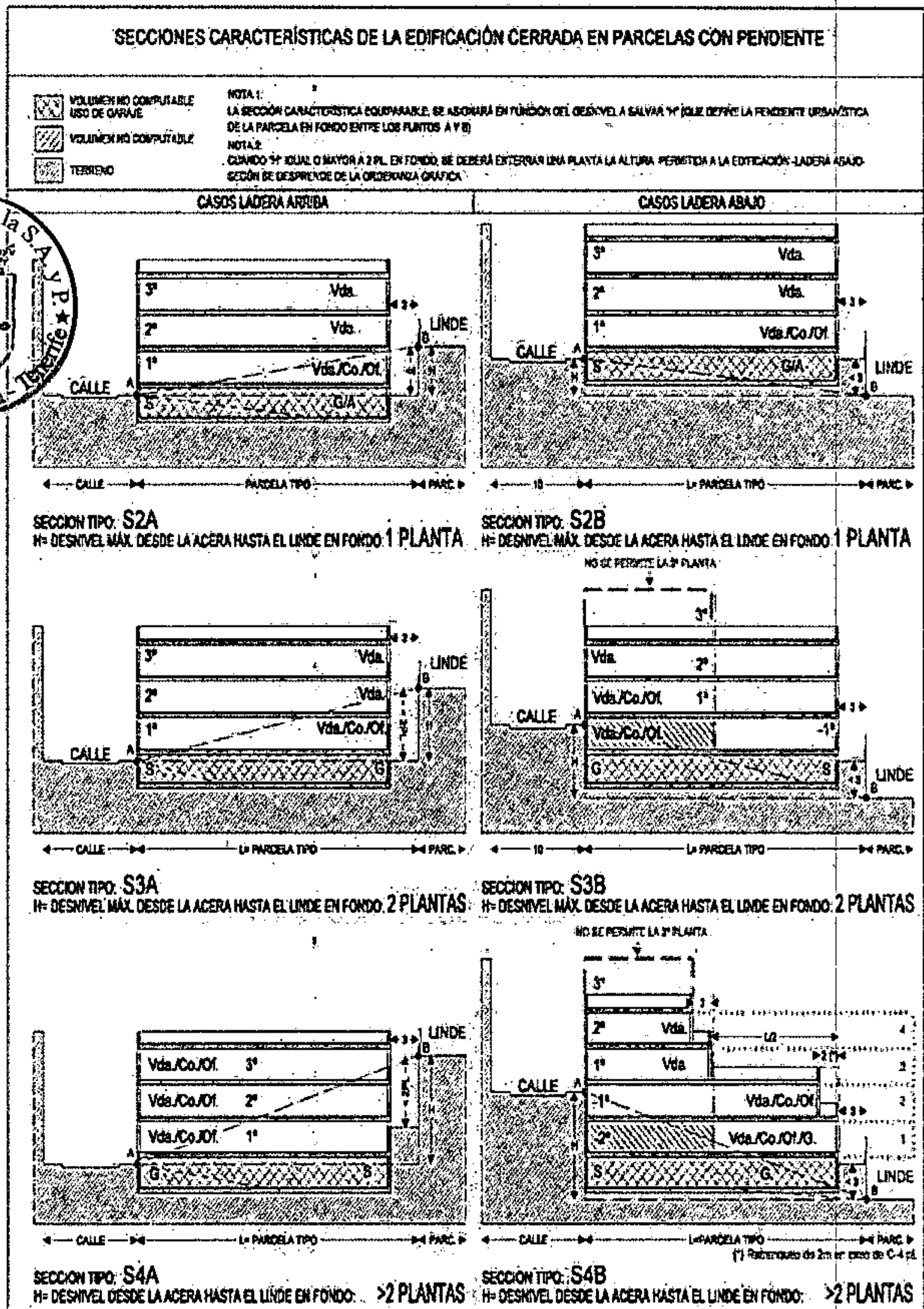
1. Cuando exista patio de manzana, la alturas se medirán como edificios independientes.
2. Los casos de parcelas en pendiente con desniveles mayores a una planta entre frentes opuestos, se regularán según condiciones establecidas en este artículo y su Ordenanza Gráfica-5.4.3. Se aplicará tanto en parcelas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



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

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

GRÁFICO 5.4.4



1. El número máximo de plantas y los fondos permitidos, vendrán determinados por el desnivel "H" a salvar, en el punto de medición de la altura, entre la rasante de la acera en



el frente de parcela y la cota del terreno natural en el lindero del fondo. Se establecen seis secciones características en la Ordenanza Gráfica-5.4.4 según "H".

2. Con carácter general, siempre que el desnivel "H" sea mayor de dos plantas, la parte superior de la edificación situada -ladera abajo-, deberá encajarse una planta en el terreno, como se indica en la Ordenanza Gráfica-5.4.4. En ningún caso el número de plantas aparentes en el frente o hacia el interior de la manzana, podrá superar en más de una planta la altura asignada por parcela (Ver Sección Característica S4B).

Cuando se establezca el escalonamiento de la edificación en el interior de la parcela en más de una planta, cada planta se retranqueará de la inferior como mínimo dos metros según la Ordenanza Gráfica-5.4.4.

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

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

#### **Art. 5.4.10. Edificabilidad Máxima de la Parcela.**

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

#### **Art. 5.4.11. Sótanos y Semisótanos.**

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

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

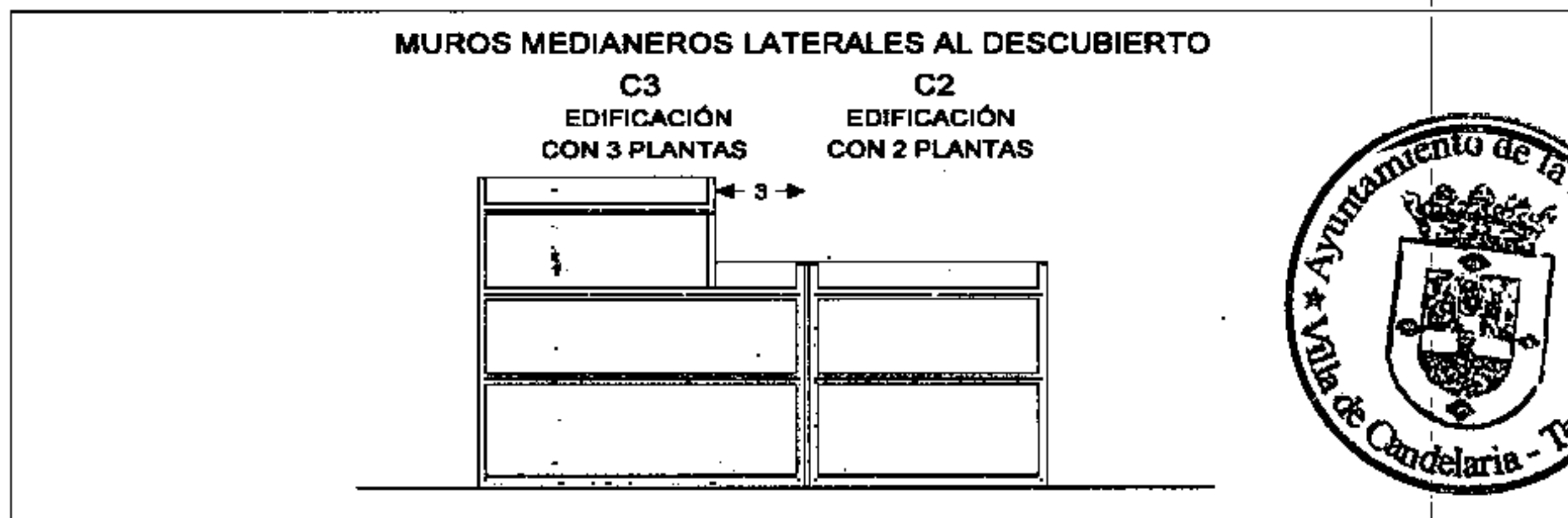
1. En el caso de que existan alturas reguladoras diferentes en un mismo frente de calle, la edificación de mayor altura -para obra nueva o de sustitución- se retirará la fachada 3m de



la medianera para permitir la aparición de luces en la misma, a partir de anchos de parcela superiores a 9m (Ver Ordenanza Gráfica 5.4.6).

2. Cuando existan medianeras al descubierto, éstas deberán tratarse en acabados como fachadas.
3. Cuando exista alguna medianera consolidada junto a la edificación proyectada, deberá adosarse la caja de escalera de la nueva edificación a la medianera existente, cuando esto no suponga una merma en el número de viviendas.

**GRÁFICO 5.4.6**



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

1. Se permiten en edificación cerrada las cubiertas inclinadas y las planas indistintamente.
2. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, no pudiendo existir ninguna pieza vividera, salvo las construcciones de remate de escaleras y ascensores, y elementos técnicos de las instalaciones.
3. En la modalidad de cubierta inclinada, la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas vivideras independientes sin computar edificabilidad, pero si incorporarse como volumen a la planta alta.
4. En caso de cubierta plana los antepechos medidos sobre piso de cubierta no superarán en ningún punto 1,10m; salvo en los tramos inevitables para resolver los elementos técnicos de la cubierta o los adoses a edificaciones colindantes, en cuyo caso se podrá llegar a 1,80m. de altura.
5. Las construcciones de cajas de escaleras y ascensor solo podrán sobresalir una planta y 3,60m máximo sobre el nivel de la cubierta. En caso de situarse en fachada deberán estar integradas en la composición arquitectónica del edificio de cara a minimizar su presencia.
6. En las medianías de Barranco Hondo, Igueste, Araya, Cuevecitas o Malpaís, y sobre la Carretera General del Sur, no se permiten las construcciones de la caja de ascensor, pero si las de la caja de escaleras con una altura máxima de 2,60m. En calles con pendiente mayor del 10%, estas se colocarán adosadas a la medianera superior o bien separadas un mínimo de 3m de las fachadas, cuando esto no suponga una merma en el número de viviendas.
7. Para el caso concreto de la Calle de la Arena, no se permite situar las construcciones de caja de escalera o de ascensor en fachada, debiéndose retranquear un mínimo de 3m.
8. Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integrados en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.) dentro de las alturas máximas permitidas para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.



En casos de usos contemplados en el edificio distintos del residencial, se permite mediante Estudio de Viabilidad, aumentar la altura de los elementos técnicos de las instalaciones hasta 3,60m con retranqueos 3m en todas las fachadas.

9. En la zona C (Casco Tradicional) de El Risco de Candelaria, las cubiertas deberán ser inclinadas de teja, al menos en el 75% de su superficie, y no se permite ninguna construcción en cubierta, salvo los elementos técnicos de la edificación.

10. En la zona de la Playa de la Viuda, las cubiertas deberán ser planas, y no se permite ninguna construcción en cubierta (ni siquiera la caja de escalera), salvo los elementos técnicos de la edificación.

Se prohíben expresamente en cubiertas, para todo el término municipal, las solanas, los trasteros o similares.

12. Se permiten para todo el término municipal, las placas solares o fotovoltaicas en cubierta, debiendo colocarse integradas en la composición del edificio. Se situarán preferiblemente resguardadas de las vistas con los antepechos de cubierta o incorporadas a los faldones de cubierta inclinada.

#### Art. 5.4.14. Cuerpos y Elementos Volados.

1. Se definen los *cuerpos volados* como los salientes transitables con o sin techar que sobresalen de la línea de disposición de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se 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. No se considerarán computables.

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

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

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

| Cuadro 1                                                           |           | ANCHO DE CALLE | CUERPOS VOLADOS |  |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|-----------------|--|
| D.F.: Distancia frontal de vuelo ; O.: Ocupación frente de fachada |           |                |                 |  |
|                                                                    |           | D.F.           | O.              |  |
|                                                                    | HASTA 8M. | 0              | 0               |  |
|                                                                    | 8-9 M.    | 50CM           | 50%             |  |
|                                                                    | 9-12 M.   | 70CM           | 50%             |  |
|                                                                    | 12-15 M.  | 80CM           | 60%             |  |
|                                                                    | 15 M.     | 100CM          | 60%             |  |





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

#### **Art. 5.4.16. Dimensionado de la Superficie de Vuelo.**

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

#### **Art. 5.4.17. Instalaciones.**

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

#### **Art. 5.4.18. Patios de Manzana.**

1. Será obligatoria la existencia de espacios libres exentos de toda ocupación edificatoria, cuando así se señale en los planos de ordenación detallada. Estas alineaciones tendrán validez análoga a las alineaciones con espacio público o calle.
2. No se permite ocupar la planta baja ni el subsuelo del patio de manzana con sótanos, salvo para uso exclusivo de garaje.
3. En manzanas de fondo superior a 40m, el Ayuntamiento podrá obligar un Estudio de Detalle para ordenar el espacio interior mediante profundidades edificables no mayores de 20m, cuando no venga definido en los Planes de Ordenación.

4. Se plantará arbolado de porte en el patio de manzana y vendrá contemplada su urbanización en el proyecto de edificación cuando no se ocupe en sótano.
5. Se permiten usos en su superficie, pudiéndose techar con elementos ligeros y desmontables tipo porche en un máximo del 30% de la superficie en planta del patio y nunca mayor de 30m<sup>2</sup>.

**Art. 5.4.19. Patio de Luces.**

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

**Art. 5.4.20. Patios Mancomunados.**

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

**Art. 5.4.21. Patios en Fachada.**

Se permiten los patios abiertos en fachada, sin limitación de ancho o fondo, manteniendo las características de la edificación cerrada.

**Art. 5.4.22. Características de los Jardines Delanteros.**

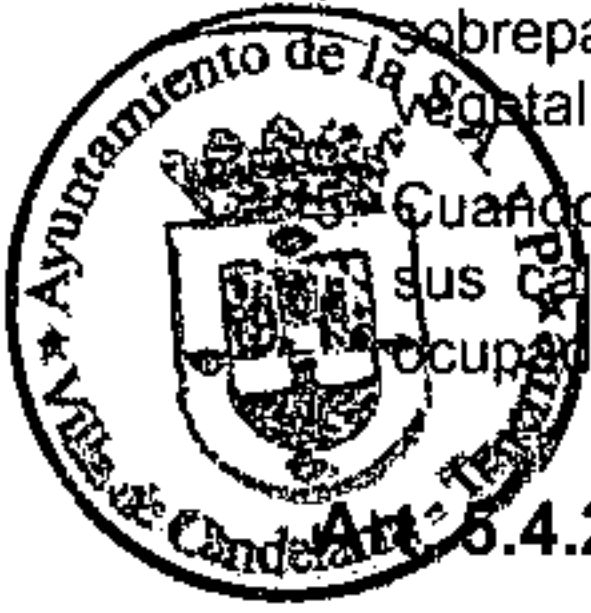
1. Se entiende por Jardín Delantero el espacio privado comprendido entre la alineación de vial y la línea de fachada de la edificación.
2. Se permite incorporar jardín delantero en cualquier frente de calle en Edificación Cerrada, aunque este no venga expresamente definido en los Planos de Ordenación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

**Art. 5.4.23. Uso y Ocupación del Jardín Delantero.**





1. Se permitirán otros usos y ocupación del jardín delantero que los estrictamente de jardín, no pudiendo ser ocupado por sótanos, ni construcciones permanentes, instalaciones, etc., sobre rasante. Se permiten las conexiones de las redes de servicio, las arquetas de registro y demás instalaciones propias de la edificación.
  2. Se permitirá localizar la fosa séptica y el pozo absorbente (caso de llevarlo) en el jardín delantero, cuando no exista otra alternativa de localización. Extremo éste que deberá justificarse técnicamente en el Proyecto.
  3. La cota del jardín debe ser sensiblemente análoga a la de la calle, no permitiéndose respecto de la rasante de esta, alturas superiores a 1,20m.
  4. Se permite ocupar el jardín delantero con el acceso o la rampa a garaje, con o sin techar, debiéndose diseñar su acople con el plano del jardín. El techo de la rampa no sobrepasará la altura permitida del jardín en ningún punto y deberá acabarse con cubierta vegetal dándole continuidad al jardín.
5. Cuando por condiciones de la topografía de la parcela en relación a la Urbanización de sus calles de acceso, aparezca excavada la franja del jardín delantero ésta podrá ser ocupada en sótano.



#### **Art. 5.4.24. Aparcamiento Mínimo.**

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

#### **Art. 5.4.25. Condiciones Estéticas Generales en Edificación Cerrada.**

1. Los muros o banales en el fondo de parcela situados -ladera abajo- y que lindan con cualquiera de las categorías suelo rústico, deberán acabarse en toda su altura con piedra basáltica.
2. No se permite en áticos o terrazas, para obra nueva o existente, cerrar o cubrir con ningún tipo de cerramiento o pérgola. Solo se permiten los toldos retráctiles y unificados en cada edificio para el conjunto de los áticos o terrazas. Se retranquearán un mínimo de un metro de cualquier fachada.
3. En fachadas exteriores, solo se permitirán los anuncios, señales, carteles, elementos, construcciones auxiliares o similares, en las condiciones siguientes:
  - a. No se permiten situarlos fuera del ámbito de la planta baja de edificio.
  - b. No podrán sobresalir más de 0,30m del plano de fachada en planta baja.
  - c. Deberán situarse en el interior de los huecos previstos en fachada o en una única franja de 0,60m de altura máxima que podrá recorrer toda la fachada en planta baja.



- d. En edificaciones con jardín delantero, se permite situar los anuncios de carteles incorporados en el diseño del cerramiento, sin invadir en ningún caso el dominio público.
  - e. No se permiten los toldos, banderolas o similares (salvo los toldos retractiles) fuera del plano de las fachadas. En ningún caso podrán invadir el dominio público o el jardín delantero, pero si volar sobre ambos.
4. El ayuntamiento podrá desarrollar una ordenanza específica por zonas.

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

1. Los acabados de paramentos de fachadas exteriores deberán ser lisos en la totalidad de la fachada, preferentemente de cal o de cemento con acabado pintado. Solo se permitirán con los colores tradicionales del sitio: blanco, amarillo, gofio, almagre o azul añil etc., debiéndose elegir tonos que no sean excesivamente chillones o llamativos.  
Se permiten asimismo los paramentos de piedra natural basáltica de mampostería o de corte en el ámbito de la fachada.  
Se prohíben expresamente en fachada otros materiales o acabados que desvirtúen el carácter de la zona; así como los alicatados, los acabados granulados, los balaustres y los acabados tipo "almendrado" de piedra.
2. Se permiten los zócalos con acabados tipo tirolesa.
3. En la zona de El Risco de Candelaria (Casco Tradicional), las cubiertas deberán ser inclinadas al menos en el 75% de su superficie, y no se permite ninguna construcción en cubierta salvo los elementos técnicos de la edificación integrados en cubierta.  
En la calle de la Arena, la cubierta podrá ser plana y solo se permitirán cuerpos volados diáfanos.
4. Las carpinterías, barandillas, balconadas, aleros, contraventanas y demás elementos de composición arquitectónica de las nuevas edificaciones, deberán acabarse con soluciones de diseño, color, sección y materiales acordes con el entorno singular de la Basílica.
5. Las carpinterías deberán ser de madera en fachadas exteriores, si bien se posibilitan las soluciones de carpintería con perfil mixto (aluminio y madera exterior).  
Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio con imitación de madera, aluminio lacado o pvc.
6. La caja de escalera se retranqueará un mínimo de 3m de las fachadas en el caso de la Calle de La Arena.
7. La señalética, escaparates, anuncios, cajeros automáticos, máquinas expendedoras etc., deberán estar alojados únicamente en los huecos de planta baja sin que sobresalgan del plano de fachada. El Ayuntamiento podrá desarrollar una ordenanza específica para su regulación.
8. Los toldos o similares, las luminarias o las papeleras sobre las fachadas, vendrán restringidos en su disposición en fachada, dimensiones, color y materiales, a lo que se disponga por parte del Ayuntamiento, a efectos de unificar el carácter de este entorno singular de la Basílica.

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

1. Los acabados de paramentos de fachadas exteriores solo se permitirán con los colores tradicionales del sitio: blanco, amarillo, gofio, almagre o azul añil, debiéndose elegir tonos que no sean excesivamente chillones o llamativos. Se permiten asimismo los paramentos



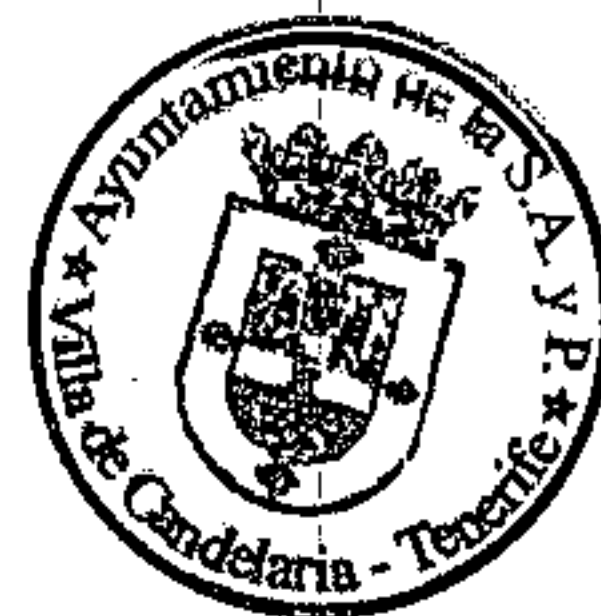


de mampostería de piedra basáltica o de piedra basáltica de corte. No se permiten los enfoscados sin pintar.

2. Las cubiertas deberán ser planas, y no se permite ninguna construcción en cubierta salvo los elementos técnicos de la edificación. No se permiten las construcciones de cajas de escaleras o ascensor en cubierta.
3. Los carteles o similares, se integrarán en el diseño de los huecos de la edificación sin que sobresalgan del plano de fachada; serán acordes con la composición del edificio.

#### **Art. 5.4.28. Usos**

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





## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**  
**EDIFICACIÓN CERRADA**

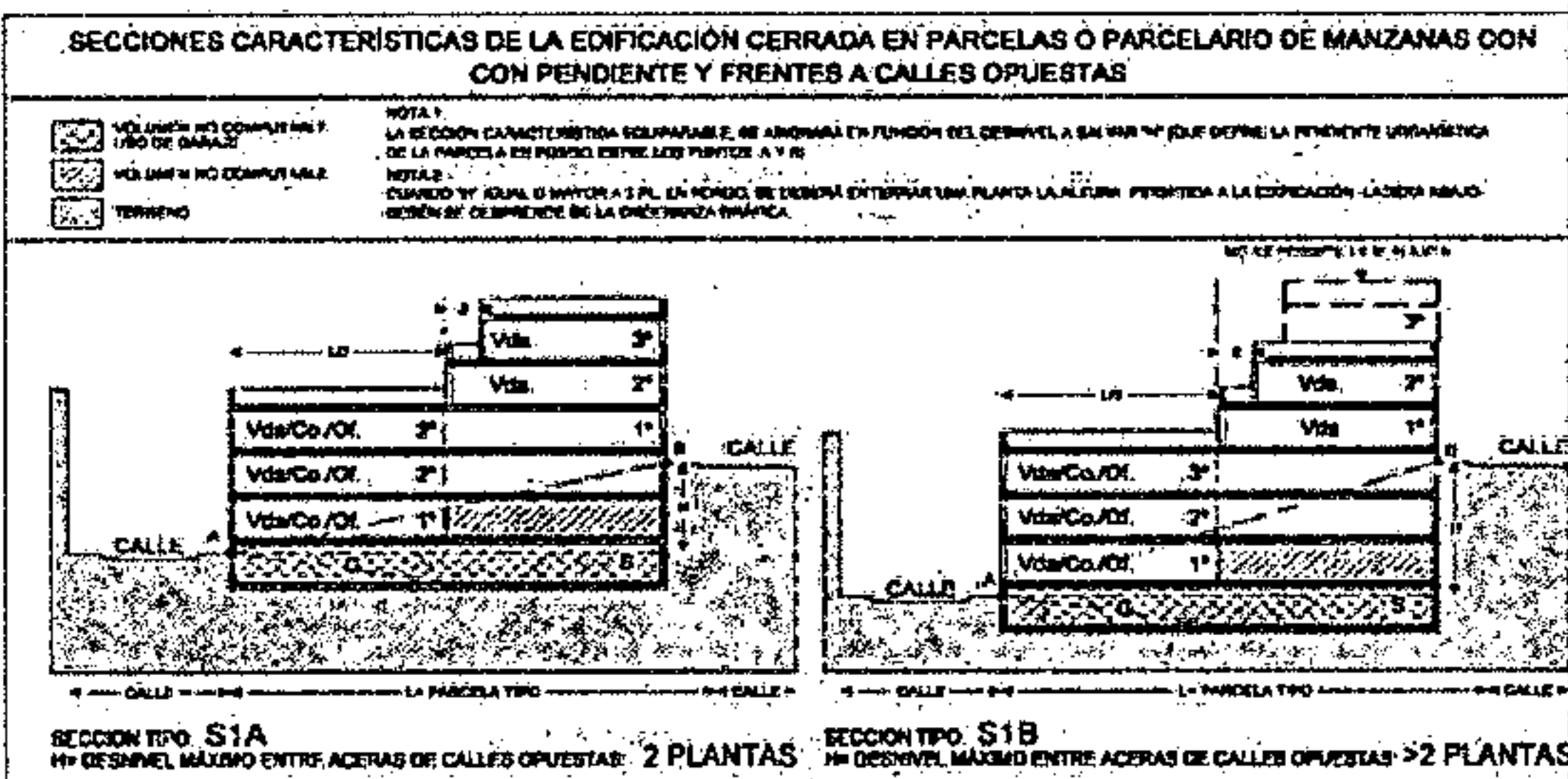
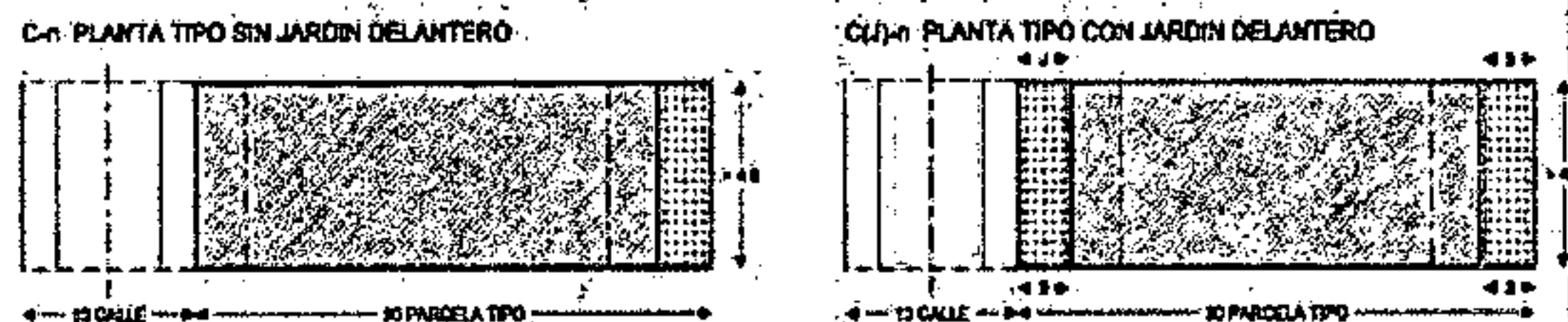
Noviembre 2006



### PARAMETROS URBANÍSTICOS

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

### PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA (Caso n = 3pl)





# Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

## TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN EDIFICACIÓN CERRADA

Noviembre 2006

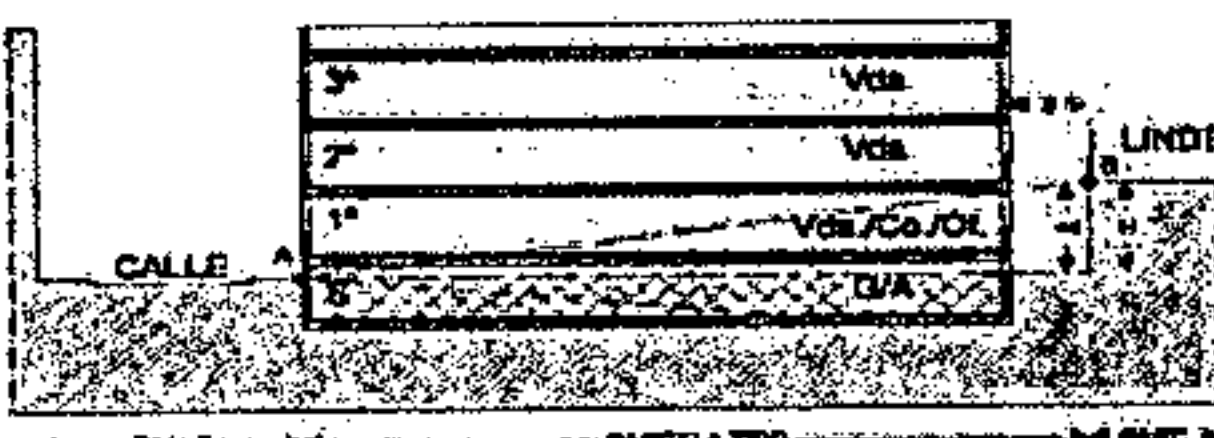
### SECCIONES CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA EN PARCELAS CON PENDIENTE

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

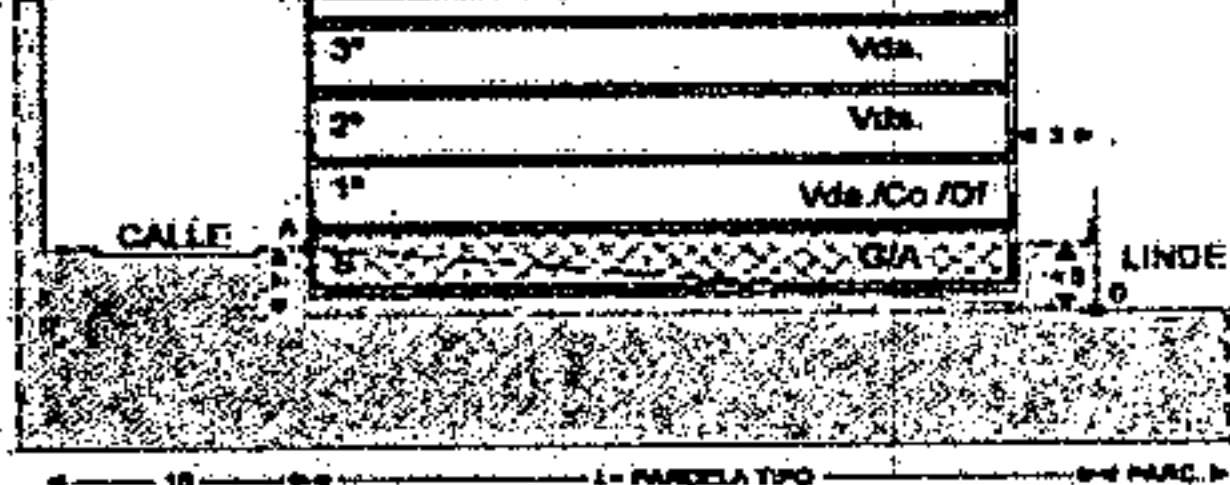
NOTA 1:  
LA SECCIÓN CARACTERÍSTICA EQUIPARABLE, SE ADECUARÁ EN FUNCIÓN DEL DESNIVEL A SU VUELTA Y QUE DIFERENCIA LA PENDIENTE LINDANTECA DE LA PARCELA EN FONDO ENTRE LOS PUNTOS A Y B.  
NOTA 2:  
CUANDO EL PUNTO O MAYOR A Y PL EN FONDO, SE DEBERÁ EXTERNAR UNA PLANTA LA ACTUAL PENDIENTE A LA EDIFICACIÓN LADERA ABAJO SEGÚN SE DETIENE DE LA ORDENANZA GRÁFICA.

#### CASOS LADERA ARRIBA

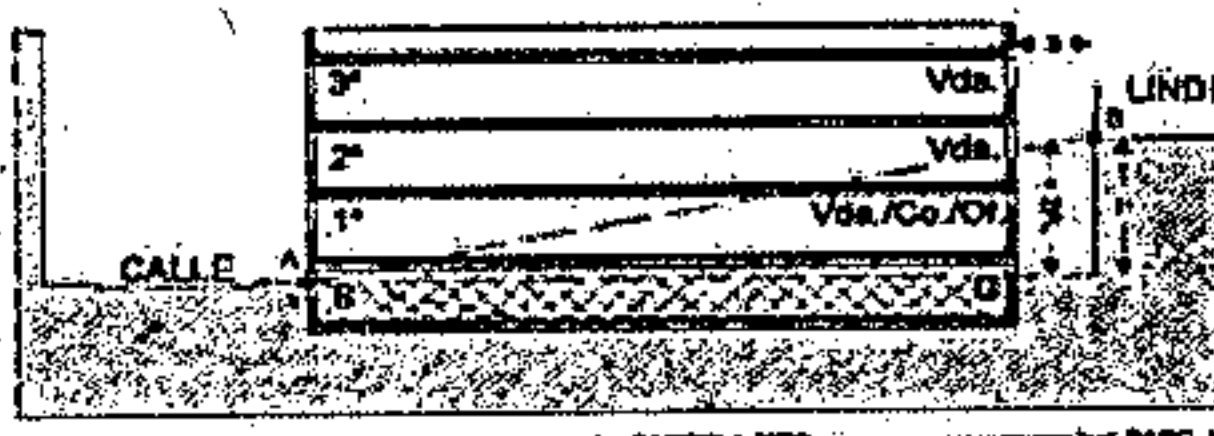
#### CASOS LADERA ABAJO



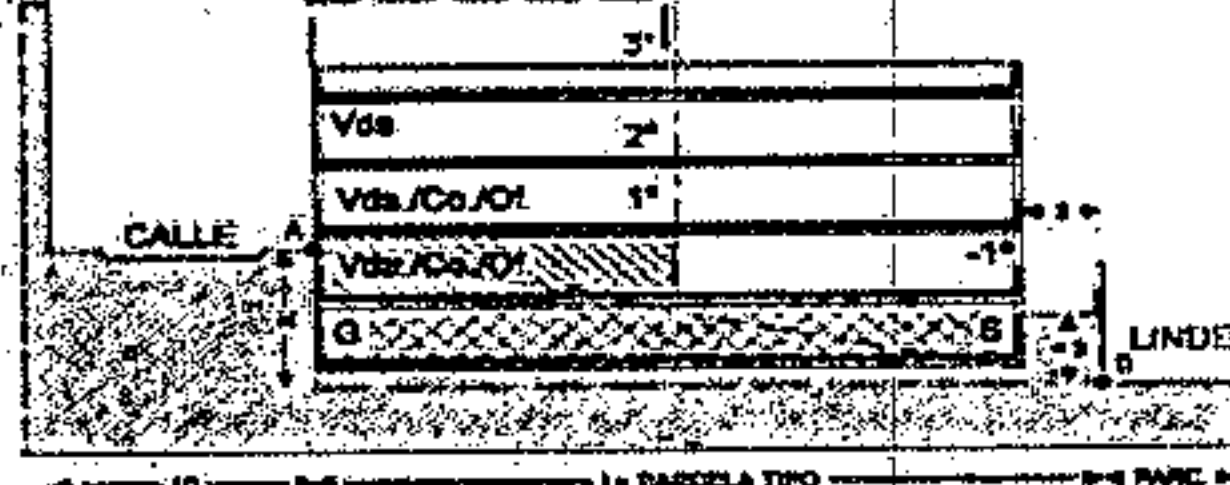
SECCION TIPO: S2A  
H= DESNIVEL MÁX. DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: 1 PLANTA



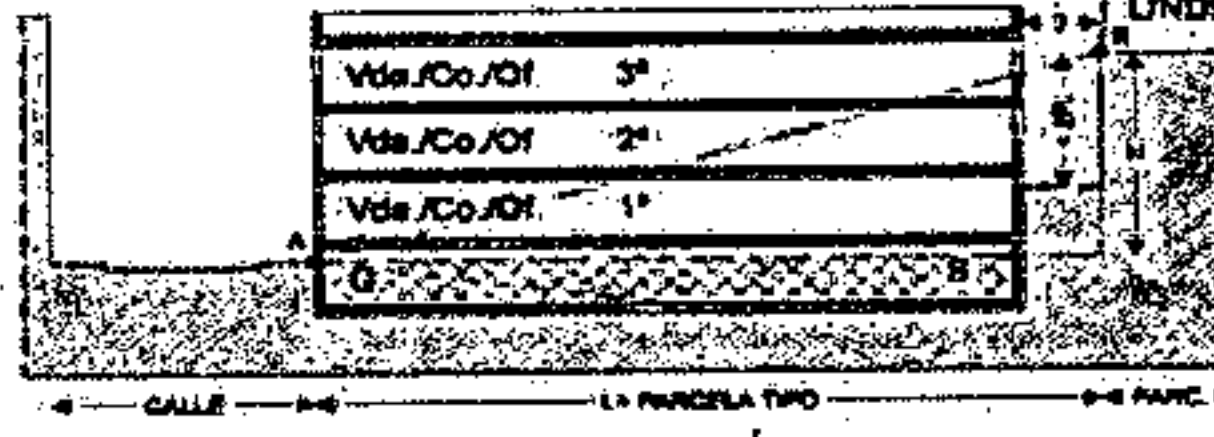
SECCION TIPO: S2B  
H= DESNIVEL MÁX. DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: 1 PLANTA



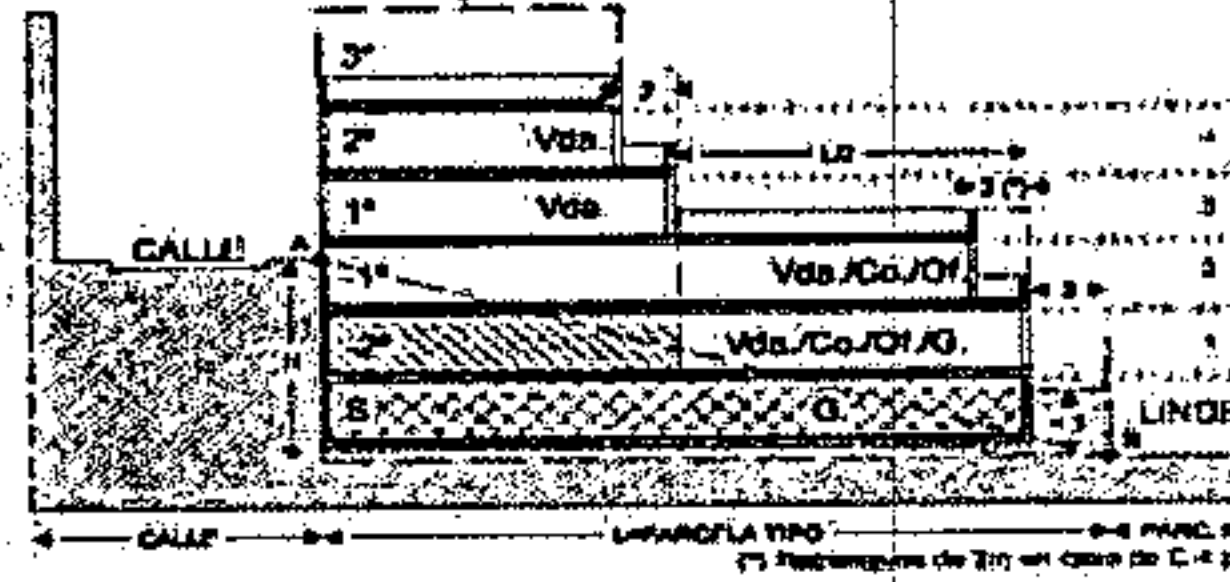
SECCION TIPO: S3A  
H= DESNIVEL MÁX. DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: 2 PLANTAS



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

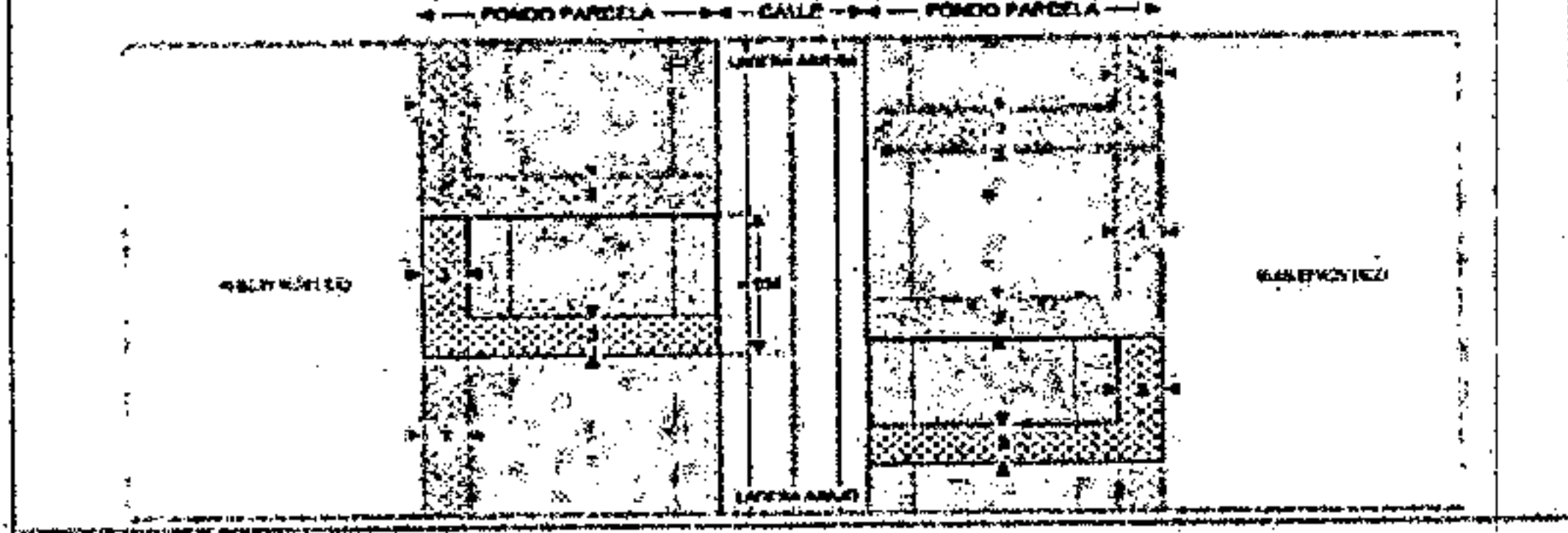


SECCION TIPO: S4A  
H= DESNIVEL DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: >2 PLANTAS



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

### RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA EN CALLES DE LAS MEDIANÍAS



**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<br>EDIFICACIÓN ABIERTA<br>(CUADRO RESUMEN) | EA<br>ABIERTA                       |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| PARCELA MINIMA:                                     | 500m <sup>2</sup>                   |
| 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<br>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).**

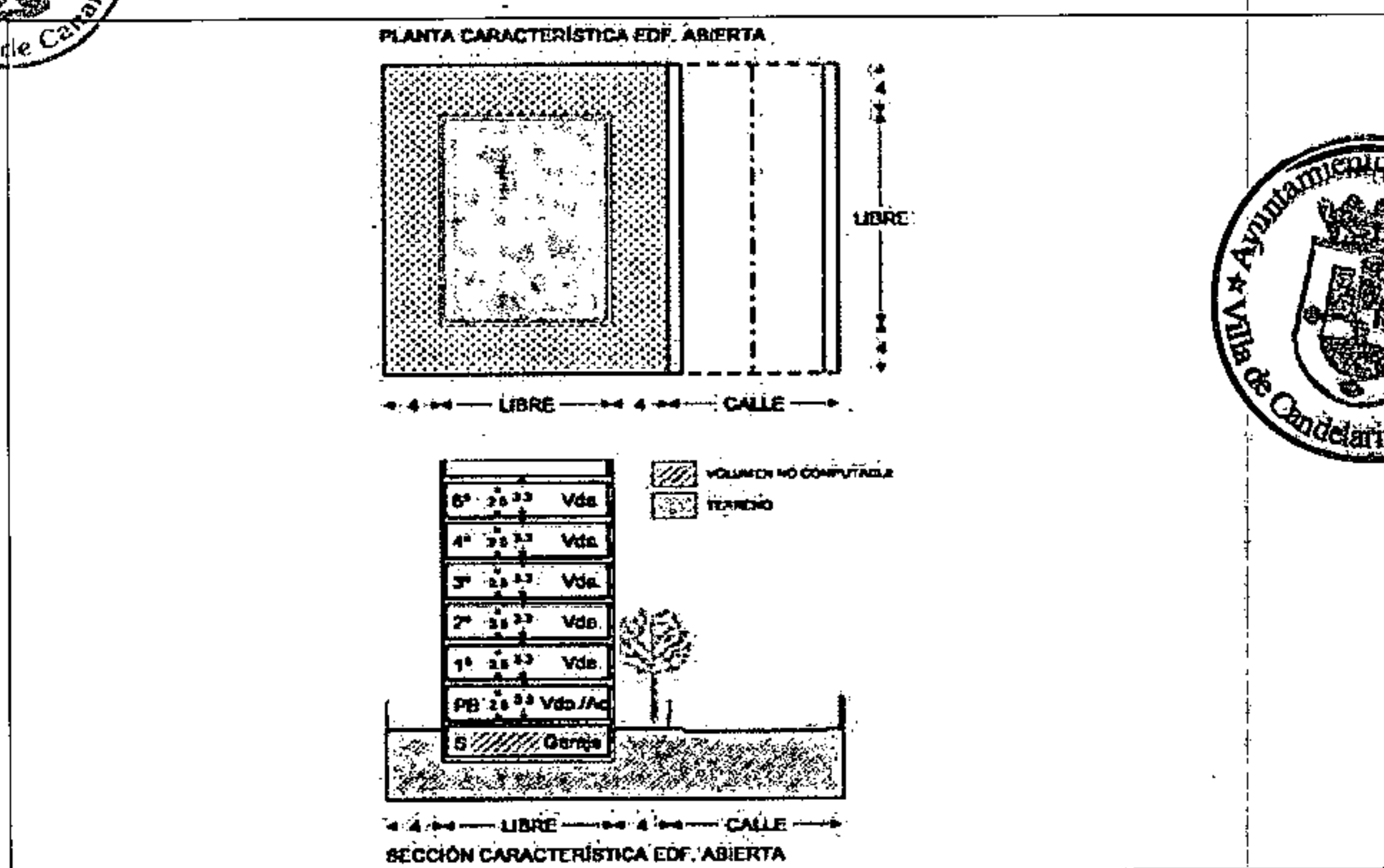
1. Para la Edificación Abierta, se definen las siguientes condiciones mínimas que deben cumplir las parcelas para ser edificables:

**Edificación Abierta EA:**

- ♦ Parcela mínima de 500m<sup>2</sup>.
- ♦ Frente mínimo de parcela será de 15m.
- ♦ Círculo mínimo inscribible: 15m.
- ♦ Frente mínimo de vivienda 4,5m.
- ♦ La parcela tendrá carácter de Residencial Plurifamiliar.



GRÁFICO 5.6.1



### Art. 5.6.3. Ocupación Máxima

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

### Art. 5.6.4. Edificabilidad Máxima de la Parcela

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

### Art. 5.6.5. Retranqueos.

1. Toda edificación, incluidos los cuerpos volados, se retranquearán un mínimo de 4m del frente y de los linderos laterales, salvo que vengan definidas distancias mayores en los Planos de Ordenación Detallada o en Convenio. En los linderos laterales y a partir de 4 plantas de altura se retranqueará un mínimo de 6m desde el lindero.
2. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones dentro de la ocupación máxima establecida bajo rasante. No se permite invadir los jardines delanteros, salvo con accesos o rampas.
3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante



escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.

4. En caso de que la línea de fachada venga definida en el Plano de Ordenación correspondiente, regirá esta alineación sobre cualquier otra.
5. Se permite invadir con piscinas los retranqueos.

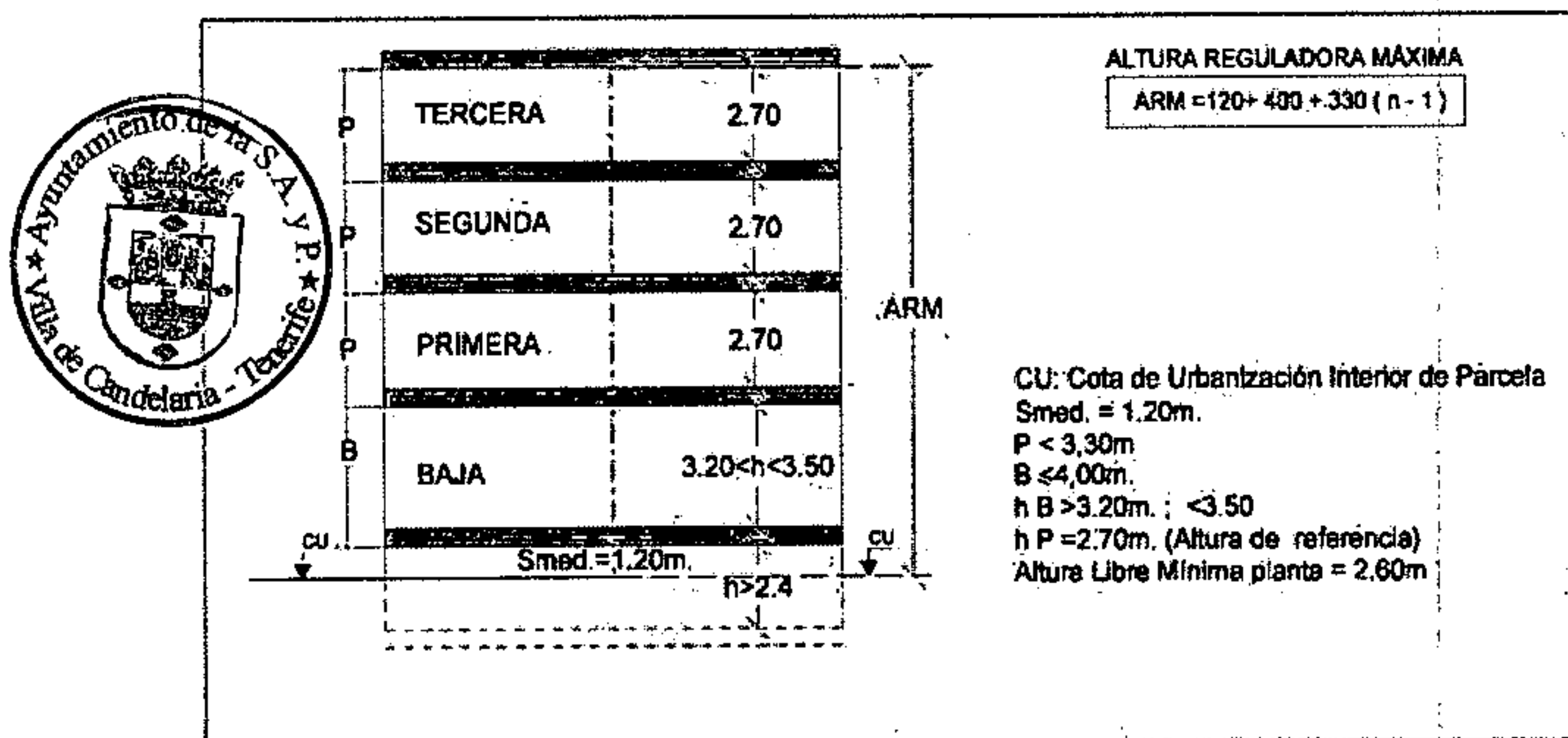
### Art. 5.6.6. Altura Máxima de la Edificación.

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

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

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

**GRÁFICO 5.6.2**



4. Se tomará como origen de medición de la altura, el terreno resultante de la urbanización interior de la parcela, según los criterios de acondicionamiento de parcela establecidos en este articulado.
5. La altura reguladora máxima se medirá en todas las fachadas desde la rasante del terreno urbanizado interior en cualquier punto inscrito en una franja de 3m perimetral a la edificación, hasta la cara inferior del último forjado permitido o techo de la última planta. Se seguirán los criterios de la Ordenanza Gráfica-5.6.21.
6. La altura del semisótano no superará en ningún punto 1,20m medida desde la cota de urbanización interior hasta el techo de este. En caso contrario tendrá a consideración de planta. Se seguirán los criterios de la Ordenanza Gráfica-5.6.2.
7. No se tendrán en cuenta a efecto de medición de la altura, el ámbito de las rampas de acceso garaje hasta 6m de ancho.
8. La altura máxima de coronación en 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 bancalete 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.



Se permitirán los elementos técnicos de las edificaciones dispuestos en cubierta como depósitos, instalaciones de aire, etc. Deberán estar ocultos e integrados en la composición general del edificio mediante construcciones auxiliares fijas, ya sean ligeras o de obra (tipo marquesinas, aleros, celosías, etc.) dentro de las alturas máximas permitidas para antepechos de cubierta plana o alojadas en el interior de cubiertas inclinadas. Estas construcciones no computarán ocupación o edificabilidad.

En caso de contemplarse en el edificio usos distintos de Residencial, se permite mediante Estudio de Viabilidad, aumentar en cubierta la altura de los elementos técnicos de las instalaciones hasta 3,60m con retranqueos de 3m en todas las fachadas.

5. En la modalidad de cubierta inclinada, ésta deberá estar inscrita en un ángulo máximo de 30° apoyado en la línea de cornisa, y la altura máxima de coronación en 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 en Edificación Abierta los solariums y piscinas en cubierta. En estos casos se permiten en cubierta las pérgolas fijas diáfanas de hasta 2,50m de altura, retranqueadas 3m de cada fachada y hasta 50m<sup>2</sup> 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 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:



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.

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.**

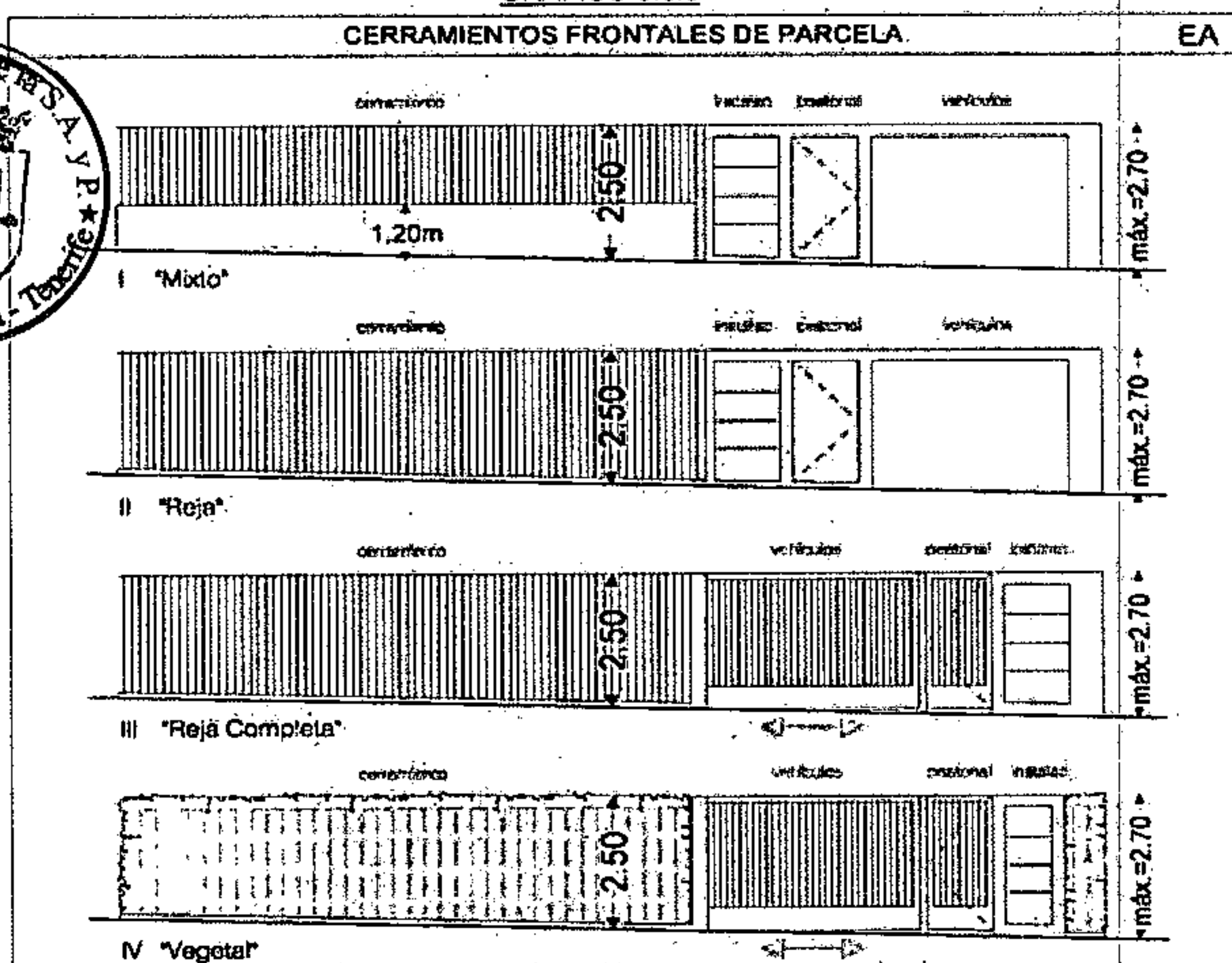
1. Como criterio general, se establece 4 tipos de cerramientos posibles para el frente de parcela según los esquemas del Gráfico 5.6.3 atendiendo al grado de calado del mismo. El caso I corresponde al cerramiento tipo "Mixto" y el IV al cerramiento "Vegetal".
2. La altura de los cerramientos del frente 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 bancale 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 bancale 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 30m<sup>2</sup>, 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.

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.

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 100m<sup>2</sup> de edificación no residencial.
2. En usos comerciales de determinada dimensión, el ayuntamiento podrá exigir un mayor número de plazas de garaje en función de la intensidad de uso que genere.

### **Art. 5.6.21 Usos.**

1. El uso característico en las zonas de Edificación Abierta es el Residencial Plurifamiliar.
2. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el Título 6. Capítulo 2 sobre Condiciones de Usos de la Normativa Pormenorizada de este Plan General.





## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN  
EDIFICACIÓN ABIERTA

Agosto 2006

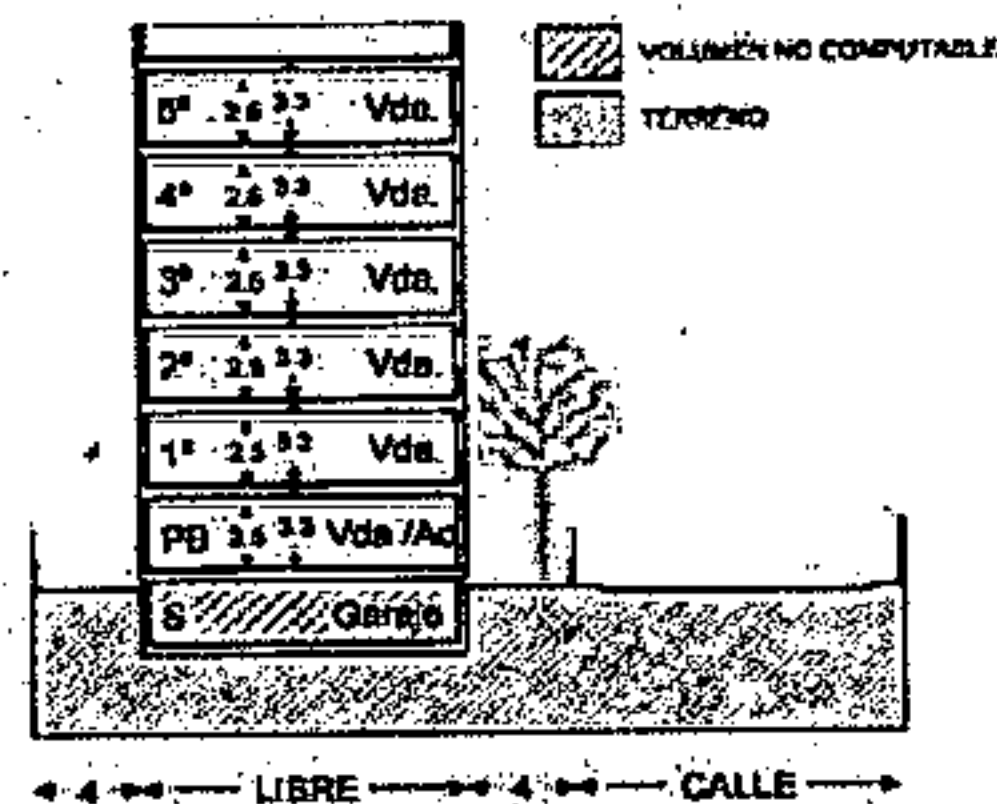
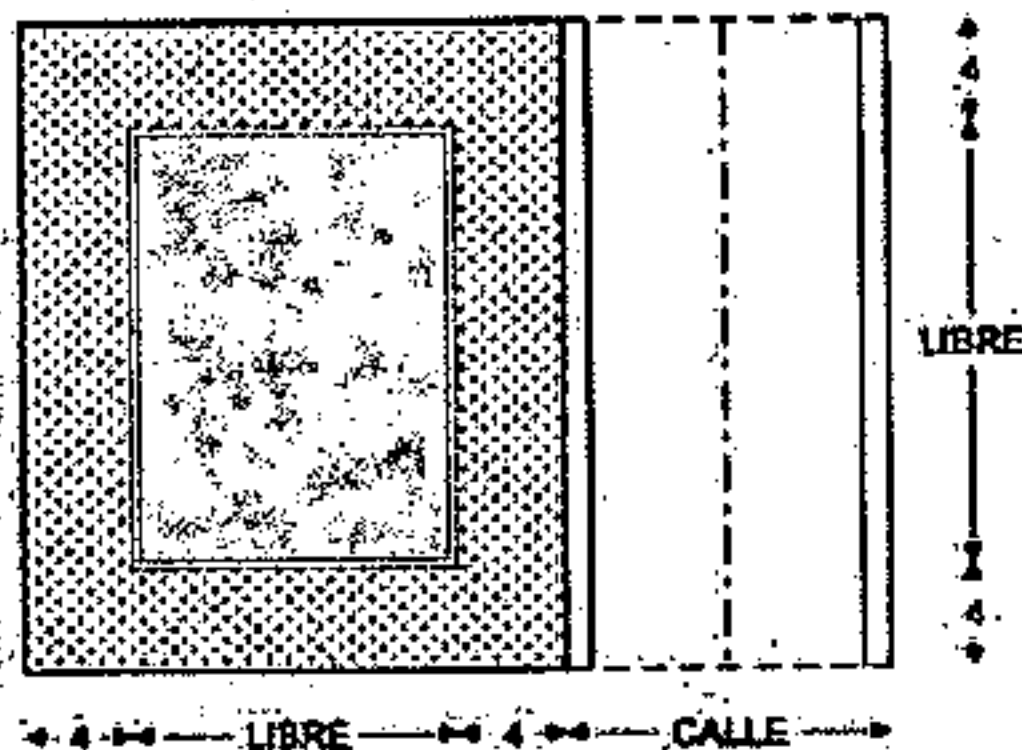


## PARAMETROS URBANISTICOS

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

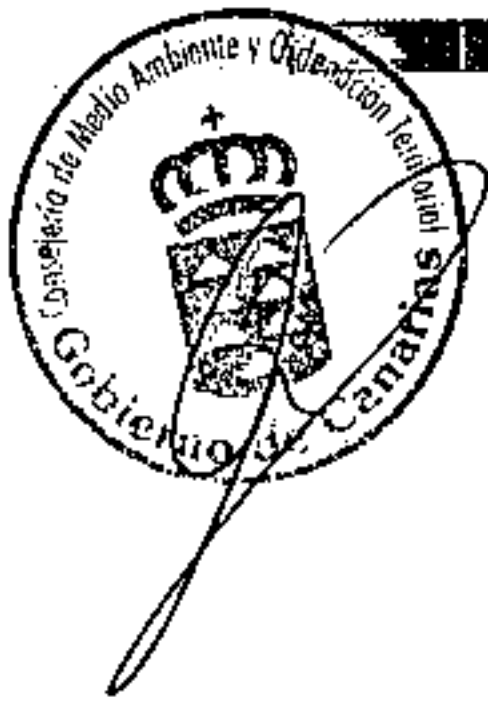
## PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA (Caso n = 3p)

PLANTA CARACTERÍSTICA EDF. ABIERTA



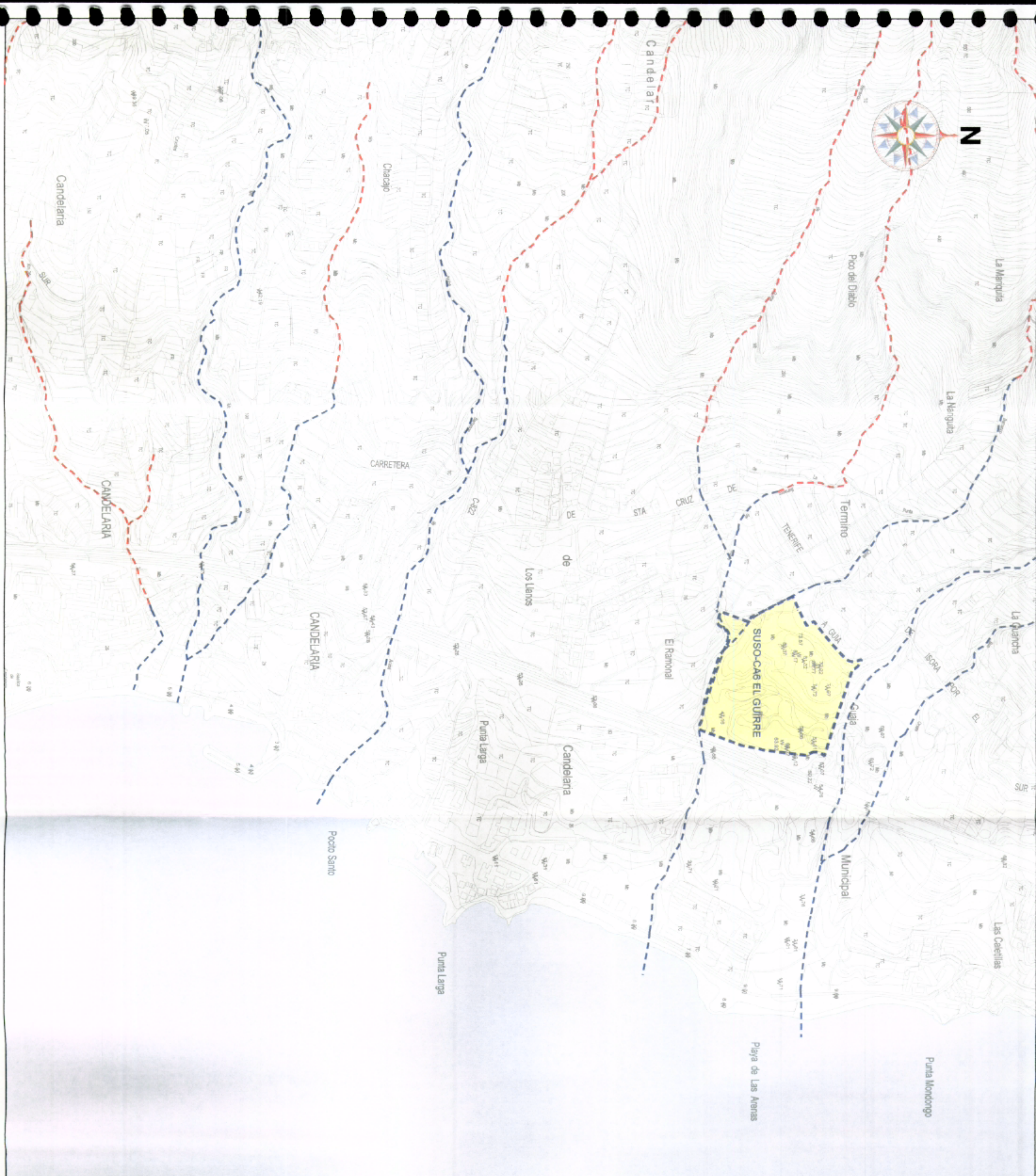
SECCIÓN CARACTERÍSTICA EDF. ABIERTA





## ANEXO. PLANOS INFORMACIÓN:



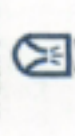


 DELIMITACIÓN DEL SECTOR (Superficie= 116.196 m<sup>2</sup>)



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

REVISIÓN

GOBIERNO DE TENERIFE  
GOBIERNO DE TENERIFE  
GOBIERNO DE TENERIFE  
GOBIERNO DE TENERIFE

SUSO-CA6 (EL GUIRRE)

SITUACIÓN

ESCALA 1/10.000

PLANO Nº 1.1

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L.





ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEAS

- PROTECCIÓN AMBIENTAL
  - PROTECCIÓN AMBIENTAL 1
  - PROTECCIÓN AMBIENTAL 2
  - PROTECCIÓN AMBIENTAL 3
- PROTECCIÓN ECONÓMICA
  - PROTECCIÓN ECONÓMICA 1
  - PROTECCIÓN ECONÓMICA 2
- PROTECCIÓN TERRITORIAL
- EXPANSIÓN URBANA
- URBANAS
- DELIMITACIÓN DEL SECTOR (Superficie= 116,195 m<sup>2</sup>)



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

REVISIÓN  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL  
CAMBIO REGULAR DE TERRITORIO  
TÍTULO REFINANCIADO DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA  
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

INFORMACIÓN  
SUSO-CA 6 (EL GUIRRE)  
PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE  
ESCALA 1:20.000  
PLANO Nº 1.2

NOVIEMBRE 2.006  
ESTUDIO LUENGO S.L.