

REVISIÓN  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA**



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

**13k) ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS  
SUSOI-CA17 (LOMO DEL CABALLO)**

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 SUSOI - CA17**

**LOMO DEL CABALLO**

REDACCIÓN  
ESTUDIO LUENGO, S.L.



SANTA CRUZ DE TENERIFE  
NOVIEMBRE 2006



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



**ARQUITECTOS**  
HUGO LUENGO BARRETO  
ALBERTO LUENGO BARRETO  
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

**COLABORADORES**  
GUMERSINDO TRUJILLO DOMÍNGUEZ  
BELEN LEÓN ARVELO  
PETER PAULI

**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 LA MEMORIA

### ■ INFORMACIÓN Y DIAGNOSIS

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



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

*Pa. Sánchez Alemán*  
Ángeles Sánchez Alemán

### ■ PROPUESTA

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento que consta de 114... folios, Texto Refundido del Plan General, que ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 20/11/06..., integrante del expediente del Plan General de Ordenación del Municipio.

En el Ayuntamiento de Candelaria, a 20/11/06

La Secretaria Accidental

Ángeles Sánchez Alemán





## INDICE DE PLANOS

### ■ PLANOS DE INFORMACIÓN.

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

### ■ PLANOS DE ORDENACIÓN.

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





## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTIS

### 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA PROPUESTA.

- La LOTENC 1/2000 ha venido a precisar el nuevo marco jurídico para el desarrollo del planeamiento dentro del marco de la Comunidad Autónoma de Canarias, en desarrollo de la Ley Nacional del Suelo.
- En los artículos 53 y 71 de la LOTENC 1/2000, se especifican las diferentes categorías de Suelo Urbanizable así como su régimen jurídico.
- A grandes rasgos la gran diferencia que propone la nueva Ley del Suelo de Canarias, en relación al Suelo Urbanizable, estriba en la "capacidad" que se le ha dado al Planeamiento General Municipal, para detallar directamente dicho "Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado", desde el propio plan, como si de un suelo urbano no consolidado se tratara, obviando a posteriori la tramitación del correspondiente Plan Parcial.
- A nivel de deberes y derechos es similar al de cualquier categoría de suelo urbanizable, con las mismas cesiones de suelo, los mismos compromisos de urbanización y similares sistemas de ejecución.
- El objeto de la presente propuesta pretende desarrollar el Sector del Lomo del Caballo a nivel de **Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado Industrial**, a cuyo fin es preceptivo desarrollar a nivel de "Plan Parcial" dicho sector, anexando dicho documento como documento propio del Plan General.
- A su vez se aclara que es de obligado cumplimiento el Decreto 35/1995 de Contenidos Ambientales de los Instrumentos de Planeamiento, que obliga en cada escalón de planeamiento, a analizar los recursos del sector correspondiente, al objeto de su evaluación ambiental de cara a aminorar los efectos negativos de dicha implantación, implementando las medidas ambientales protectoras y correctoras que se estimen oportunas.
- La Revisión del PGO de Candelaria se aprobó inicialmente el 18 de febrero de 2.005, con tres meses de información pública y se volvió a sacar otra vez en enero de 2006 con un mes de Información Pública.
- El documento del presente Sectorizado Ordenado se redacta para incorporarlo como anexo a la Aprobación Provisional del Plan General y se volvió a sacar otra vez en enero de 2006.



## 2. LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

- El Sector del Lomo del Caballo se localiza en el Término Municipal de La Cañalera, frente al Polígono de Industrial, sobre la Autopista TF-5, lindando:
  - **Al Norte:** Bco. de Samarines
  - **Al Oeste:** traseras de casas de la calle transversal a la Subida a Lomo del Caballo
  - **Al Sur:** con límite del término municipal de Arafo.
  - **Al Este:** con Autopista del Sur TF-1.
  
- Ocupa una superficie de Sector Urbanístico de 114.355 m<sup>2</sup>. La zona se encuentra abancalada en parte y abandonada desde hace años, careciendo de recursos naturales de interés.
  
- Localizado junto al límite del término municipal de Arafo sobre la TF-1, dispone de buena accesibilidad, y se verá mejorada sensiblemente al preverse dentro del Proyecto de la Ampliación de la Autopista un puente de conexión con el Polígono Industrial de Güimar.



**SUSOI-CA17 LOMO DEL CABALLO**  
Sup.= 114.355 m<sup>2</sup>



**Información Técnica**  
Sistema de Referencia ITRF93  
Elipsoide WGS84  
semieje mayor a = 6.378.137  
aplazamiento f = 298.257.223.563  
Red geodésica REGCAN95  
Sistema cartográfico de representación UTM  
Huso 28

**Islas Canarias**  
Mapa Topográfico  
ORTOFOTO-SITUACIÓN  
NOVIEMBRE 2.006  
Usuario: EST\_ARC Alberto Luengo Barrio  
Fecha de Impresión: 22.11.2006  
Escala: 1 : 3.000





### 3. RECURSOS NATURALES

#### 3.1 GEOMORFOLOGÍA

El suelo original sobre el que se asienta el Sector del Lomo del Caballo, corresponde a coladas de tobas pumíticas, descarnadas por la erosión y rellenadas por los suelos artificiales de los abancalados agrícolas.

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

#### 3.2 COMUNIDADES VEGETALES

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

Esta comunidad original ha desaparecido prácticamente de la zona, ya que fue en su día roturada para bancales agrícolas, subsistiendo únicamente en la pequeña vaguada central.

Abandonados los cultivos desde hace más de 30 años, la parte inferior de secano se ha visto invadida por Tabaiba Amarga, Balo y Salado Blanco, especies de mayor capacidad colonizadora.

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

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

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

#### 3.3 HIDROLOGÍA

A nivel hidrológico, el Sector del Lomo del Caballo está representado por una suave ladera que desagua aguas abajo, hacia la Autopista del Sur y en parte hacia el Norte al Barranco de Samarines al Norte, que desemboca en la Playa de Samarines y el Barranco de Malpaís hacia el Sur ya en el término municipal de Arafo.

Existe a su vez una pequeña vaguada en la parte central inferior, estando los tres barranquillos canalizados bajo la Autopista.

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

La zona asciende desde la cota +70 en el borde superior a la Autopista hasta la cota +100 en el Camino Lomo del Caballo, teniendo una pendiente media del 8%



### 3.4 FAUNA

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

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

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

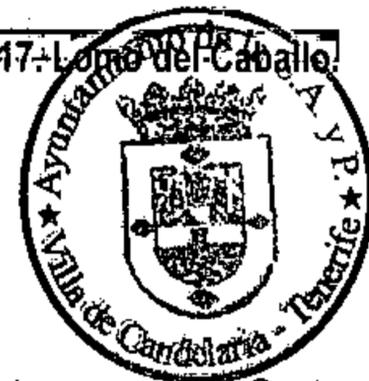
El grupo de los **mamíferos** está representado por las especies propias ligadas a los suelos alterados y núcleos urbanos, como el ratón (*Mus musculus*), la rata de campo (*Rattus Rattus*), la rata común (*Rattus narvegicus*) y el erizo (*Erinaceus algirus*).



#### 4. RECURSOS CULTURALES

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

El resto del suelo corresponde a terrenos de agricultura de secano sin explotación y abandonados hace más de 30 años. Las edificaciones existentes son relativamente recientes y carecen a su vez de interés.



## 5. USOS Y ESTADO ACTUAL. IMPACTOS

En el plano de información N°5 se grafía los usos actuales de las diferentes zonas del Sector Lomo del Caballo.

Su forma física actual responde al resultado de su transformación agrícola, donde la transformación corresponde de un lado a la agricultura de regadío de pequeños bancales y aportación de suelo vegetal; y por otro a la agricultura de secano.

La explotación agrícola se completa con el sistema de caminos de acceso, el sistema de regadío, un embalse y varias edificaciones de viviendas situadas dentro de la zona de bancales.

Existe una gran excavación en la parte inferior que se ejecutó en su día para la construcción de una "charca" que no se llegó a finalizar.

La parte superior de bancales de regadío se encuentra parte en explotación y la zona inferior de secano no presenta actividad alguna.

A nivel de entorno se puede situar al Norte un conjunto de viviendas que ocupan la zona Norte y Oeste, próxima al barranco con accesos por vías asfaltadas.

A nivel de impactos, se destaca únicamente las redes de caminos y desmontes de taludes correspondientes a la autopista TF-1. El EDAR comarcal se localiza en las proximidades ya en el Término Municipal de Arafo.



## 6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

A nivel de infraestructuras el sector es bastante deficitario. El viario urbanizado llega hasta sus bordes Norte (se interna en el sector) y Oeste con la calle asfaltada existente de Lomo del Caballo, y existen además dos pistas asfaltadas interiores que dan acceso al grupo de edificaciones centrales. Las conexiones de estas vías se originan bajando desde la Carretera general del Sur por la c/Lomo del Caballo y desde la "vía de servicio" existente paralela a la TF-1.

Respecto a las redes de infraestructuras locales (abastecimiento, baja tensión, telefonía) las mismas se localizan en la zona edificada colindante de la c/Lomo del Caballo.

En relación al saneamiento, es posible su conexión con el Polígono Industrial de la parte inferior de la TF-1 a través del "ojo" del Barranco de Samarines.



## 7. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ADMINISTRATIVA

### 7.1 LAS NNSS DEL 87

El Sector del Lomo del Caballo incluye actualmente en las NNSS del 87, tres tipos de suelo clasificados (Ver Plano de Información I.6):

- Suelo Rústico de Protección Agrícola, localizado en la parte noroeste,
- Asentamiento Rural (Z-5 Edificación a Borde de Camino), localizado en la parte oeste,
- Suelo Rústico General, resto del sector hacia el Sur y el Este.
- Suelo Rústico de Protección Paisajística Simple (cauce del Barranco de Samarines), localizado en el lindero Norte.

La zona colindante al oeste de la calle Lomo del Caballo está clasificada en la actualidad como Asentamiento Rural (Z-5- Edificación a Borde de Camino).

### 7.2 EL PIOT DE TENERIFE DEL 2002

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

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

Para el caso concreto del Sector del Lomo del Caballo, lo delimita en su totalidad como **Zona de Protección Territorial**, pudiendo adscribirlo el PGO directamente en Suelo Urbanizable, no existiendo contraindicaciones para su desarrollo.

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

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

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

- Se inscribe en un Área de Protección Territorial por el PIOT, adscribible a un Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Su uso de carácter urbanístico es acorde con la vocación de la zona.
- En lo que respecta a la consolidación de los núcleos urbanos, Lomo del Caballo constituye el sector colindante al Suelo Urbano ahora clasificado para Ciudad Jardín de Lomo del Caballo, y al Suelo Urbanizable Industrial de Iserce, proponiendo este Plan la consolidación de la zona de Candelaria comprendida entre la Carretera General del Sur a la Autopista TF-1 desde el Cruce de Candelaria hasta el límite municipal con Güímar.
- A nivel de viario, la propuesta viaria de Lomo del Caballo, estructura el viario de la zona, dando continuidad a la vía de servicio de la TF-1 de 21m y resolviendo las



conexiones con la Carretera General del Sur y la vía de servicio a través de dos ramblas de 23m.

- En relación al re-equipamiento de la zona, la ordenación del sector propone localizar sus Dotaciones y Equipamientos próximas al núcleo urbano de la calle de Lomo del Caballo y como interposición de la tipología industrial con la residencial unifamiliar.

### 7.3 EL PGO DE CANDELARIA DEL 2004

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





### 8. ESTRUCTURA CATASTRAL

En el cuadro y plano anexos se aporta la estructura catastral del arrollo del sector urbanístico de Lomo del Caballo según los datos conocidos en este momento y facilitados por los propietarios de este suelo.

Existe 15 parcelas catastrales de distinta propiedad, como relaciona el cuadro siguiente:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD			
PROPIETARIO 1	▪ DESCONOCIDO	139 m <sup>2</sup>	0,12 %
PROPIETARIO 2	▪ DESCONOCIDO	829 m <sup>2</sup>	0,72 %
PROPIETARIO 3	▪ PEDRO FRAGOSO	583 m <sup>2</sup>	0,51 %
PROPIETARIO 4	▪ MARGOT CHICO MUÑOZ	5.546 m <sup>2</sup>	4,85 %
PROPIETARIO 5	▪ CARIDAD CHICO MUÑOZ	1.169 m <sup>2</sup>	1,02 %
PROPIETARIO 6	▪ CLAUDIA CHICO MUÑOZ	6.851 m <sup>2</sup>	5,99 %
PROPIETARIO 7	▪ EUGENIO FUMERO BARRERA	1.237 m <sup>2</sup>	1,08 %
PROPIETARIO 8	▪ VICTOR CHICO MUÑOZ	7.047 m <sup>2</sup>	6,16 %
PROPIETARIO 9	▪ VICTOR CHICO MUÑOZ	7.934 m <sup>2</sup>	6,93 %
PROPIETARIO 10	▪ PEDRO CHICO MUÑOZ	6.591 m <sup>2</sup>	5,76 %
PROPIETARIO 11	▪ NELIA CHICO MUÑOZ	2.959 m <sup>2</sup>	2,59 %
PROPIETARIO 12	▪ HDROS. DE MODESTO CAMPOS	64.413 m <sup>2</sup>	56,29 %
PROPIETARIO 13	▪ HDROS. DE VICENTA CAMACHO	4.443 m <sup>2</sup>	3,88 %
PROPIETARIO 14	▪ Camino 1	935 m <sup>2</sup>	0,82 %
PROPIETARIO 15	▪ Camino 2	3.678 m <sup>2</sup>	3,22 %
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>114.355 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Existe un problema de "adecuación" de la estructura catastral aportada con la estructura física existente, con lo cuál la relación de propietarios y sus superficies son indicativas, proponiéndose para la siguiente fase del Proyecto de Equidistribución, aclarar exactamente los linderos y las superficies correspondientes. La propiedad mayoritaria cuyos límites si son claros, corresponden a los Hdros. de Modesto Campos que dispone del 56,29% del sector.

## 9. DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

### 9.1 UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS

El Sector del Lomo del Caballo se caracteriza de forma sintética por la existencia de 4 Unidades Ambientales Homogéneas claramente diferenciadas, con sus características y problemática propias, así:

- A) **Fincas abandonadas de regadío.** Forman un terreno abancalado de suave pendiente en la parte superior, que desciende desde el costado Oeste hasta la pista asfaltada que atraviesa el sector. Esta en parte cultivada existiendo unas nueve edificaciones. Constituye aproximadamente en superficie, la mitad del sector.
- B) **Fincas de secano abandonadas.** Ocupan la parte inferior del sector hasta el mismo borde de la Autopista. Corresponde a la zona con bancales de secano abandonados con vegetación potencial de Tabaiba Amarga. Existe un gran "hueco" para la construcción de una charca que no llegó a finalizarse.
- C) **Vaguada con vegetación natural.** Partiendo la zona inferior de los bancales de secano, existe una pequeña vaguada donde se concentra la parte de vegetación original, que no presenta mucho interés dado que el grueso de la comunidad vegetal está representado por Tabaiba Amarga.
- D) **Barranco catalogado.** Al costado Oeste del sector y en su mayor parte fuera de él, discurre el Barranco de Samarines en cuyas laderas existe algo de vegetación natural, estando su cauce roturado con bancales de secano abandonados.

### 9.2 EVALUACIÓN Y DIAGNÓISIS AMBIENTAL

#### A) *Evaluación Ambiental*

▪ **A nivel geomorfológico.**

La zona de suave pendiente está prácticamente roturada en su totalidad, manteniéndose el cauce del Barranco de Samarines parte en estado natural y parte roturado.

▪ **A nivel de comunidades vegetales.**

La comunidad vegetal original "el tabaibal dulce" ha desaparecido prácticamente por la transformación agrícola, estando representada por algunos ejemplares en el borde del cauce del Barranco y en la vaguada interior.

En la zona de regadío permanecen los bancales cultivados y la de secano se encuentra abandonada y con tabaibal amargo.

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

▪ **A nivel de fauna.**

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

▪ **A nivel de recursos culturales.**

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



### Diagnóstico Ambiental

Urbanísticamente el Sector del Lomo del Caballo no tiene contraindicaciones desde el Modelo de Ordenación del PIOT de Tenerife para su consolidación.

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

A nivel de trazado viario es preciso resolver por un lado el acople con el sector urbanizable anterior de Iserce a través de la prolongación de la vía de servicio y a su vez con el Polígono Industrial del lado inferior de la TF-1; y por otro, la continuidad con el área urbana colindante de la calle Lomo del Caballo que enlaza con la Carretera General del Sur y con el viario de conexión con el Municipio de Arafo.

Igualmente resulta obligado resolver la localización de las Dotaciones y las Zonas Verdes, y los Equipamientos, como instrumento de interposición de las manzanas industriales con los tejidos residenciales.

A nivel de implantación tipológica el Sector del Lomo del Caballo completa la trama urbana del sector anterior de Iserce, con la misma tipología de Edificación Industrial-Comercial.

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

### 9.3 MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS

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

#### ▪ **Respecto al diseño urbano.**

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

#### ▪ **Respecto a la puesta en obra.**

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



## ▪ PROPUESTA

### 1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA PROPUESTA

- El presente documento constituye un Anexo al documento de la Revisión del Plan General de Ordenación de Candelaria, y tiene por objeto precisar y desarrollar la ordenación detallada, los parámetros y las condiciones urbanísticas del Sector del Lomo del Caballo, clasificado como **Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado Industrial**, en relación a la LOTENC 1/2000.
- El ámbito del Sector comprende una superficie de 114.355 m<sup>2</sup>, y desarrolla un área anteriormente recogida en las Normas Subsidiarias del 1987 con tres clases distintas de suelo: Suelo Rústico de Protección Agrícola-SRPA, Z-5 Edificación a Borde de Camino (Asentamiento Rural), Suelo Rústico General-SRG y Suelo Rústico de Protección Paisajística Simple SRPPS(cauce del Barranco de Samarines), con unos límites bien definidos:
  - **Al Norte:** con Barranco de Samarines y en la parte inferior con Urbanizable Industrial SUSOI-Iserce.
  - **Al Sur:** con límite del término municipal de Arafo.
  - **Al Este:** con Autopista del Sur TF-1
  - **Al Oeste:** trasera de la calle transversal de la Subida al Lomo del Caballo



## 2. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.

- Dado el nivel de consolidación urbanística, que presenta la Ordenación de este Plan General en el entorno del Sector del Lomo del Caballo entre La Carretera General del Sur y la Autopista TF-1, desde El Cruce de Candelaria hasta el límite Sur del término municipal, por un lado y unido la fuerte demanda de suelo industrial existente en la comarca, parece lógico el clasificar el Sector del Lomo del Caballo en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.
- El artículo 53 de la LOTENC 1/2000 define el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado como aquel donde se "haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial o industrial".
- Es decir, desde el propio PGO se ordena de forma pormenorizada el sector urbanizable de Lomo del Caballo, obviando la posterior tramitación de Plan Parcial.
- Asimismo el artículo 71 de la LOTENC define el "régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado", con sus derechos y deberes, estableciendo las cesiones y los compromisos correspondientes.
- En aplicación del Decreto 35/1995 por el que se regulan los Contenidos Ambientales de los Instrumentos de Planeamiento, se hace una evaluación y diagnosis ambiental de los recursos naturales y culturales del sector urbanístico, al objeto de incluir las medidas ambientales protectoras y correctoras a la implantación urbanística propuesta por el Plan General.



# Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

## SECTORES URBANIZABLES

SUSOI-CA17 Lomo del Caballo Industrial



Noviembre 2006



### DATOS GENERALES

<b>Localización:</b>	Acceso a través de la Vía de Servicio de la TF-1 por el cruce de Iserce o bien a través del Camino del Lomo del Caballo a la Ctra. Gral. Del Sur
<b>Clasificación PGO:</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Industrial
<b>Estructura de la Propiedad:</b>	Más del 50% del Sector pertenece a una sola propiedad, luego hay 10 propietarios más
<b>Estado Actual (Recursos Naturales):</b>	La zona está algo abancalada y los cultivos abandonados, el grueso es un erial. Existen unas 6 edificaciones. Carece de Recursos naturales de interés
<b>Situación Urbanística Vigente (NNS 92):</b>	Suelo Rústico General
<b>Delimitación PIOT:</b>	Protección Territorial
<b>Ámbito Sector:</b>	Abarca hasta el borde superior de la autopista

### DESARROLLO DEL SECTOR

<b>Sistema de Ejecución:</b>	Público por Cooperación
<b>Instrumentos de Desarrollo:</b>	Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Equidistribución
<b>Cesiones de Suelo:</b>	Viaro y peatonales, Zonas Verdes, Dotación Pública, Aprovechamiento Medio Suelo de Rústico Protección de Barrancos
<b>Plazos:</b>	
<b>Convenio Urbanístico:</b>	0-2
<b>Proyecto de Urbanización:</b>	0-2
<b>Proyecto de Equidistribución:</b>	0-2
<b>Ejecución de la Urbanización:</b>	0-5
<b>Ejecución de la Edificación:</b>	0-10

### CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Prolongación del viario circundante (Vía de Servicio y Camino Lomo del Caballo)
- Nuevo acceso a través del Polígono Industrial de Güimar mediante un puente de conexión.
- Resolver conexión con Municipio de Arafo, de forma tal que el viario empate con el futuro sector industrial propuesto en Arafo.
- Murados de piedra a borde de barranco.
- Las viviendas situadas en el interior del sector se reparcelarán en la manzana residencial situada en la parte alta.
- Separación del industrial con el residencial colindante mediante localización de zona verde y dotación.
- En las manzanas pequeñas de fondo tipo de 40 m, sólo se podrá agrupar un máximo de 2 parcelas.
- Las parcelas tienen una dimensión tipo de 15 m de frente por 40 m de fondo.
- Cesión del 20% del aprovechamiento del Sector.
- Arbolado de porte en ramblas.
- Urbanización de la vía de servicio y conexión con el puente del polígono.
- Canalización subterránea de la red de alta tensión.
- Las dos manzanas grandes situadas al borde de la autopista podrán edificarse en su totalidad con una sola industria, cuando la misma tenga interés para el municipio, previo Estudio de Detalle y Convenio Urbanístico. En caso de que no sea posible dicha agrupación regirán los mismos criterios que para el resto de las manzanas del sector, consolidándose como pública la calle intermedia.
- El Proyecto de Equidistribución precisará con detalle la estructura catastral.
- Acometidas y redes infraestructurales enterradas.
- Canalización del cauce público del Barranco con concesión del CIAT en coordinación con el sector colindante de Iserce Industrial.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.



# Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

## SECTORES URBANIZABLES

SUSOI-CA17 Lomo del Caballo Industrial



### PARAMETROS GENERALES

Tipología (Nº Plantas):		Industrial Adosada IC-2 Ciudad Jardín Extensiva CJB-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Industrial
Superficie Sector:	114355 m <sup>2</sup>	114355 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Sector:	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad Total:	86181 m <sup>2</sup>	86181 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Industrial:	77858 m <sup>2</sup>	77858 m <sup>2</sup>
Zona Verde (10% SS):	11436 m <sup>2</sup>	13093 m <sup>2</sup>
Dotación Pública (1% SS):	1144 m <sup>2</sup>	2319 m <sup>2</sup>
Equipamiento Privado (3% SS):	3431 m <sup>2</sup>	4624 m <sup>2</sup>
Espacio Libre:		3195 m <sup>2</sup>
Tren del Sur:		6266 m <sup>2</sup>
Viario:	16010 m <sup>2</sup>	39527 m <sup>2</sup>
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):		15412 m <sup>2</sup>
Total Cesiones + Viario + Tren Sur + EL:		64400 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento Medio (20% ET):	17236	17236

### EDIFICABILIDADES PARCELAS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	0	CJB	2	3398	0,70	2379
	5	IC2	2	4987	1,80	8977
	7	IC2	2	3147	1,80	5665
	9	IC2	2	5350	1,80	9630
	10	IC2	2	3977	1,80	7159
	13	IC2	2	11701	1,80	21062
	15	IC2	2	12771	1,80	22988
Total				45331		77858

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	3	2	4624	1,80	8323
Total			4624		8323

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	4	2	2319	1,20	2783
Total			2319		2783

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	1	2945
	2	1176
	9	3476
	12	2481
	13	452
	R1	1244
	R2	1319
Total		13093



# Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

SECTORES URBANIZABLES

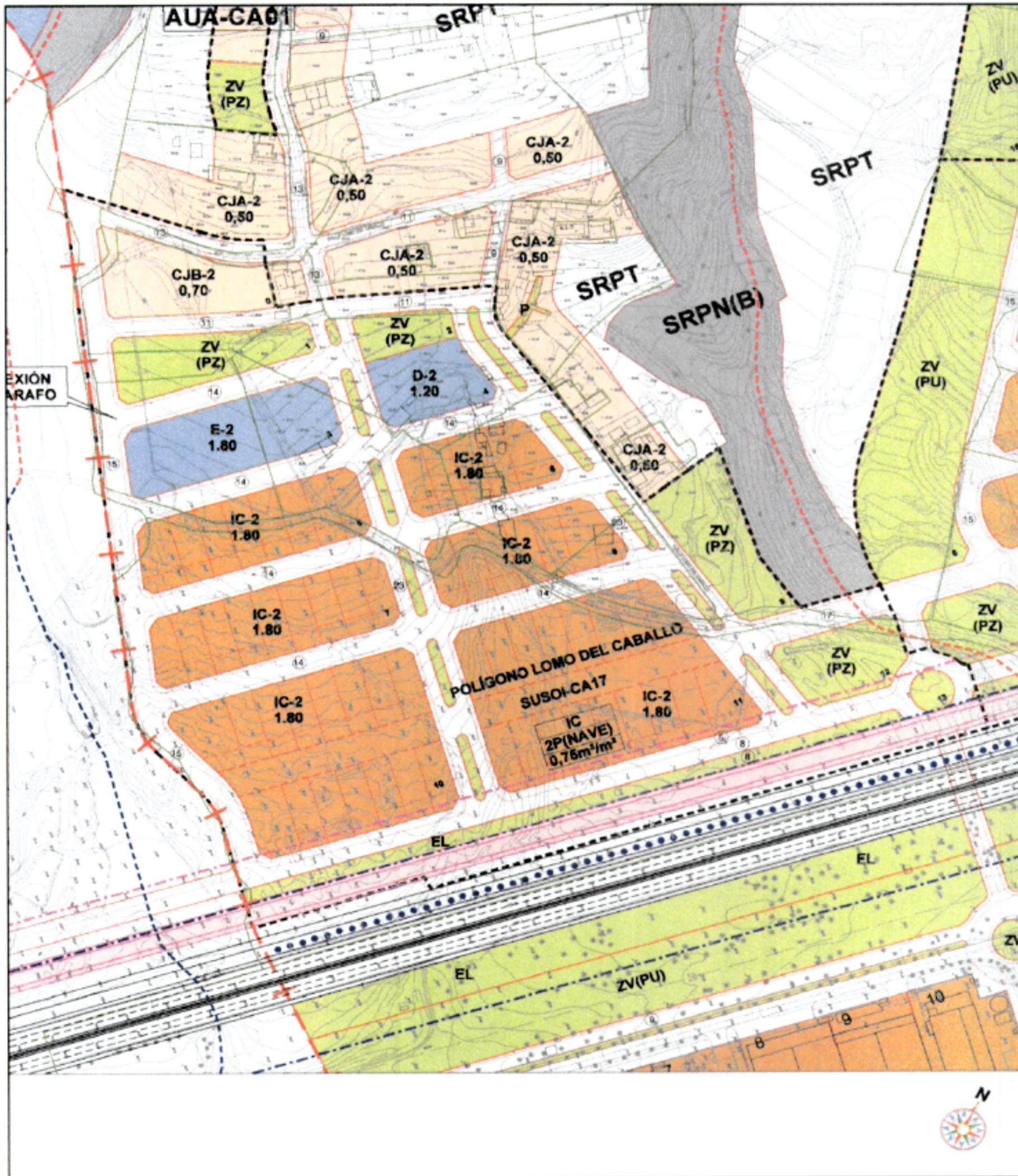
SUSOI-CA17 Lomo del Caballo Industrial



Noviembre 2006



## PLANO ORDENACIÓN DETALLADA





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

- La aplicación del Decreto 35/1995 sobre Contenidos Ambientales de los instrumentos de ordenación urbanística, obliga en cada escalón de planeamiento a realizar una labor previa de información, evaluación y diagnóstico de los recursos ambientales y culturales del correspondiente sector de ordenación, al objeto de aplicar una serie de medidas ambientales a la nueva implantación urbanística.
- Dentro del diseño del Sector del Lomo del Caballo y como condiciones urbanísticas se introducen las medidas ambientales contenidas en el apartado 9 de esta memoria, así:
  - **Respecto al diseño urbano.**
    - Introducir 2 ejes en rambla para mejorar el paisaje urbano.
    - Introducir en todo el viario en acera, arbolado de porte en la medida de lo posible.
    - Resolver los muros de borde del sector hacia la zona superior del Barranco de Samarines con murados de piedra basáltica.
    - Soterrar todas las redes de instalaciones.
  - **Respecto a la puesta en obra.**
    - Aprovechar la capa de tierra vegetal existente para la vegetación de las Zonas Verdes.
    - Aprovechar asimismo para las Zonas Verdes la vegetación xerófila de mayor interés.
    - Delimitar la zona en el transcurso de la urbanización, controlando la emisión de polvo y los ruidos innecesarios.



## 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA. GENERALIDADES

### a) Capacidad del Plan General para Clasificar Suelo Urbanizable Industrial.

La aplicación de la Directriz 66.2b que establece una serie de determinaciones sobre el Suelo Urbanizable Industrial, es preciso analizarla en sus diferentes epígrafes y a su vez encajarla dentro del marco del Plan Insular de Tenerife al cual mandata su aplicación en función de los criterios que establece y a su vez enmarcarla en la capacidad que tiene el Plan General de clasificar suelo en aplicación de las determinaciones del PIOT.

El criterio b1 de la Directriz 66 propone al PIOT "establecer las implantaciones, dimensiones y características del suelo estratégico para actividades productivas que se estimen convenientes para el mantenimiento de la dinámica económica de cada isla".

Si bien el propio PIOT deja tal acometido de manera específica al desarrollo de un Plan Territorial Especial de Ordenación en Materia Industrial, que no se ha redactado, dada que además su competencia recae en la Consejería de Industria, si establece en su artículo 3624 los criterios para delimitar "**Polígonos para Actividades Industriales y Terciarios Municipales**", posibilitando directamente al Planeamiento General su clasificación con los referidos criterios del PIOT:

- El Planeamiento General podrá delimitar áreas urbanas con uso global predominante Industrial o terciario para acoger usos industriales o comerciales que no convengan que se establezcan en el interior de los núcleos residenciales, pero que deban estar inmediatos a estos (Art. 3624.1).
- La concentración de la actividad industrial y/o terciaria debe establecerse en el ámbito de los polígonos existentes, bien sea en áreas interiores o en áreas de ensanche (Ver artículo 3624.3 del PIOT).
- El PGO habrá de condicionar la materialización efectiva de la eventual aplicación de los polígonos existentes, a la previa colmatación del suelo clasificado vacante en los polígonos existentes. Ver Art. 3624.3 del PIOT.
- El eventual crecimiento de los suelos destinados a estas actividades económicas, habrá de justificar su carácter excepcional, en razón del inminente agotamiento del suelo vacante destinado a las mismas.
- El PIOT no contiene determinaciones expresas que vayan en contra de la excepcionalidad contenida en el apartado 3 de la DOG 66, relativa a la posibilidad de implantación de pequeños polígonos industriales. Muy al contrario dicha opción encuentra pleno amparo en el Art. 3624 del citado Plan.
- La ordenación de los polígonos industriales adecuará las características de las tipologías industriales y asegurará la compatibilidad de las actividades con los entornos residenciales adyacentes (Art. 3624.4.5).



De las consideraciones expuestas cabe establecer, que pese al carácter de planeamiento no adaptado del PIOT a la Ley 19/2003, es lo cierto que en cuanto a su contenido concreto, tal adaptación tiene más un carácter formal que de fondo y que por tanto, en la situación temporal transitoria en la que se aborda el presente PGO, razones de economía procedimental, de eficacia y sin duda de conveniencia y oportunidad, aconsejan hacerlo desde un óptica de visión integrada de las disposiciones normativas disponibles – PIOT y DOG – y en consecuencia establecer la ordenación del suelo residencial, industrial y / o terciario, mediante un lectura integrada del contenido sustantivo de las mismas.

Lo contrario de ineficiente, conduce al absurdo de que la no adaptación del PIOT en plazo, introduce el bloqueo del planeamiento general y al incumplimiento de sus propios plazos de Adaptación de la Ley 19/2003.

En resumidas cuentas entendemos que en aplicación del PIOT el PGO tiene capacidad de clasificar Suelo Industrial en las áreas interiores y de ensanche del PIOT, siempre que se justifique que el Suelo Industrial existente esté colmatado y su cumplimiento además los criterios tipológicos y de compatibilidad con los entornos residenciales anexos, independientemente de la excepcionalidad del ep. 3 de la Directriz 66.

A su vez en relación al régimen de las admisibilidades de las ARH del PIOT entendemos que es posible dicha localización industrial en Áreas Urbanas, de Expansión Urbana y de Protección Territorial.

#### **b) Colmatación del Suelo Industrial – Terciario Existente. Oferta y Demanda.**

En el caso del Municipio de Candelaria, el único suelo industrial existente es el del Polígono Comarcal del Valle de Güimar que tiene carácter supramunicipal.

Está clasificado actualmente en Suelo Urbano en el planeamiento vigente NNSS del 92, es Suelo Urbano Consolidado de la Revisión del PGO y es Área Urbana del PIOT.

Actualmente existe un alto nivel de consolidación de la edificación industrial, de hecho sólo quedan 4 parcelas grandes sin edificar pero ya vendidas y las 15 pequeñas parcelas del borde de la Viuda que no se han podido vender por estar a expensas de su consolidación urbanística en el documento de la Revisión del PGO, pero sobre las cuales existen ya ofertas de compra, entendiéndose pues que dicho suelo está prácticamente colmatado.

- El tejido Industrial – Comercial del Municipio de Candelaria, incluido en el listado del IAE nos refleja a su vez la situación del reparto territorial de los diferentes tipos de actividad por zonas.

- A grandes rasgos la actividad industrial del Municipio se concentra principalmente en el Polígono de Güimar, existiendo una serie de pequeños talleres industriales (carpintería madera, carpintería aluminio, talleres, etc.) repartidos por los núcleos tradicionales del Municipio.

La actividad comercial con carácter de “área comercial tradicional” se concentra principalmente en el Casco de Candelaria, Calle de La Arena y Avenida Marítima y en la zona de Punta Larga ligada a la Avenida de Los Menceyes y en menor medida en el Paseo Marítimo hasta Las Caletillas.

Por un lado existe un elevado nivel de demanda de parcelas Industriales – Comerciales, detectados en consultas a la Junta de Compensación del Polígono de Güimar así como en el propio Ayuntamiento sumado a ello la necesidad de “desplazar” de los núcleos tradicionales



del municipio de aquellas industriales "molestas", tal como establecen las directrices del PIOT (art. 3624 - 3).

- En lo que se refiere a la Oferta de nuevo suelo industrial, la propuesta de la Revisión del PGO propone la clasificación de 2 pequeños polígonos industriales municipales en Área de Ensanche y en ARH de Protección Territorial del PIOT, siendo posible su adscripción a Suelo Urbanizable Industrial por el PGO.
- **Sector Lomo del Caballo**, situado frente a la Autopista al otro lado del Polígono Industrial de Güimar, tiene una superficie de ámbito de 114.355 m<sup>2</sup> y una superficie de parcelas industriales de 77.858 m<sup>2</sup>.
- **Sector Iserce Industrial**, colindante al anterior se localiza asimismo frente a La Autopista, tienen una superficie de ámbito de 88.125 m<sup>2</sup> y una superficie de parcelas industriales de 50.407 m<sup>2</sup>.
- Ambos sectores tienen una superficie de 202.480 m<sup>2</sup> de sector y unos 128.265 m<sup>2</sup> de superficie de parcelas, mientras la superficie actual colmatada del Ámbito del Polígono de Güimar tienen 354.069 m<sup>2</sup> y unos 210.351 m<sup>2</sup> de parcelas industriales, suponiendo la nueva oferta en el mercado superar en cerca de un 60 % el suelo existente.

#### c) Condiciones para el desarrollo de los Polígonos Industriales - Terciarios Municipales.

El PIOT establece asimismo en el artículo 3624 una serie de condiciones para el encaje territorial de los Polígonos Municipales que hacen referencia a los siguientes aspectos y que justificamos en relación a la propuesta del PGO, así:

##### 1. Tendrán carácter de áreas urbanas de ensanche y asegurarán accesos independientes de las tramas urbanas.

Ambos sectores delimitados, Iserce Industrial y Lomo del Caballo están colindantes al Suelo Urbano del c/ de Iserce si bien tienen acceso independiente dentro de la trama urbana donde se encajan. Así bien a través de la vía de Servicio de la Autopista que a su vez lo conectaría con el futuro crecimiento industrial del Municipio de Arafo o bien con el nuevo enlace sobre la autopista que está ejecutado el proyecto del Tercer Carril de la TF - 1, directamente con el viario del Polígono Industrial de Güimar.

##### 2. Sus tipologías deben responder a los requerimientos industriales y/o comerciales que existan o se prevean.

La Normativa Detallada del PGO de Candelaria define en detalle las condiciones tipológicas de la Edificación Industrial de ambos sectores, dado que a su vez los ordena en detalle como Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

Las tipologías en ambos casos tienen carácter de tipología cerrada adaptando en cada caso su sección característica a la pendiente tipo del terreno, regulándose en detalle sus condiciones y parámetros urbanísticos.

Asimismo dado que su destino tiene carácter eminentemente municipal, en la idea de desplazar las industrias molestas de los cascos tradicionales, se presta especial atención a las condiciones de parcelación, en base a los siguientes criterios:



Se define una parcela tipo de 15 x 40 (600 m<sup>2</sup>) que pueda subdividirse en propiedad horizontal tanto en planta longitudinalmente como en altura.

- Solo se puede agrupar un máximo de 2 parcelas tipo, para evitar su concentración no deseada.
- Se posibilita en las parcelas junto a la Autopista localizar industrias de mayor tamaño que tengan interés municipal, mediante Estudio de Detalle previo.
- En lo que se refiere a la "compatibilidad de las actividades con los entornos residenciales adyacentes", la ordenanza de usos del PGO prohíbe expresamente las industrias pesadas o aquellas otras que desvirtúen el carácter del polígono.
- Como criterios de diseño y en el encuentro con los tejidos residenciales adyacentes. Se ha separado el Industrial localizando en dicha frontera la Zona Verde, las Dotaciones y los Equipamientos del Residencial.

#### 4.1 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Tal como comentábamos en los anteriores apartados, el Sector del Lomo del Caballo se clasifica en Suelo Urbano Sectorizado y Ordenado Industrial, detallándose de forma pormenorizada su ordenación.

La posición relativa del sector Lomo del Caballo en relación a la Autopista y al límite del término municipal, así como su situación respecto del núcleo residencial existente ladera arriba hasta la Carretera general del Sur y su conexión con el Polígono Industrial de Güimar, determinan los *criterios* mas relevantes para su ordenación:

- Continuar la vía de servicio y la línea del ferrocarril en la franja paralela a la Autopista TF-1 resolviendo la conexión con el Municipio de Arafo y propiciar el nuevo acceso mediante un puente a través del Polígono Industrial de Güimar.
- Corregir las conexiones viarias y de paisaje urbano con la urbanización de la calle Lomo del Caballo mediante dos rámbulas arboladas que mejoran los enlaces entre la Carretera General del Sur y la vía de servicio de la Autopista.
- Concentrar las Dotaciones y Equipamientos, así como las Zonas Verdes en los bordes del sector, para propiciar una mejor integración de los núcleos edificados residenciales con las tipologías industriales.
- Crear una oferta de pequeñas parcelas industriales para "relocalizar" las industrias locales en al ámbito del municipio.
- Crear una tipología de naves intensiva que se adapte a la topografía de la zona y mejore el aprovechamiento del suelo.

#### 4.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

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

##### a) El Viario.

Se estructura en viario general, principal y secundario:

1. El **viario general**, viene determinado por una vía de servicio de 21m (Calle 4) y la franja de reserva del Ferrocarril de 14m, a la que se le añade una rotonda de conexión



con el puente que cruza la Autopista. La vía de servicio tiene pendientes variables del 1,5%, 5,51% y 5,75%.

2. El **viario principal** lo forman dos ramblas (Calles 2 y 3) y una calle de borde de polígono hacia el Sur (Calle 1) con sección de 14m. Los tres ejes discurren verticales en el sentido de la pendiente:
  - La **Rambla-1** (Calle 2) tiene de una sección de 23m con pendientes variables del 2%, 9,09% y 13,63% y es continuación de la calle Lomo del Caballo que baja desde la Carretera General del Sur.
  - La **Rambla-2** (Calle 3) tiene de una sección de 23m con pendientes variables del 2% y 5,98% y discurre paralela al barranco de Samarines por delante de las edificaciones existentes.
  - La **Calle 1**, de 14m de sección y pendientes variables del 2%, 8,58% y 7,07%, define el límite Sur del Sector y a su vez del término municipal.
3. El **Viario secundario**, lo forman 7 calles (Calles 5-11) de trazado paralelo a las curvas de nivel del terreno, que organizan las manzanas con fondos tipo de 40m. La sección tipo de este viario es de 14m, salvo en los casos de las calles en contacto con la Ciudad Jardín o del Barranco donde las secciones son las siguientes:
  - Calle 9: sección de vía de 11m,
  - Calle 10: sección de vía de 13m,
  - Calle 11: sección de vía de 17m.

Las pendientes de estas calles es suave y oscila entre el 1,35% en la parte baja y el 5% en la calle mas alta. ↑

#### b) Zonas Verdes y Espacios Libres.

Las Zonas Verdes del Sector que suman una superficie de 13.098m<sup>2</sup> se resuelven repartidas entre cuatro plazas, la barrera verde de la vía de servicio y dos ramblas.

Las plazas se localizan como transición entre la tipología Industrial y la Ciudad Jardín hacia poniente, y como límite Norte hacia el Barranco de Samarines.

Dado el carácter marcadamente urbano de "barrio industrial-comercial" que se pretende dar a la urbanización, y a la circunstancia de tener el tejido industrial un parcelario pequeño, no se localiza arbolado en acera, sino que se aprovechan las ramblas y las calles perimetrales para localizarlo.

#### c) Dotaciones y Equipamientos.

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

Respecto de su localización, se ha optado por vincularlos a las Zonas Verdes de poniente como transición tipológica de la edificación Industrial a la Ciudad Jardín, a efectos de mejorar la implantación paisajística y funcional de la edificación Industrial-Comercial.

#### d) El Parcelario.

Dentro de la ordenación de las manzanas del sector se definen dos tipos de parcelario:



**Manzana Pequeña (3, 5, 7, 9 y 10):** Con fondo tipo de 40m, se define un parcelario de 15m de ancho. Solo se podrán agrupar un máximo de dos parcelas.

**Manzana Grande (13 y 15):** Ofrece una doble alternativa:

- En **manzana unitaria**, donde la parcela es única para localización de industria mediana de interés municipal.
- Dividiendo la manzana en **dos submanzanas** de 40m de fondo con calle intermedia paralela a la autopista en, cuyo caso se define parcelario de 15m de ancho.

**e) Tipos Edificatorios y Secciones Características.**

El conjunto de las manzanas industriales y dotacionales del sector se desarrollan según la tipología IC Industrial-Comercial y en el caso de la *manzana 0* según la tipología Ciudad Jardín Intensiva CJB residencial de 2 plantas.

Para el caso concreto de la parcela Dotacional, la misma se desarrollará en Edificación Abierta con dos plantas de altura.

Se adjuntan en el Anexo de este documento, las condiciones y parámetros urbanísticos de la Normativa Detallada del Plan General de Candelaria.



## 5. PARAMETROS URBANÍSTICOS, CESIONES Y USOS.

### 5.1 PARAMETROS URBANÍSTICOS.

1. La edificabilidad bruta del Sector es de  $0,75\text{m}^2/\text{m}^2$  que equivalen a  $86.181\text{ m}^2$  edificables totales en parcelas netas. El resto de parámetros y su distribución en el Sector se detallan en la Ficha del Ámbito de Gestión SUSOI-CA17 "Lomo del Caballo" anexa.

### 5.2 CESIONES DE SUELO.

2. Las Cesiones de Suelo resultan de la aplicación del artículo 36 de la LOTENC, y son las siguientes:
  - Zona Verde (10% de la superficie del Sector)
  - Dotación Pública (1% de la superficie del Sector)
  - Equipamiento Privado (3% de la superficie del Sector)
  - Aprovechamiento Medio ( $20\text{ m}^2/100\text{ m}^2\text{ AS}$ )
  - Viario Público (Según propuesta de ordenación).

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

### 5.3 APROVECHAMIENTO MEDIO.

Se cederá asimismo al Ayuntamiento el 20% de la edificabilidad del Sector que se traduce en  $17.236\text{ m}^2$  de techo. Se supera en el doble el aprovechamiento puesto por la LOTENC 1/2000.

En el Convenio Urbanístico se precisarán las condiciones de cesión del aprovechamiento

El Ayuntamiento podrá en todo caso traducir dichas obligaciones en metálico.

### 5.4 USOS.

El **uso característico** que determina el uso predominante del área de ordenación de Lomo del Caballo es el **Industrial-Comercial**.

Con carácter general las parcelas del Sector tienen dicho uso Industrial-Comercial, y como usos pormenorizados específicos y complementarios los que se detallan en el Título 6, capítulos 4, 5 y 6 sobre Condiciones de Usos de la Normativa Detallada de este Plan General.

Sin perjuicio de ello se detallan los usos pormenorizados permitidos principales:

Industriales: Industria Primaria, Industrias Ligeras y Talleres Industriales y Almacenes.

Terciarios: Pequeño Comercio y Gran Comercio.

Oficinas: Despachos Profesionales y Oficinas.

No se contempla como uso permitido la categoría Industrial Pesada.



En la Parcela 0 de **Ciudad Jardín** su uso característico es el Residencial y va dirigida únicamente a "recolocar" las viviendas existentes en la zona.

En la Parcela 4 de **Dotación Pública** su uso característico es el Dotacional (docente, social, asistencial, deportivo, cultural, administrativo, etc.).

En la Parcela 3 de **Equipamiento Privado** su uso característico es el Terciario (comercial, oficinas, hostelería) y el Recreativo.

### 5.5 NORMATIVA BÁSICA. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

En líneas generales la normativa del Sector del Lomo del Caballo, se adapta plenamente y es desarrollo de la Normativa Estructural y Detallada del PGO de Candelaria.

A nivel de tipologías, tal como se comentó en el Apartado 4.2 e), el conjunto de las manzanas industriales del sector se desarrollan según la tipología IC Industrial-Comercial y en el caso de la manzana 0 según la tipología Ciudad Jardín Intensiva residencial CJB.

La Parcela Dotacional se desarrolla en Edificación Abierta con dos plantas de altura.

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

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

- Introducir 2 ejes en rambla para mejorar el paisaje urbano.
- Introducir en todo el viario en acera o en las Ramblas, arbolado de porte.
- Resolver los muros de borde del sector hacia la zona superior del Barranco de Samarines con murados de piedra basáltica.
- Soterrar todas las redes de instalaciones.

#### ▪ **Respecto a la puesta en obra.**

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

#### ▪ **Respecto al parcelario.**

- En las manzanas pequeñas se define un parcelario tipo de 15m de ancho, pudiéndose agrupar un máximo de dos parcelas.
- En las manzanas grandes la parcela es unitaria siempre y cuando la industria tenga interés municipal, debiéndose sino subdividir en dos manzanas pequeñas con las mismas condiciones que las anteriores.



## 6. REDES INFRAESTRUCTURALES

### 6.1 RED VIARIA. SECCIONES.

El trazado de la red viaria del sector, responde fundamentalmente a la organización de manzanas de pequeño tamaño (40m de fondo), así como a la necesidad de conexión de la red viaria con el tejido urbano colindante. En este sentido se incorporan al diseño de la red viaria los siguientes enlaces:

- la vía de servicio de la Autopista TF-1 y la franja del Ferrocarril.
- la vía de conexión con el Municipio de Arafo del costado Sur del sector
- el acceso via puente desde el Polígono Industrial de Güimar
- las dos ramblas que conectan con el barrio superior de Lomo del Caballo y a su vez con la Carretera General del Sur.

La red viaria se resuelve con las secciones viarias:

- **Calles de 23m "Ramblas": (Calles 2 y 3)** con aceras arboladas de 1,5m, calzadas de 7m a ambos lados de rambla central (6m), con dobles carriles de 3,5m de sentido único. Con pendientes del 9,09-13,63%.
- **Calle de 21m "Vía de servicio": (Calle 4)** con acera arbolada de 4m, calzada de 9m de doble sentido con carriles de 3,5m y fila de aparcamientos en hilera de 2m en lado superior. Con pendiente cambiante del 1,55% en el primer tramo, 5,51% en el segundo y 5,75% en el tercero.
- **Calles de 14m: (Calles 1, 5, 6, 7, 8)** con aceras arboladas de 2,5m, calzada de 9m de doble sentido, con carriles de 3,5m y fila de aparcamientos en hilera de 2m. Con suaves pendientes que van desde el 1,35% en la Calle 5, hasta el 7,07% en la Calle 1.
- **Calle de 11m: (Calle 9)** con aceras arboladas de 2,5m, calzada de 6m de doble sentido, con carriles de 3m. Con pendiente del 4,58% en el primer tramo y 7,15% en el segundo.
- **Calle de 13m: (Calle 10)** con acera arbolada de 2,5m y sin arbolado de 1,5m, calzada de 7m de doble sentido, con carriles de 3,5 y fila de aparcamientos en hilera de 2m. Con pendiente del 5%.
- **Calle de 17m: (Calles 11)** con aceras arboladas de 3m, calzada de 11m de doble sentido, con dos carriles de 3,5m y dos filas de aparcamientos en hilera de 2m. Con pendiente del 5%.
- A nivel de rasantes y dada la pendiente media del sector, el viario presenta una pendiente que en la vía más "inclinada" (continuación de la calle "Subida a Lomo del Caballo") no supera al 13,63% en un tramo corto.
- El Proyecto de Urbanización podrá "ajustar" de manera justificada las diferentes secciones de las calles.

### 6.2 RED DE SANEAMIENTO.

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

Se dispone red secundaria en todas las calles para resolver las acometidas de las manzanas, recogiendo la red principal que discurre por las calles verticales -Calles 1, 2 y 3- todas las



redes secundarias. La red principal se conecta a su vez con la tubería de bombeo al EDAR de Arato a través de la estación depuradora-cámara de bombeo localizada en el punto de menor cota de la red junto a la confluencia las *Calles 1 y 4*.

La red se resuelve en PVC serie SN – 4 de 13.500 Kg/cm<sup>2</sup> y las tapas de registro en fundición dúctil.

### 6.3 RED DE PLUVIALES.

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

El trazado de la red sigue un esquema similar al del saneamiento, y desagua las aguas pluviales en los extremos inferiores de las *Calles 1, 2 y 3* a la altura de la vía de servicio hacia el Barranco de Samarines (red de la *Calle 3*) y el Barranco del Risco (red de las *Calles 1 y 2*).

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

### 6.4 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La acometida se realiza en un punto a la red existente de Lomo del Caballo, si bien habrá que justificarla en el Proyecto de Urbanización, la reserva de agua prevista por el CIAT (1 m<sup>3</sup> por habitante).

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

### 6.5 RED DE RIEGO Y LIMPIEZA.

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

A partir del punto de acometida en Lomo del Caballo, se dispone una red principal de fundición dúctil centrifugada y otra red secundaria en "anillo" según cada manzana, que se resuelve en polietileno, con arquetas de fundición dúctil.

### 6.6 RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN.

A partir de la red existente en Lomo del Caballo se acomete la red de Media Tensión hasta dos estaciones transformadoras localizadas en la *Calle 3* (Zonas Verdes de parcelas 2 y 12). Se establece igualmente una red en "anillo" de media tensión alrededor de las manzanas 13 y 15 situadas frente a la autopista.

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



## 6.7 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Sigue similar esquema que la red de baja tensión.

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

## 6.8 RED DE TELEFONÍA.

Conectada igualmente a la urbanización de Lomo del Caballo, la red sigue también un esquema de distribución similar a la de baja tensión, distribuyendo la red en todas las manzanas del Sector desde una red principal que discurre por la *Calle 2*.

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





## 7. DESARROLLO DEL SECTOR

### 7.1 SISTEMA DE EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL SECTOR.

Existen quince propietarios en el Sector del Lomo del Caballo, planteándose por dicha circunstancia desarrollar el sector mediante Sistema Privado por Compensación.

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

A su vez para concretar el nivel de urbanización, las cesiones de suelo o el aprovechamiento medio, deberá formalizarse el correspondiente Convenio Urbanístico, que podrá incorporarse como Anexo al propio PGO en tramitación.

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

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

S/C de Tenerife, a Noviembre de 2006

Los Redactores



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

EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IC)

EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN (CJB)

EDIFICACIÓN ABIERTA (DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS)



## **CAPITULO 7. Normativa Aplicable a la Edificación Industrial-Comercial.**

### **Art. 5.7.1. Definición y Generalidades.**

1. Se entiende por edificación Industrial-Comercial IC-2 la tipología de edificación cerrada que se emplaza en manzanas de fondo reducido con parcelario a calle anterior y posterior a distintos niveles. Se organiza en 2 plantas según se detalla en la ordenanza gráfica, destinadas fundamentalmente a albergar usos industriales, comerciales o de almacenamiento de pequeño tamaño para hacer frente a la demanda local.
2. Los ámbitos de localización de esta tipología IC-2 son los Polígonos de Iserce y Lomo del Caballo situados sobre la Autopista, frente al Polígono Industrial de Güimar (Ver Plano 04 de Zonas de Ordenanza y Tipologías).

<i>CUADRO 1</i>	<b>IC-2 INDUSTRIAL CERRADA</b>
<b>PARCELA MINIMA:</b>	600m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD NETA:</b>	<b>1,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>OCUPACIÓN:</b>	100%
<b>FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:</b>	15m
<b>Nº MÁXIMO DE PLANTAS:</b>	2 PLANTAS
<b>ALTURA MÁXIMA:</b>	12,5m Ladera Arriba / (12,5-"X")m Ladera Abajo.
<b>RETRANQUEOS:</b>	-
<b>FRENTE MÍNIMO NAVE:</b>	15m
<b>USO PRINCIPAL:</b>	INDUSTRIAL -COMERCIAL
<b>USO COMPATIBLE:</b>	OFICINAS
<b>AMBITOS DE ORDENANZA:</b>	<i>POLIGINOS DE ISERCE Y LOMO DEL CABALLO</i>

### **Art. 5.7.2. Condiciones de Parcela.**

1. Se definen las siguientes condiciones mínimas que deben cumplir la parcela para ser edificable:

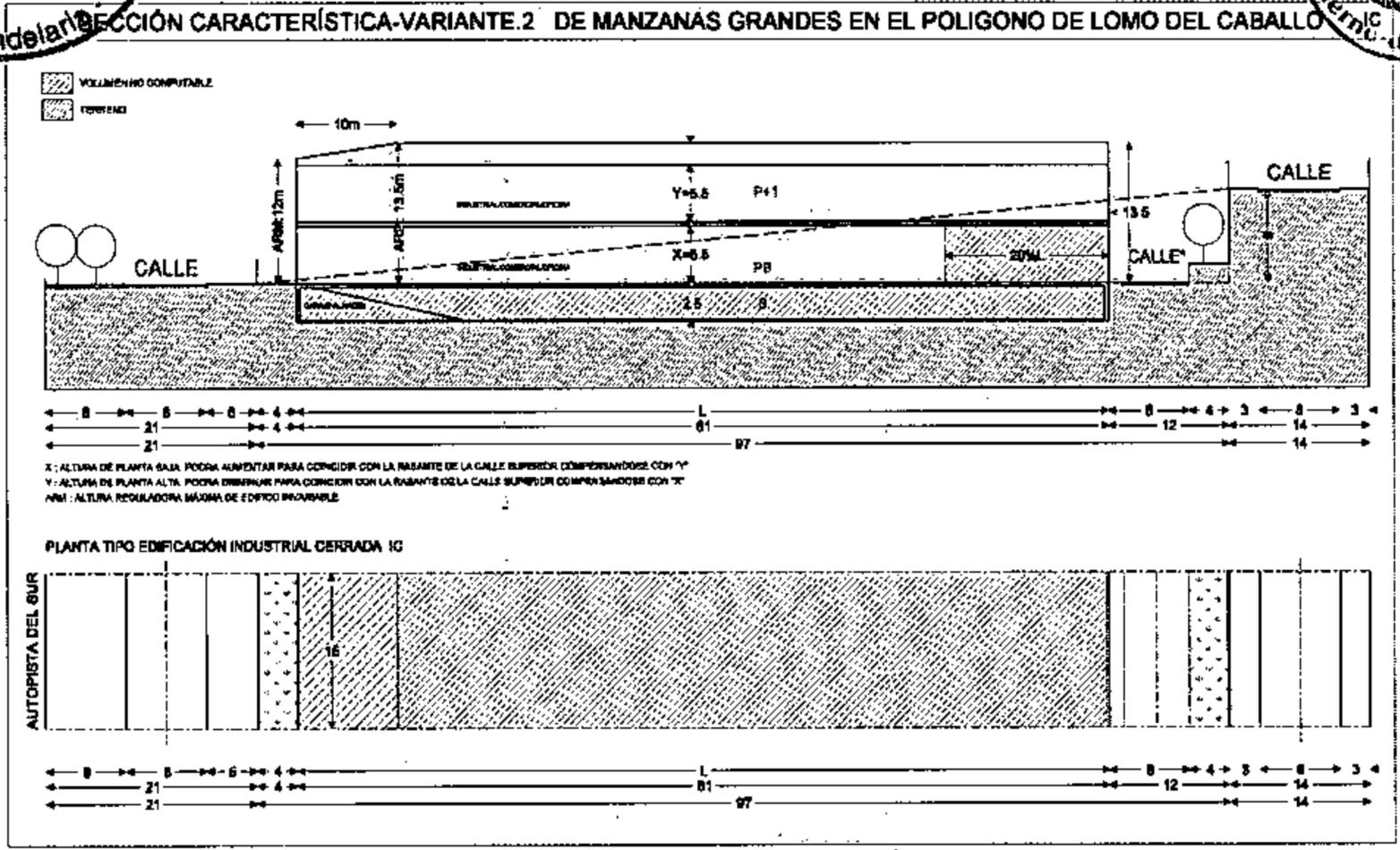
#### **Industrial Cerrada IC-2 (Ver Gráfico):**

- La edificación tendrá frente a dos calles opuestas a niveles distintos y se adosará en los linderos.
  - En las manzanas de 40m de fondo tipo, la edificación ocupará obligatoriamente dicho fondo, y las fachadas se situarán sobre las alineaciones de finidas en los Planos de Ordenación Detallada, Fichas de Ámbitos e Gestión o en Convenio.
  - Parcela mínima: 600m<sup>2</sup>.
  - Se permite la división horizontal entre plantas o a la mitad de la planta tipo. Las divisiones deberán ser en fondo completo abriendo siempre a fachada.
  - Frente mínimo de de parcela edificable: 15m.
  - Con carácter general solo se permite la agrupación de dos parcelas con proyecto conjunto.
  - En el caso de industrias que susciten interés municipal se permitirá la agrupación de más de dos parcelas con proyecto conjunto, previo informe municipal y convenio urbanístico.
2. Las manzanas con frente a la Autopista del Polígono Lomo del Caballo, cuando *no* se desarrollen de forma unitaria en la totalidad del ámbito de cada manzana, se ordenarán según la sección característica de la Ordenanza Gráfica 5.7.1. Se subdividirán ambas en





GRÁFICO 5.7.3



**Art. 5.7.3. Regulación de la Altura de la Edificación (Ver Gráfico).**

1. Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. El número máximo de plantas sobre rasante se medirá según lo establecido en la sección característica tipo de la ordenanza gráfica, ladera arriba y ladera abajo. Se admiten altillos dentro de la altura libre de cada planta en las condiciones de la Ordenanza Gráfica y sin que pueda aumentarse la edificabilidad asignada.
3. Las altura reguladoras máximas y la alturas libres de pisos serán las que se indican en la Ordenanzas Gráficas 5.7.1- 5.7.2 - 5.7.3 -5-7-4 y resumidas en el siguiente cuadro:

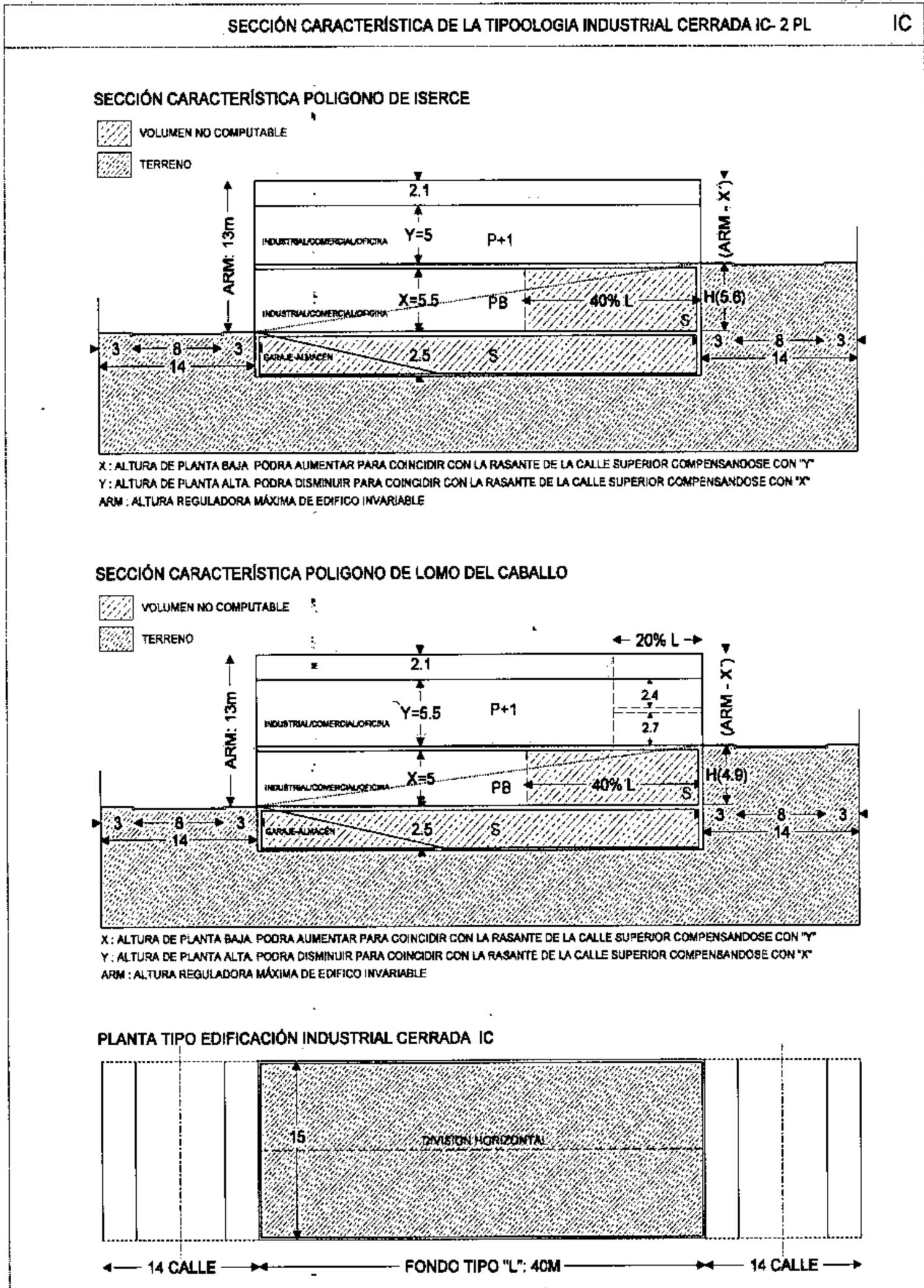
CUADRO 2 TIPOLOGÍA	Nº MÁX. PLANTAS	A.R.M. LADERA ARRIBA	A.R.M. LADERA ABAJO	ALTURA LIBRE MÍNIMA PL. BAJA	ALTURA LIBRE MÁXIMA PL. ALTA	ALTURA MÁXIMA CERCHA
IC CERRADA	2 PL	13m 2 PLANTAS SOBRE RASANTE	=(13 - "X")m 1 PLANTA SOBRE RASANTE	"X"  (PODRÁ VARIAR)	"Y"  (PODRÁ VARIAR)	2,1m

- "X" e "Y" podrán variar su altura para adaptarse a la rasante del vial superior dentro de la ARM  
 - En las dos manzanas situadas el frente de l Polígono de Lomo de Caballo, la ARM con nave completa en toda la manzana será de 13,5m, si bien en las fachadas a la autopista mantendrán una altura máxima de 12m, según las Ordenanzas Gráficas-5.7.1 y 5.7.2.

4. La altura reguladora máxima se medirá desde la rasante de la acera, a la parte superior de la cubierta plana o inclinada (incluidos petos de cubierta y cumbres). Se medirá en la vertical trazada en el centro de la fachada para desarrollos de ésta inferiores a 15m, y a 9m del punto más bajo para desarrollos de más de 15m. Para parcelas con frentes mayores de 30m, se permite medir la altura reguladora, igualmente sobre la rasante de la acera, por tramos de 15m y en la vertical trazada en el centro de cada tramo.
5. Se admiten semisótanos dentro de la altura reguladora máxima en el punto de medición de la altura.

La altura semisótano desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado no superará los 2,50 m. en el punto mas bajo para parcelas en pendiente.

GRÁFICO 5.7.4



7. Se permite la disposición libre en altura del forjado entre plantas y cumpliendo con altura libre mínima de 3,20m, en función del desnivel que exista entre la calle anterior y posterior (Ver Ordenanza Gráfica).



82. Cuando el nivel de la planta alta no coincida con la rasante de la calle posterior se permitirá el acceso a este mediante rampas o forjados inclinados, o disponer de montacargas interior para comunicar ambos niveles.

9. No se establecen retranqueos en el frente a la segunda planta.
10. En casos de industrias especiales que necesiten mayores alturas, estas se posibilitarán mediante Estudio de Detalle.

#### **Art. 5.7.4. Altura entre Pisos.**

1. La altura máxima de la planta, será la que desprende del cuadro anterior y de las secciones tipo de la Ordenanza Gráfica.
2. La altura libre mínima y máxima de cualquier planta de piso a techo o falso techo no será inferior de 3,20m o superior a 6,30m.
3. En el caso de empleo de altillos, estos no deberán tener una altura libre menor de 2,40m.
4. La altura libre mínima en sótanos o semisótanos no será inferior a 2,50m. Se permite reducir esta altura hasta 2,30m para el paso de instalaciones.

#### **Art. 5.7.5. Ocupación de las Parcelas.**

1. Se permite una ocupación máxima de las parcelas del 100%.
2. En Planta Alta y Planta Baja se permite una ocupación del 100% (Ver Ordenanza Gráfica 5.7.2).
3. Los Sótanos y Semisótanos tendrán la misma ocupación en planta que las plantas superiores.
4. Se admite la ocupación en subsuelo con sótanos para uso exclusivo del viario privado.
5. Se permite invadir los retranqueos con elementos volados hasta 0,50m.

#### **Art. 5.7.6. Edificabilidad Máxima Permitida**

1. La edificabilidad neta será 1,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcela. Se repartirá entre planta baja y planta alta, según las secciones características de la Ordenanza Gráfica y en función del fondo de parcela edificable.
2. En Planta Baja no se considerará computable a efectos de edificabilidad los fondos de las naves señalados en la Ordenanzas Gráficas.
3. Se permite el empleo de altillos siguiendo los criterios de ocupación establecidos en las Ordenanzas Gráficas en planta alta o planta baja. Las superficies de los altillos deberán computarse dentro de la edificabilidad máxima permitida.
4. No computarán los sótanos o semisótanos, según se desprende de las secciones características de la ordenanza Grafica para cada tipología.

#### **Art. 5.7.7. Sótanos y Semisótanos**

1. No serán habitables y su altura mínima no será inferior a 2,50m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
2. La altura del techo del semisótano no superará los 1,20m dentro de la Altura Reguladora Máxima y sobre la rasante de la acera en el punto de medición de la altura. En caso contrario tendría la consideración de planta. En calles en pendiente se permite puntualmente subir esta altura hasta 2,50m en el punto de medición de la altura.

#### **Art. 5.7.8. Cubierta.**



1. Se permite la cubierta plana o inclinada, de forjado o cercha.

En la modalidad de cubierta plana, esta no será transitable.

3. Cualquier cercha, cubierta inclinada, forjado o elemento de cubierta deberá estar alojada dentro de la altura máxima reguladora establecida.

#### **Art. 5.7.9. Construcciones en Cubierta.**

1. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo los elementos técnicos de las instalaciones y aquellas instalaciones industriales que por sus propias características precisen mayor altura; extremo este que deberá ser convenientemente documentado.

2. En el caso de colocar elementos técnicos en cubierta estos no serán visibles desde el exterior debiendo cubrir su vista con elementos fijos o celosías adecuadas a la composición general del edificio.

3. Se permite puntualmente la colocación de elementos anunciadores tipo monolitos, de dimensiones no superiores a 4m<sup>2</sup> en planta y 4m de altura.

4. Se permite disponer en cubierta paneles solares o fotovoltaicos.

#### **Art. 5.7.10. Condiciones Estéticas.**

1. Las fachadas están obligadas a disponerse en las alineaciones marcadas en los planos de ordenación.

2. Las fachadas deberán tratarse con materiales nobles y durables, especificándose expresamente en los documentos de proyecto.

3. Las fachadas serán planas, permitiéndose únicamente elementos volados (aleros cornisas etc.) en una distancia de vuelo máxima de 0,80m.

4. La publicidad, los anuncios o las señalizaciones deberán situarse estrictamente en el ámbito de la fachada, pudiendo sobresalir del plano de la misma un máximo de 0,30m.

5. El proyecto de ejecución deberá destinar siempre el espacio preciso para la cartelería, integrándolo en la composición de la fachada, aunque el destino de la edificación industrial o comercial se desconozca.

6. En las edificaciones de parcelas Industriales-Comerciales, con frente a la Autopista, las fachadas deberán disponer de petos en cubierta, y en la medida de lo posible unificarán las cornisas del frente de manzana dentro de la altura reguladora máxima.

7. En el caso anterior de parcelas situadas en el frente de la autopista, la publicidad en fachada se restringe como criterio general, a la altura máxima de cercha de 2,10m. En casos singulares de parcelas con promoción conjunta o de parcela única en el frente, se permitirán soluciones distintas con propuesta previa al Ayuntamiento.

8. No se permitirán los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares no integrados en fachadas exteriores; deberán adaptarse a lo dispuesto al respecto en las Condiciones Generales de la Edificación de esta Normativa.

#### **Art. 5.7.11. Muros Medianeros al Descubierta**

Aquellos paramentos que por aplicación de las alturas del Plan General quedaran al descubierta, habrán de tratarse como fachadas.

#### **Art. 5.7.12. Adaptación Topográfica y Movimientos de Tierra**

En caso de precisarse la nivelación del terreno para la adaptación topográfica de la edificación deberá observarse:



1. Los muros vistos no deberán superar los 5m de altura y a partir de dicha dimensión se irán escalonando uno de otro alejándose no menos de 2m. Deberá vegetarse dicho banco.
2. En las manzanas grandes de frente a la autopista se permite desmontar la totalidad de la parcela, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Gráficas 5.7.2 y 5.7.3.

#### **Art. 5.7.13. Cerramientos de Parcela.**

1. La altura de los cerramientos de parcela será de hasta 2,50m, si bien en calles con pendiente mayor del 10% se permite subir la altura hasta 2,70m en el punto más bajo de la parcela.
2. Los cerramientos deberán ser calados, y se permite una parte opaca inferior de hasta 1m desde la rasante de la acera.
3. Se exige dentro del Proyecto el detalle de los cerramientos, incluyendo materiales.
4. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.
5. Las puertas peatonales y de vehículos deberán tener tratamiento acorde con el cerramiento en diseño y materiales, pudiendo ser opacas en toda su altura.

#### **Art. 5.7.14. Aparcamiento Mínimo.**

1. La edificación industrial tendrá la obligación de disponer de una plaza de aparcamiento por cada 150m<sup>2</sup> de edificación industrial o de oficinas y dos plazas de aparcamiento por cada 150m<sup>2</sup> de edificación comercial.
2. Los sótanos deberán compartir entre ambas plantas la obligación de disponer de plazas de garaje en el interior de parcela.
3. Se permite el garaje en cualquiera de las plantas de esta tipología.
4. No se permite la localización exterior de estas plazas de aparcamiento, salvo para construcciones que tengan técnicamente invalidada dicha posibilidad.
5. Se permite el aparcamiento en el viario privado interior de la parcela, cuando sea compatible con el tráfico rodado necesario para el uso de las naves.
6. Para los usos singulares que conlleven mayor número de plazas, el ayuntamiento podrá exigir el dimensionamiento del aparcamiento mínimo.

#### **Art. 5.7.15 Redes.**

Será obligatorio para todas las Tipologías del Industrial, tanto en la urbanización como en la edificación, las redes separativas de aguas negras y pluviales. Las aguas contaminadas por el uso industrial deberán tratarse según la legislación sectorial de aplicación.

#### **Art. 5.7.16 Usos.**

1. El uso característico en las zonas de edificación industrial IC, es el Industrial-Comercial.
2. Los usos pormenorizados, específicos y complementarios serán los que vienen recogidos en el Título 6. Capítulos 4, 5 y 6 sobre Condiciones de Usos de la Normativa Pormenorizada de este Plan General. Sin perjuicio de ello se detallan los usos pormenorizados permitidos principales:

##### **- INDUSTRIALES:**

- ◆ Taller Artesanal
- ◆ Industria Primaria Pequeña, Mediana y Grande.



**Industrias Ligeras Pequeñas (Mediana y Grande compatibles)**

- ◆ Talleres Industriales Pequeño y Mediano (Grande Compatible)
- ◆ Almacenes Pequeño y Mediano (Grande Compatible)

**-HOSTELERÍA (Todas Compatibles):**

- ◆ Kiosco
- ◆ Bar Tradicional
- ◆ Bar Cafetería
- ◆ Pequeño Restaurante
- ◆ Restaurante
- ◆ Gran Restaurante
- ◆ Discoteca-Pub

**-TERCIARIOS:**

- ◆ Pequeño Comercio
- ◆ Comercio Medio
- ◆ Gran Comercio
- ◆ Gran Comercio Especializado
- ◆ Centro Comercial

**OFICINAS:**

- ◆ Despachos Profesionales (Compatibles)
- ◆ Local de Oficinas
- ◆ Agrupación de Oficinas
- ◆ Edificio de Oficinas

**SERVICIOS:**

- ◆ Tanatorio
- ◆ Gasolineras

3. Se excluyen en esta tipología la categoría Industrial Pesada.





**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN  
EDIFICACIÓN INDUSTRIAL COMERCIAL**

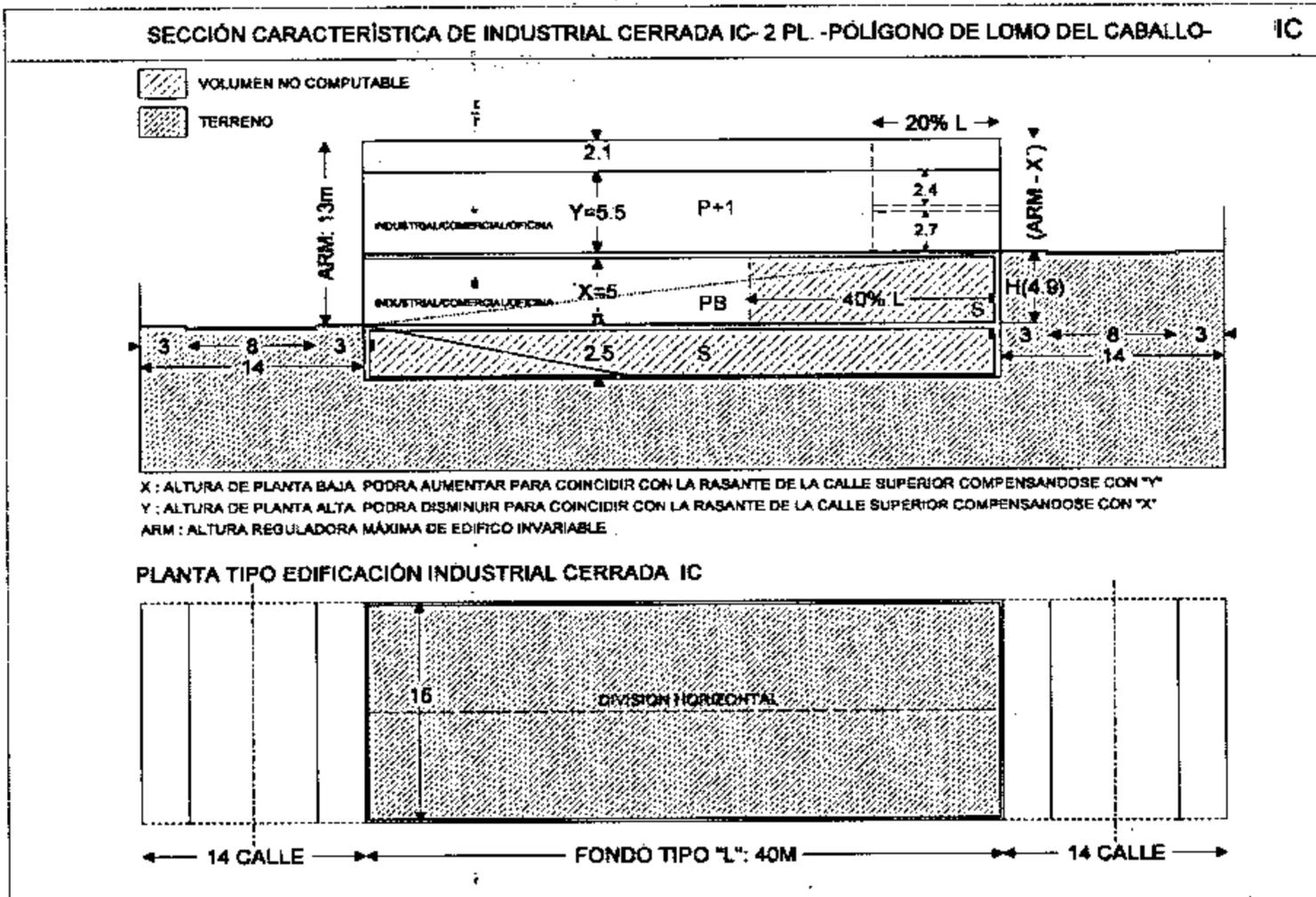
Noviembre 2006



**PARAMETROS URBANÍSTICOS**

Tipología (Nº Plantas):	<b>INDUSTRIAL COMERCIAL (CERRADA)</b>	<b>IC</b>
Parcela Mínima (m2):		600 m <sup>2</sup>
Frente Mínimo de parcela (m):		15 m
Edificabilidad Neta Máxima (m2/m2):	(La que se indique los Planos de Ordenación Detallada)	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Fondo No Computable Planta Baja (usable como planta):	40% de "L": Longitud en fondo de la Parcela	
Nº máximo de plantas (Según Ordenanza gráfica):		2 pl.
Altura Máxima de la Edificación (según ordenanzas gráficas):	13m anterior / (13-X)m posterior pl.	
Altura Máxima Edificación (Variantes 1 y 2 de Lomo del Caballo):	13,5m/ 12m frente autopista pl.	
Altura Libres Interiores "X"/"Y":	podrán variar para adecuarse a la pendiente según Ordenanza Gráfica pl.	
Patios o Dobles espacios:	Deberán organizarse en el interior en función de la edificabilidad máxima materializable	
Altillos:	No se permiten fuera de la superficie computable máxima	
Ocupación de Parcelas (%):(salvo retrañqueo de la edificación a la Autopista)		100 %
Ocupación de Sótanos (%):(salvo retrañqueo de la edificación a la Autopista)		100 %
Semisótanos:	1,20m dentro de la altura máxima reguladora	
Cubiertas:	Plana o inclinada dentro de la altura máxima reguladora	
Uso característico:	Industrial ( se prohíbe el Industrial Pesado) y Comercial	
Usos compatibles:	Oficinas y Otros (Ver Normativa Detallada de Usos)	
Aparcamiento mínimo:	Uso Industrial/Oficinas:	1 Plz/150m <sup>2</sup>
	Uso Comercial:	2 Plz/150m <sup>2</sup>
Zona de aplicación:	Polígonos de Iserce y Lomo del Caballo	

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

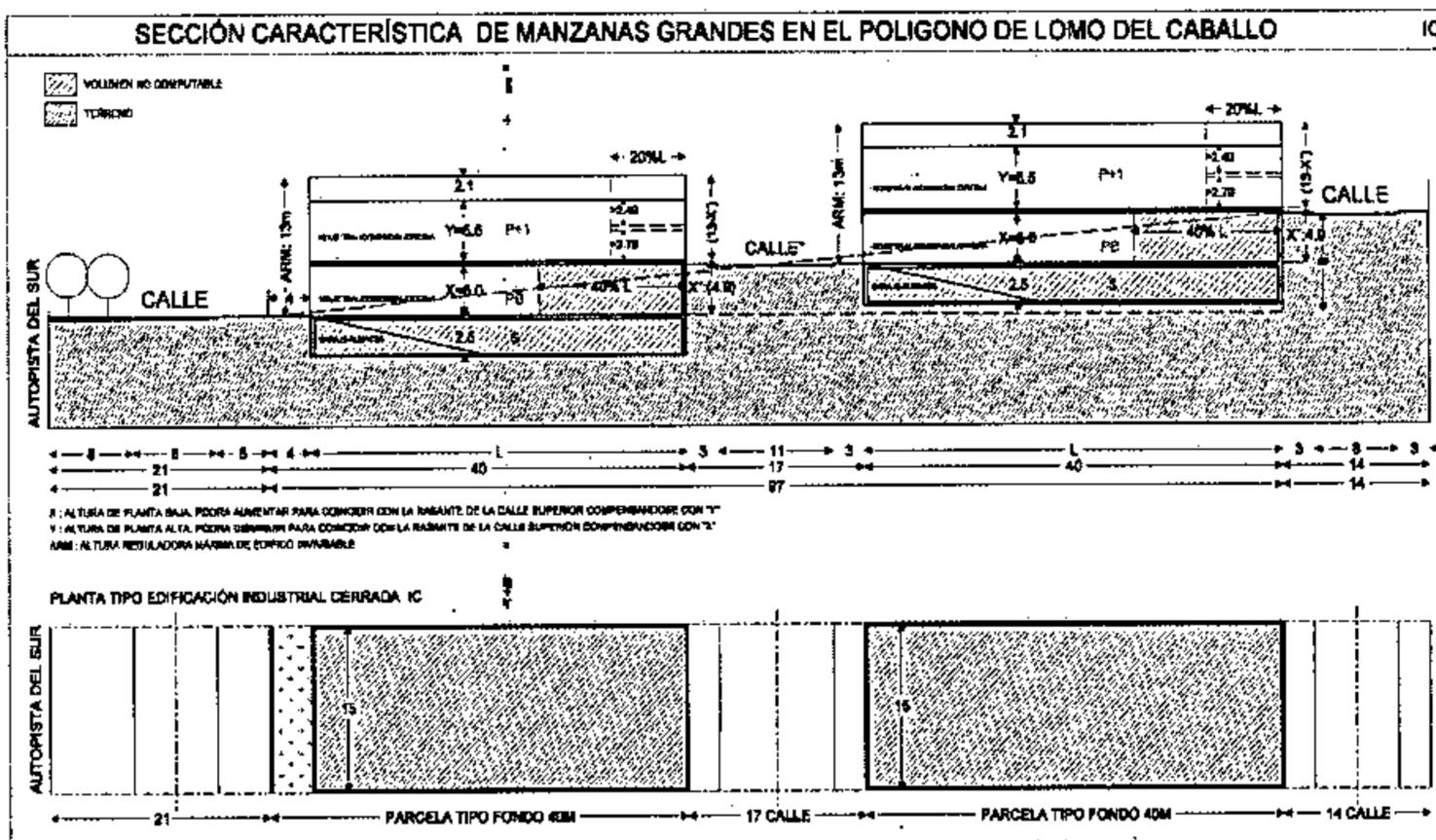
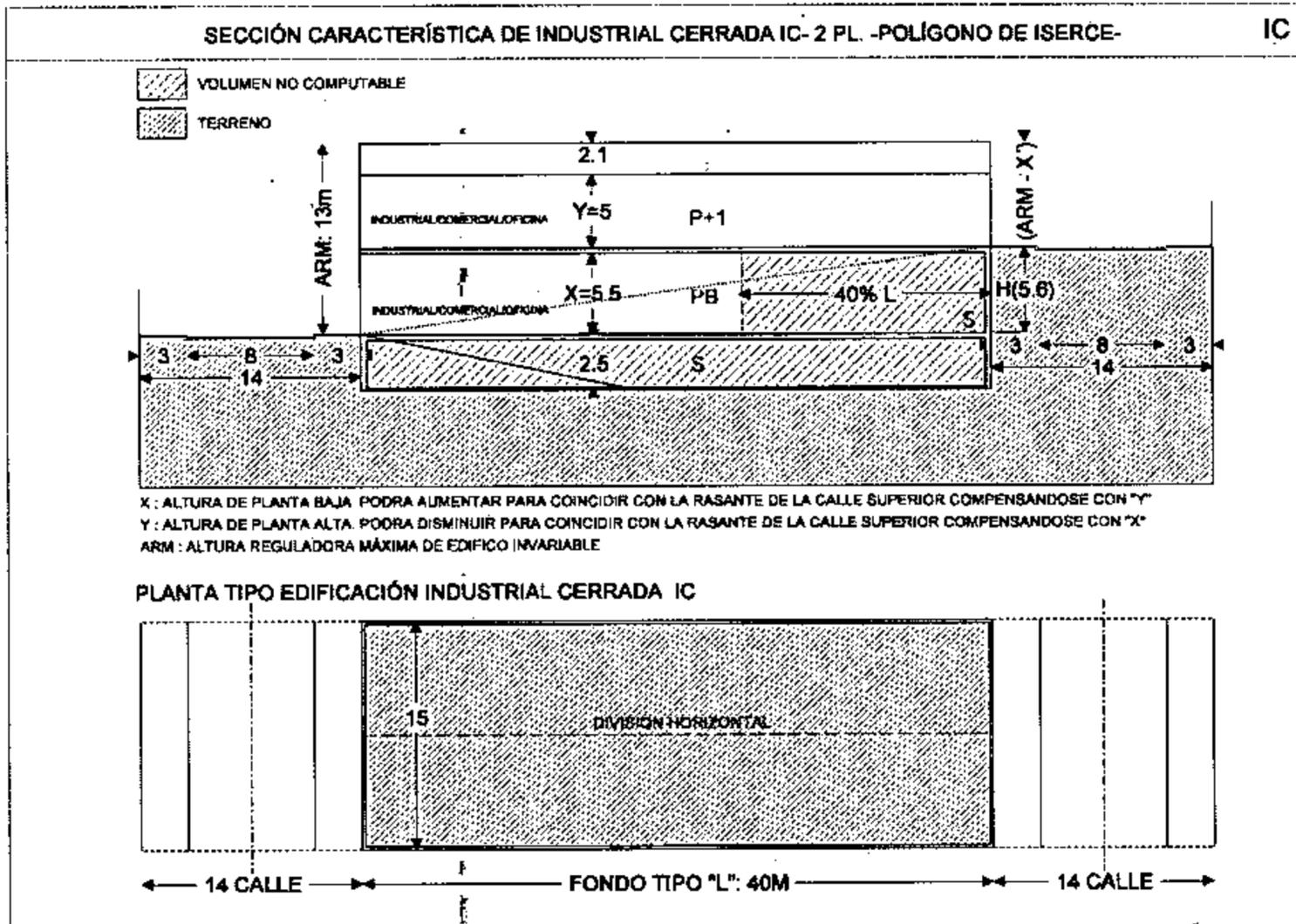


**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**  
**EDIFICACIÓN INDUSTRIAL COMERCIAL**

Noviembre 2006





## CAPÍTULO 6. Normativa Aplicable a la Edificación Abierta.

### Art. 5.6.1. Definición y Generalidades

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

CUADRO 1 EDIFICACIÓN ABIERTA (CUADRO RESUMEN)	EA ABIERTA
PARCELA 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 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.

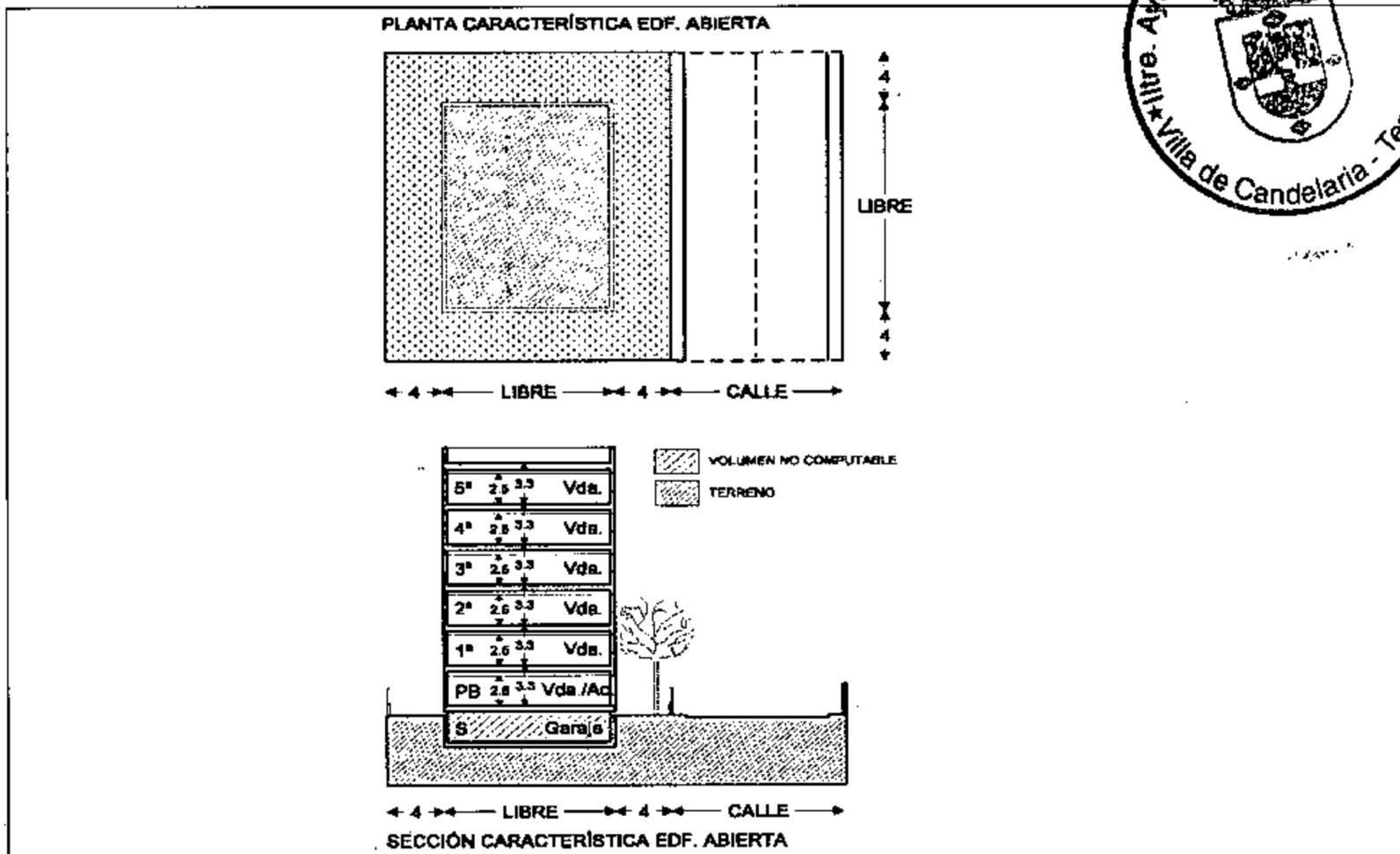
### Art. 5.6.2. Condiciones de Parcela (Ver Gráfico 5.6.1).

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.

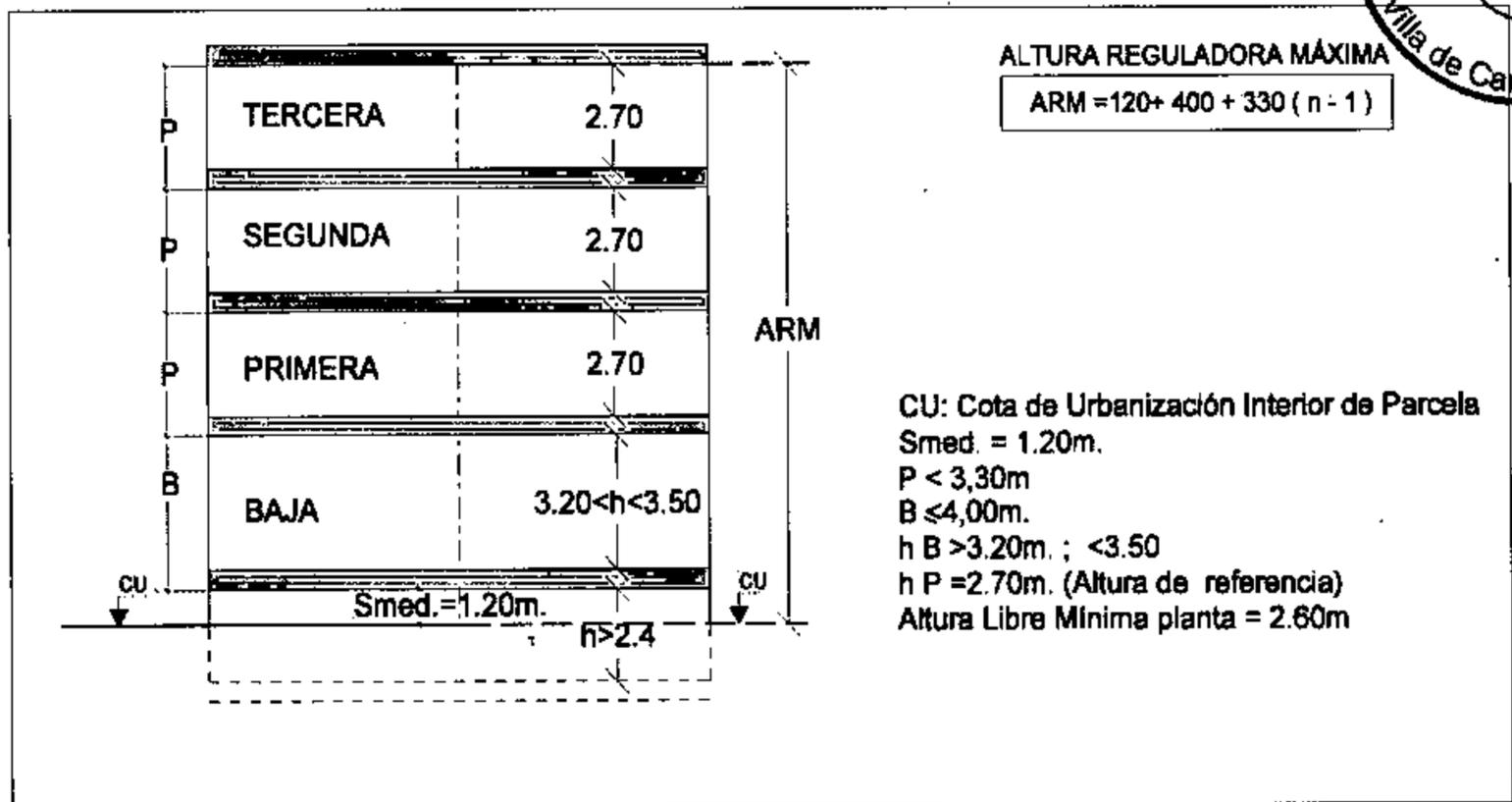
**Art. 5.6.6. Altura Máxima de la Edificación.**

- 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:

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

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

GRÁFICO 5.6.2



- 4. Se tomará como origen de medición de la altura, el terreno resultante de la urbanización interior de la parcela, según los criterios de acondicionamiento de parcela establecidos en este articulado.
- 5. La altura reguladora máxima se medirá en todas las fachadas desde la rasante del terreno urbanizado interior en cualquier punto inscrito en una franja de 3m perimetral a la edificación, hasta la cara inferior del último forjado permitido o techo de la última planta. Se seguirán los criterios de la Ordenanza Gráfica-5.6.21.
- 6. La altura del semisótano no superará en ningún punto 1,20m medida desde la cota de urbanización interior hasta el techo de este. En caso contrario tendrá a consideración de planta. Se seguirán los criterios de la Ordenanza Gráfica-5.6.2.
- 7. No se tendrán en cuenta a efecto de medición de la altura, el ámbito de las rampas de acceso garaje hasta 6m de ancho.
- 8. La altura máxima de coronación en cumbre con cubiertas inclinadas, incluidos los remates de cubierta, no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido. Se



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

Se podrá utilizar dobles alturas siempre que se computen como dos plantas.

10. Se posibilita en la última planta, en caso de que se resuelva con cubierta inclinada, vincular dicho espacio inclinado al volumen de la última planta, sin que cuente a efectos de altura reguladora máxima. En este caso la altura máxima interior será aquella que imposibilite la incorporación de altillos.
11. Los áticos solo se permitirán dentro de la altura reguladora máxima y de la edificabilidad asignada a la parcela.
12. Para edificaciones de más de 6 plantas de altura deberá disponerse de dos ascensores como mínimo en cada volumen independiente.
13. En calles en pendiente mayor del 15%, se permite escalonar con terrazas la cota de urbanización interior de la parcela en los frentes de parcela, dentro del ámbito del jardín delantero y con saltos máximos de 3m medidos desde la rasante de la acera. Estos saltos máximos podrán trasladarse al cerramiento de parcela cuando no se supere, en ningún punto de la acera, los 3,50m totales de altura entre bancal y cerramiento.
14. Se permite subir hasta 2,50m la altura del techo del semisótano en el frente parcela, desde la rasante de la acera y en el punto más bajo de la parcela para facilitar el acceso de vehículos a garajes. En Este caso, la cota máxima del jardín delantero y la altura máxima del cerramiento sobre la rasante de la acera, no deberán superar los 3.00m y 3.50m respectivamente.
15. Para el caso singular de edificaciones Dotacionales y Equipamientos, se posibilitarán alturas mayores mediante Estudio de Viabilidad, que deberán justificarse en relación a los usos y al acople con las edificaciones colindantes.

#### **Art. 5.6.7. Altura de Pisos (Ver Gráfico 5.6.2).**

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

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

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

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

1. Se permiten en Edificación Abierta las cubiertas inclinadas y las planas indistintamente.
2. Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo las construcciones de cajas de escaleras y ascensores, y elementos técnicos de las



instalaciones, no pudiendo existir ninguna pieza vividera. Las construcciones de cajas de escaleras y ascensores, deberán en cubierta retranquearse 3m de cualquier fachada.

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

4. En caso de contemplarse en el edificio usos distintos de Residencial, se permite mediante Estudio de Viabilidad, aumentar en cubierta la altura de los elementos técnicos de las instalaciones hasta 3,60m con retranqueos de 3m en todas las fachadas.
5. En la modalidad de cubierta inclinada, ésta deberá estar inscrita en un ángulo máximo de 30° apoyado en la línea de cornisa, y la altura máxima de coronación en cumbre no superará los 2m medidos sobre el último forjado permitido. El espacio resultante no podrá ser destinado a piezas 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.**

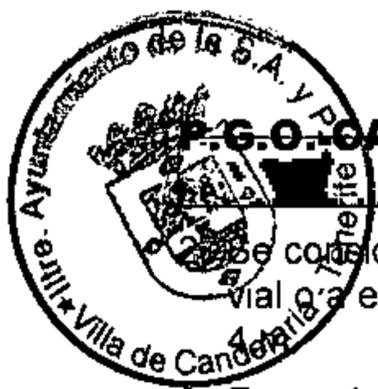
- Se definen los *cuerpos volados* como los salientes transitables con o sin techar que sobresalen de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos 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.



Se considera como Jardín Delantero, el espacio privado comprendido entre la alineación de la vía pública y el espacio público y la línea de fachada de la edificación, tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

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

### **Art. 5.6.15. Uso y Ocupación de los Jardines.**

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

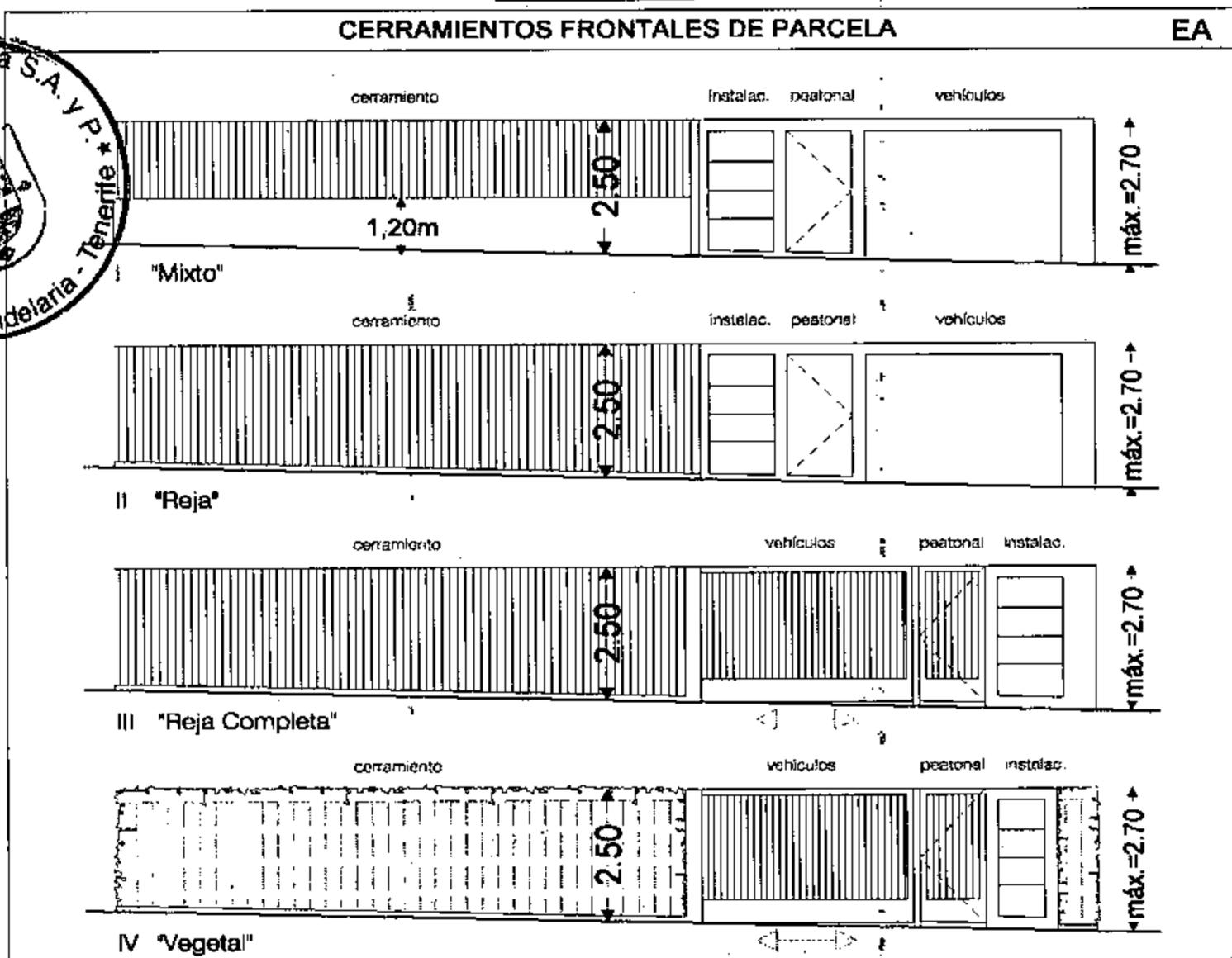
### **Art. 5.6.16. Cerramientos de Parcela.**

1. Como criterio general, se establece 4 tipos de cerramientos posibles para el frente de parcela según los esquemas del Gráfico 5.6.3 atendiendo al grado de calado del mismo. El caso I corresponde al cerramiento tipo "Mixto" y el IV al cerramiento "Vegetal".
2. La altura de los cerramientos del frente de parcela será de hasta 2,50m, si bien en calles con pendiente mayor del 10% se permite subir puntualmente una altura hasta 2.70m.
3. Si fuese necesario superar la altura del cerramiento frontal puntualmente por motivos de composición arquitectónica, de accesos a garajes, etc., ello se permitirá cuando se sigan los criterios establecidos en el Art. 5.6.6. *Altura Máxima de la Edificación*, o bien cuando se trate de una solución adecuada al entorno, en cuyo caso se deberá tramitar previamente un Estudio de Viabilidad.
4. Se exige el proyecto del cerramiento dentro del documento del Proyecto Técnico.



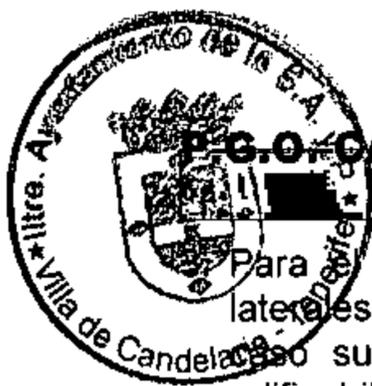
5. Para el caso de abancalamiento en el frente de parcela por la pendiente de la calle, se permite el peto de terraza macizo de 1m medidos sobre la cota de urbanización interior. No se sobrepasará en ningún punto, entre bancal y cerramiento, la altura máxima de 3,50m sobre la acera.
6. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado con el resto del cerramiento.
7. Las puertas peatonales y de vehículos deberán tener tratamiento acorde con el cerramiento en diseño y materiales, pudiendo ser opacas en toda su altura. Deberán situarse sobre la alineación de la parcela. Las puertas de garaje podrán reducirse hasta 2,60m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
8. En los linderos laterales los cerramientos se admitirán ciegos en toda su altura y de 2,50m máximo, debiéndose escalonar con la pendiente. Se tendrá en cuenta los niveles de parcelas colindantes a efectos de garantizar la privacidad entre parcelas, posibilitándose puntualmente alturas mayores con Estudio de Viabilidad.
9. Cuando los cerramientos laterales o posteriores en linderos, se sitúen sobre tramos de bancal o terraza de altura mayor a 3m, se limita la altura máxima de los cerramientos a 1,80m de cara a minimizar su impacto visual.

GRÁFICO 5.6.3



**Art. 5.6.17. Construcciones Auxiliares en la Parcela.**

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



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.
- c. Todos los muros de contención en jardines, deberán rematarse con el mismo tipo de acabado acorde con la tipología de la edificación, prohibiéndose expresamente el gunitado.
- d. Para casos singulares se permitirá la realización de Estudio de Viabilidad, que examine la adecuada implantación en el entorno de las soluciones propuestas.

#### **Art. 5.6.19. Condiciones Estéticas en Edificación Abierta**

1. Los muros o pedraplenes que lindan con cualquiera de las categorías de suelo rústico, se realizarán en toda su altura con piedra basáltica.
2. Se prohíbe adornar los muros de cerramientos con "empedrados de piedra" o similar.
3. No se permitirán los aparatos de aire acondicionado o instalaciones similares sobre fachadas exteriores. Deberán adaptarse al respecto, a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación de esta Normativa.
4. Se prohíbe situar cartelería o anuncios fuera de las zonas contempladas para ello en el proyecto del cerramiento. No se permite volar con estos elementos o similares sobre el dominio público.
5. No se permite en áticos, para obra nueva o no, cerrar con ningún tipo de cerramiento o pérgola las terrazas. Solo se permiten los toldos retractiles e idénticos.

#### **Art. 5.6.20 Aparcamiento Mínimo.**

1. La Edificación Abierta tendrá la obligación de disponer de una plaza y media de aparcamiento por vivienda o una plaza y media por cada 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

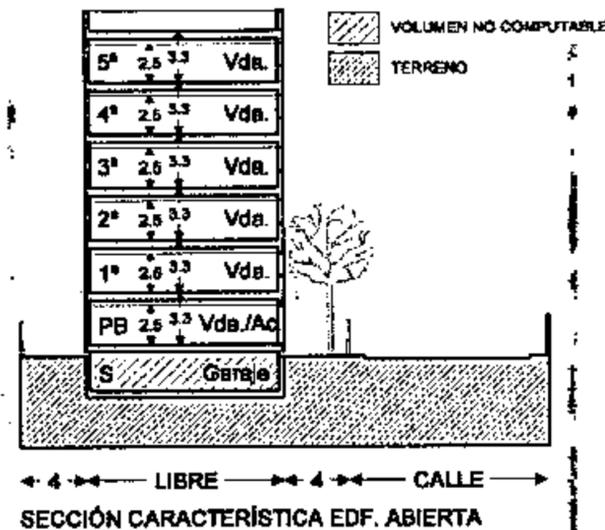
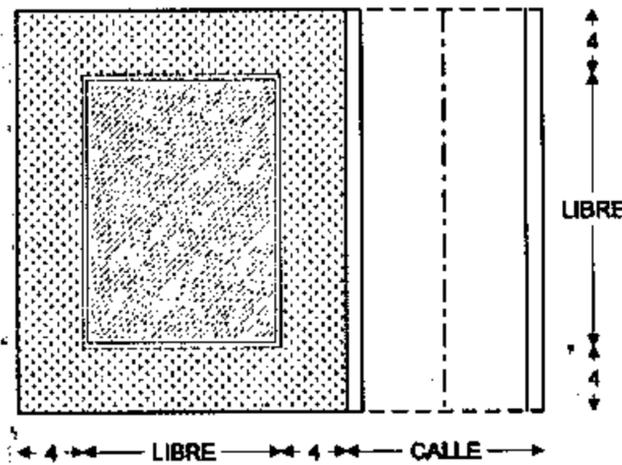


**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Tipología:		<b>ABIERTA EA</b>
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 intensos se aumentará suficientemente la dotación de plazas de aparcamiento	
Zona de aplicación:		La Costa

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

PLANTA CARACTERÍSTICA EDF. ABIERTA



SECCIÓN CARACTERÍSTICA EDF. ABIERTA





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

#### Art. 5.5.1. Definición y Generalidades.

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

Se distinguen esquemáticamente según los parámetros de la tabla siguiente:



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

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

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



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

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

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

- Parcela mínima de 300m<sup>2</sup>.
- La edificación podrá ser Aislada, Pareada.
- Se permite el pareado entre dos parcelas con proyecto conjunto cuando sumen como mínimo: 200m<sup>2</sup>+200m<sup>2</sup>= 400m<sup>2</sup>.
- Se permiten agrupaciones en colonias con proyecto conjunto en parcelas mayores de 2000m<sup>2</sup>. En las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpaís, no se permiten las colonias, salvo en ámbitos de Actuaciones Urbanísticas Aisladas o en Unidades de Actuación.
- Se permiten garajes comunes.
- Frente mínimo de parcela de 12m en Aislada, 15m (7,5+7,5) en Pareada.
- En promociones de pareados cuando se superen las cuatro viviendas por parcela, se permite por cuestión de geometría, disminuir el frente mínimo de parcela en una sola de las edificaciones hasta 3m, manteniendo un círculo inscribible de 7,5m.
- El frente mínimo de vivienda será de 4,5m construidos.
- La parcela tendrá carácter unifamiliar.

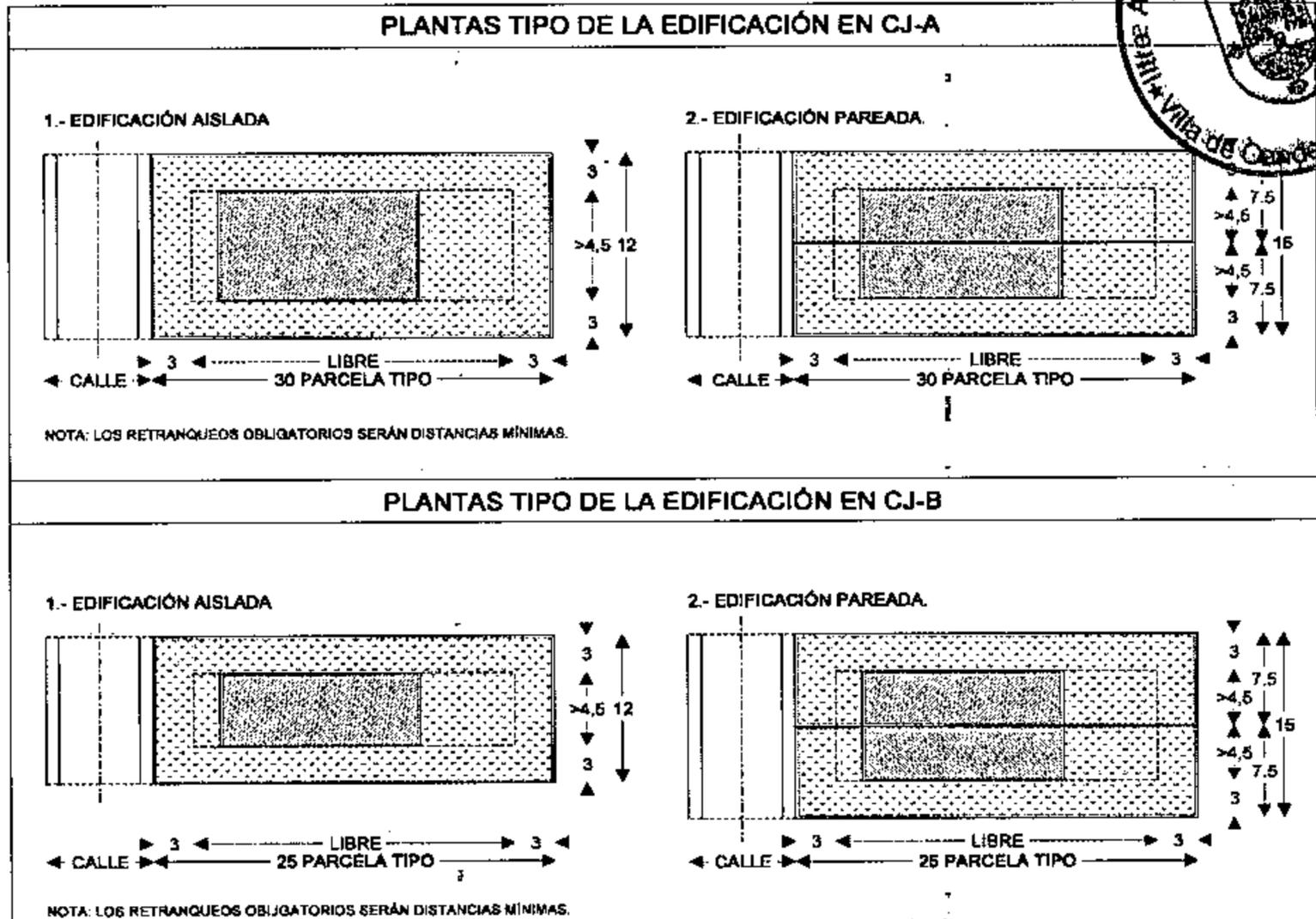
**Ciudad Jardín en Hilera (CJC-2) (Ver Gráfico 5.5.2):**

- Parcela mínima 120m<sup>2</sup>.
- La edificación podrá ser Semiadosada o Adosada, posibilitándose la Aislada o Pareada. Se permite parear y adosar parcelas distintas con proyecto conjunto cumpliendo las condiciones de agrupaciones máximas.
- Para el caso específico de Viviendas de Protección, se permite la "hilera" continua de carácter plurifamiliar con corredores de uso común u otras soluciones análogas.
- Se permiten agrupaciones en colonias con proyecto conjunto en parcelas mayores de 1000m<sup>2</sup>.
- Se permiten garajes comunes.
- Frente mínimo de parcela de 6m en Semiadosada y Adosada. En caso de localizar viviendas pareadas o aisladas en la parcela, se cumplirán los frentes mínimos correspondientes de la tipología CJB.
- En promociones de adosados cuando se superen las cuatro viviendas por parcela, se permite por cuestión de geometría, disminuir el frente mínimo de parcela en una sola de las edificaciones hasta 3m y teniendo un círculo inscribible en todo caso de 7,5m.
- El frente mínimo de vivienda será de 4,5m construidos.
- En adosados o semiadosados de nueva promoción cuando superen las cuatro viviendas por parcela, en frentes a vía o espacio público no se permiten las puertas de garajes independientes. El garaje deberá disponer de accesos rodados comunes.
- La parcela tendrá carácter unifamiliar y plurifamiliar.
- Se permite la vivienda Plurifamiliar en CJ-C hasta un 20% de la parcela.

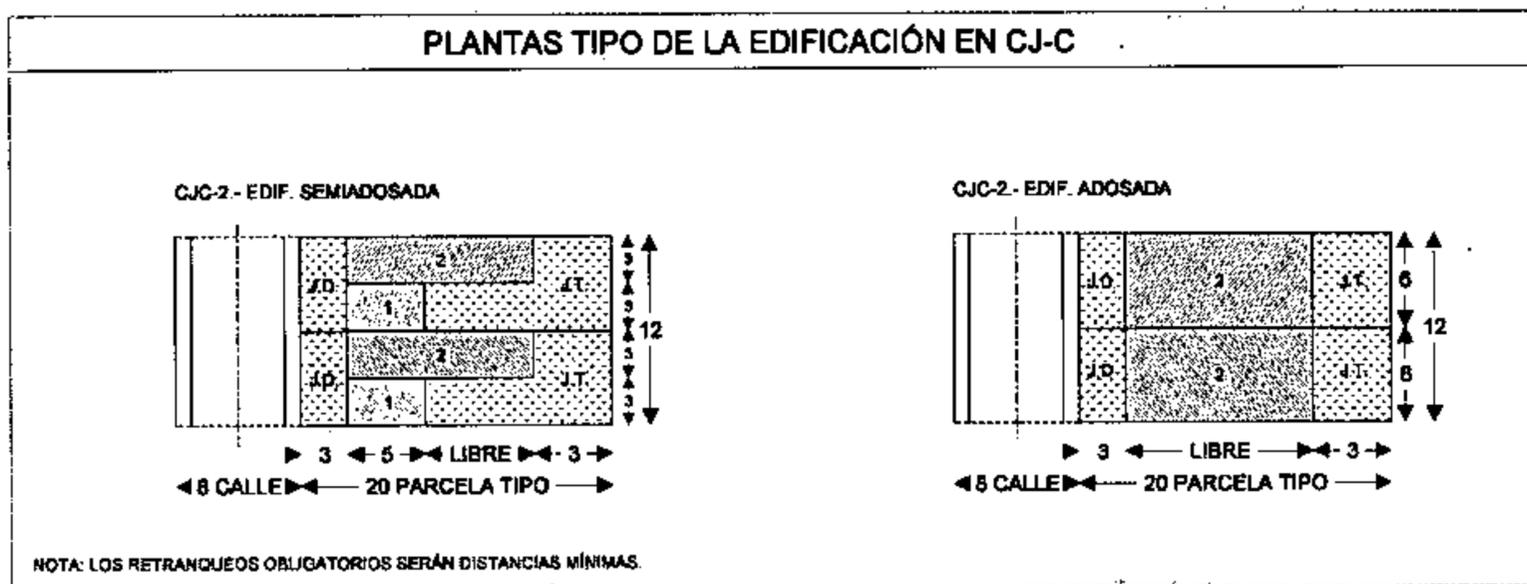


• En Sectores Urbanizables o Ámbitos de Gestión, se permite la vivienda Plurifamiliar hasta un 45%, según el porcentaje reflejado en la ficha correspondiente.

**GRÁFICO 5.5.1**



**GRÁFICO 5.5.2**



2. Podrán ser edificadas aquellas parcelas residuales, construidas a ambos lados o a un lado en caso de estar en esquina, que no cumplan con la parcela o frente mínimos. Deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas de este Plan General y las condiciones vigentes de habitabilidad de la Comunidad Autónoma. Se solicitará informe previo municipal.
3. Las parcelas tendrán chafalán de 3m mínimo en esquinas con vial.
4. Todas las agrupaciones exigen proyecto conjunto.
5. Se posibilita la agrupación en Colonia para los tres tipos de Ciudad Jardín CJ-A, CJ-B y CJ-C. Deberán cumplir con las condiciones recogidas en el Artículo.-5.5.21 Construcciones en Colonia. Las parcelas mínimas por tipología a partir de las cuales se permiten las colonias, se establecen en el punto primero de este artículo.



En CJ-A y CJ-B de las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpaís, no se permite las colonias, salvo en ámbitos de Actuaciones Urbanísticas Aisladas AUA o en Unidades de Actuación.

7. Se permite en Ciudad Jardín en Hilera CJ-C el tipo de agrupación Semiadosada, con adosamiento de un cuerpo de 1 planta en uno de los linderos (Ver Gráfico 5.5.1/2).
8. Cuando la tipología edificatoria propuesta por el Plan General sea CJA-Extensiva, y la edificación existente en dicha parcela anterior a este se encuentre en Edificación Cerrada, se permite mantener dicha edificación en las condiciones siguientes:
  - Si se promueve la ampliación o la remonta de la edificación existente, deberá cumplirse los retranqueos y demás parámetros urbanísticos en la obra nueva; sin que en ningún caso, pueda superarse conjuntamente la edificabilidad máxima asignada a la parcela.
  - En caso de sustitución o modificación sustancial de la edificación existente, deberán cumplirse el conjunto de los parámetros urbanísticos de la tipología correspondiente de Ciudad Jardín.
  - Previamente a la licencia de edificación, deberá obtenerse certificación acreditativa de prescripción urbanística.
9. Para los casos de parcelas en tipología CJA-Extensiva o CJB- Intensiva, en las que exista una edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General que invada el jardín delantero, se permitirá mantener dicha edificación.

En el resto de los linderos se librarán las zonas del retranqueo. En ningún caso deberá superarse la edificabilidad máxima permitida.
10. Cuando exista, igualmente en parcelas de las tipologías CJA-Extensiva o CJB- Intensiva y con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, alguna edificación dentro de los retranqueos laterales o adosada a lindero, se permitirá su mantenimiento.
11. Cuando exista una edificación en parcela colindante, construida con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, que presente medianera en el lindero, se permitirá adosarse a ella invadiendo el retranqueo para tapar la medianera, con el mismo número de plantas (hasta dos plantas) y solo en la longitud de esta.

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

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

### **Art. 5.5.4. Unidad de Promoción.**

1. En las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpaís, se limita a 2 el número máximo de viviendas que puede promover un particular o persona jurídica.
2. No se limita el número máximo de viviendas de una promoción en suelos de Actuaciones Urbanísticas Aisladas o de Unidades de Actuación en todo el municipio.

### **Art. 5.5.5. Ocupación Máxima.**

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



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

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

**Art. 5.5.6. Edificabilidad Máxima de la Parcela.**

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

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

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

**Art. 5.5.7. Cota Urbanización Interior de la Parcela.**

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

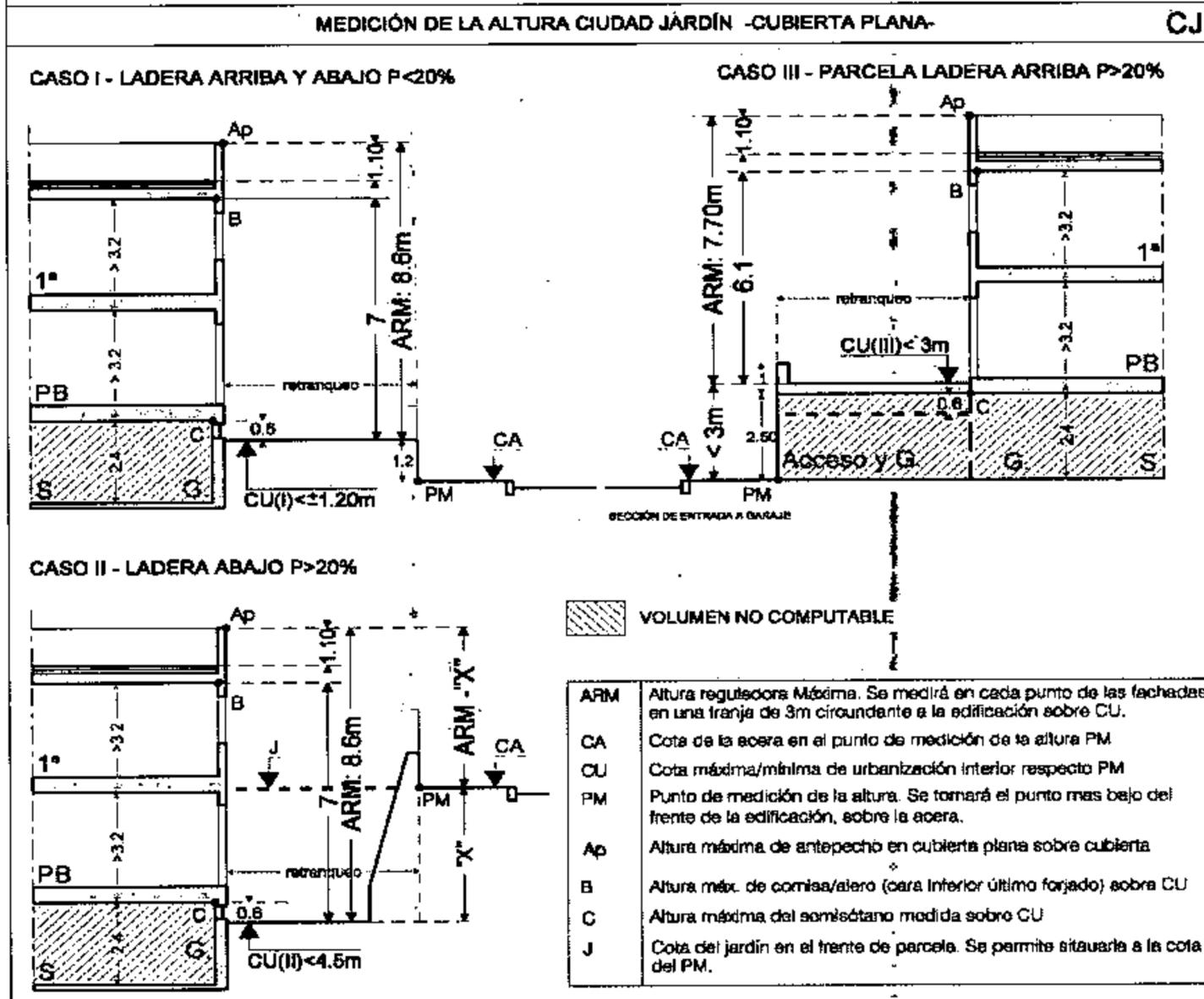
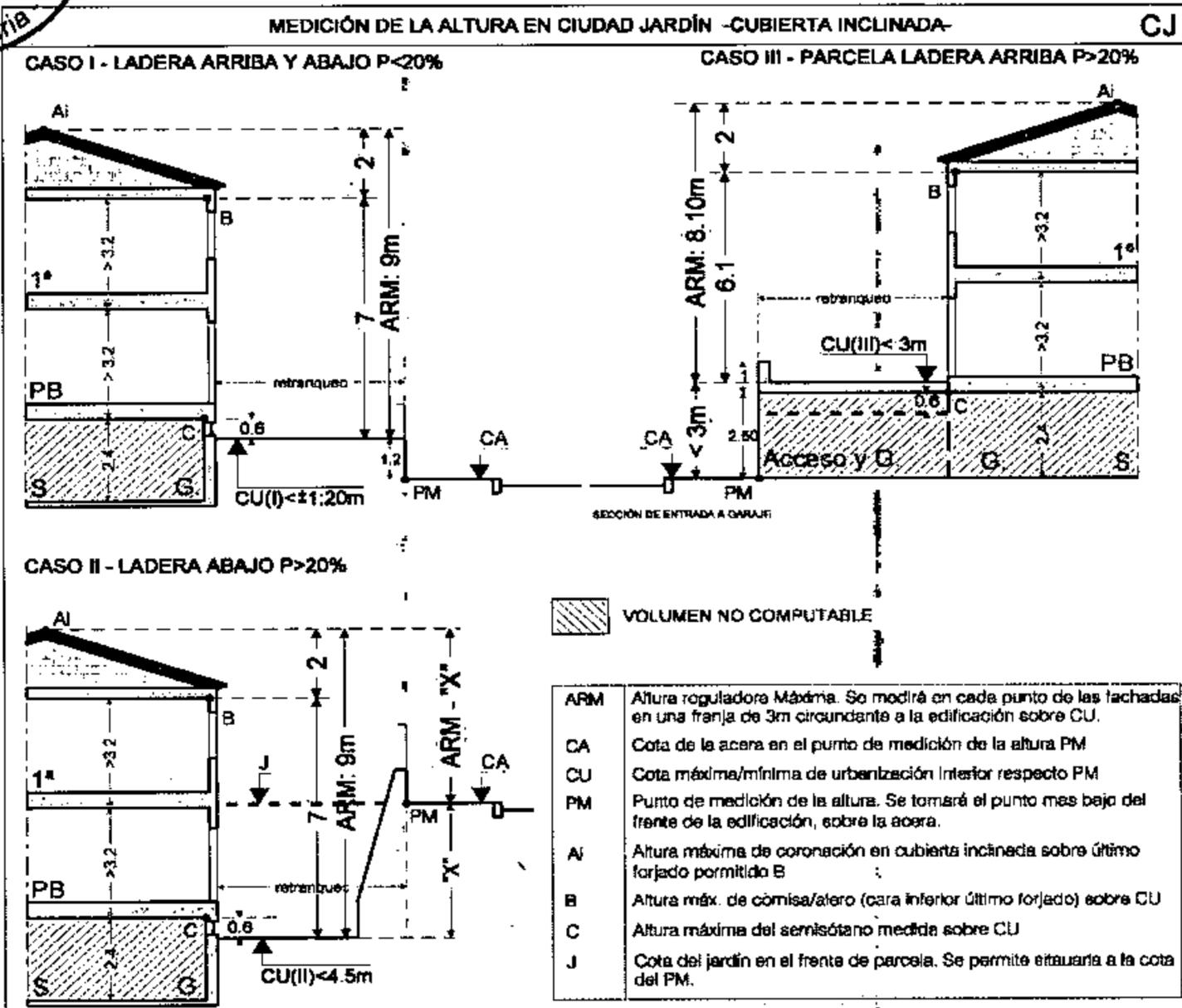
**Art. 5.5.8. Altura Máxima de la Edificación.**

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



- Altura reguladora máxima de la edificación **ARM**,
- Altura máxima de coronación en cubierta inclinada **Ai**,
  - Altura máxima de coronación en cubierta plana **Ap**,
  - Altura máxima del último forjado permitido o cornisa **B**,
  - Altura máxima del techo del semisótano **C**, y
  - Cota máxima o mínima de urbanización interior de la parcela **CU**
6. La Cota de Urbanización Interior -máxima o mínima- de la parcela **CU**, se medirá según los tres casos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.3*, en relación a la rasante de la acera en el punto de medición de la altura **PM**.
  7. El punto de medición de la altura **PM**, se situará sobre la rasante de la acera en el punto mas bajo del frente de la edificación. Podrá situarse por cada vivienda en promociones.
  8. En casos de parcelas en Ciudad Jardín con topografías muy pronunciadas -ladera arriba o abajo- (caso de riscos descolgados) donde el terreno natural se encuentre significativamente por encima o por debajo de la rasante de la calle, la altura reguladora se medirá sobre el terreno descolgado, en cada punto del terreno urbanizado y en una franja de 3m circundante a la edificación siguiendo los criterios del Caso I (Ladera arriba y Abajo,  $P < 20\%$ ). Este punto no hace referencia a terrenos en ladera con pendiente pronunciada que se regularán según las secciones características S5 o S6; se refiere a cortes bruscos en la topografía Se deberá tramitar previamente un Estudio de Viabilidad a fin de garantizar la adecuada inserción de la edificación en el paisaje.
  9. La altura máxima permitida de semisótanos sobre la cota de urbanización interior **CU** hasta el techo del semisótano **C**, será de 0.60m como se indica en la *Ordenanza Gráfica*. En caso contrario tendrán la consideración de planta. Deberán alojarse dentro de la altura reguladora máxima establecida en cada caso.
  10. Se permite abancalar en el frente de parcela -ladera arriba- con planta de sótano de uso exclusivo de garaje en los Casos **S3** y **S5** del *Art.-5.5.9. Altura y Condiciones de Implantación a la Edificación en Parcelas con Pendiente*. No se considerarán computables a efectos de número de plantas, ocupación o edificabilidad.
  11. En los casos de parcelas con pendiente mayor del 20% -ladera abajo- donde se obliga por razón de esta Normativa a enterrar la edificación una planta, se permite mantener la cota del jardín **J** en el frente de parcela a la rasante de la acera superior en el punto de medición de la altura, o rebajarla con patio inglés según los términos de la *Ordenanza Gráfica-5.5.3 Caso.II*. No podrá ocuparse, salvo con acceso o rampa a garaje, el espacio del retranqueo bajo rasante del jardín y la edificación no sobresaldrá, en ningún caso, más de una planta respecto de la calle o espacio público, según el sistema de medición de la altura.
  12. En calles con pendiente mayor del 15% se permite para agrupaciones de adosados, escalonar la Cota de Urbanización Interior en el jardín delantero de las agrupaciones en saltos máximos de 3m respecto de la rasante de la acera, a fin acomodar los niveles de la edificación. Estos saltos máximos podrán trasladarse a los frentes del cerramiento.
  13. La altura libre mínima en Planta Baja y en Planta Primera será de 2.50m. Se medirá de piso a techo. Bajo cubierta inclinada, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,20m en la zona de menor altura.
  14. La altura libre mínima de los sótanos o semisótanos será de 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
  15. No se limitan las alturas máximas de planta baja o primera dentro de la Altura Reguladora Máxima permitida en cada caso.
  16. Se permite aumentar la altura del faldón de cubiertas por encima de los 2m, dentro de la Altura Reguladora Máxima.

GRÁFICO 5.5.3



17. No se tendrá en cuenta a efectos de medición de la altura de la edificación o del cerramiento de parcela, los ámbitos de las rampas de acceso a garaje en todo su recorrido en un ancho máximo de 3m.

18. En los casos de edificaciones existentes en parcelas de Ciudad jardín, anteriores a la entrada en vigor de este Plan General y con alturas de plantas bajas superiores a la admitida, se permitirá superar la altura reguladora máxima establecida en lo estrictamente necesario para posibilitar la planta alta.

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

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

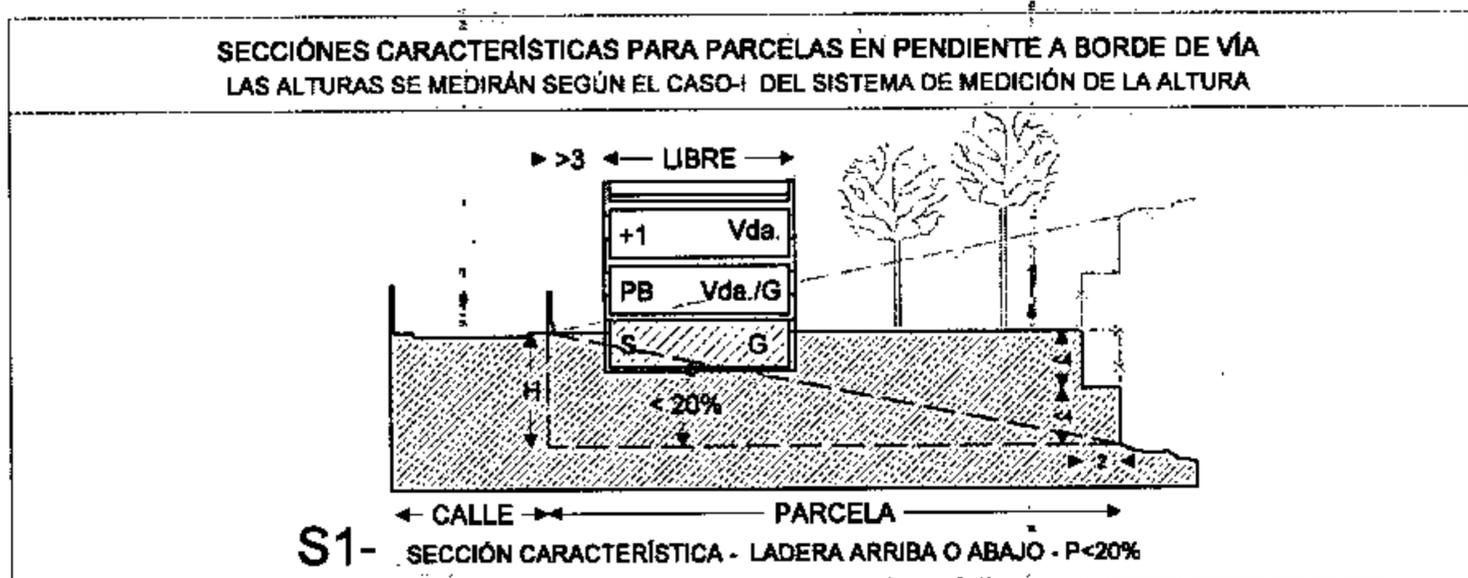
1. Se establecen en Ciudad Jardín seis tipos de implantación de la edificación y de la urbanización interior de la parcela en relación a la calle de acceso. A cada parcela le corresponderá en función de la "pendiente urbanística", uno de las seis secciones características que se ilustran en la Ordenanza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

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

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

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

GRÁFICO 5.5.4

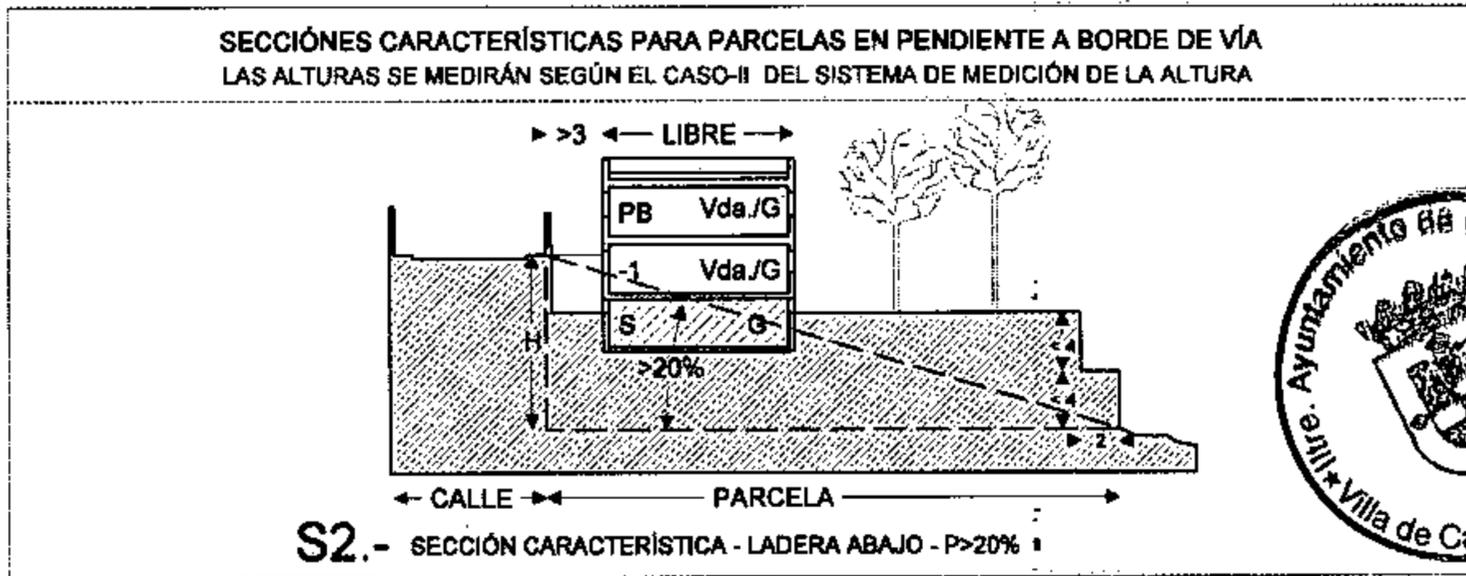


**S2.-Parcelas con pendiente superior al 20% - Ladera abajo:-**

- a. La planta baja de la edificación deberá situarse una planta por debajo de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle.
- b. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la Ordenanza Gráfica-5.5.5 adjunta.

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

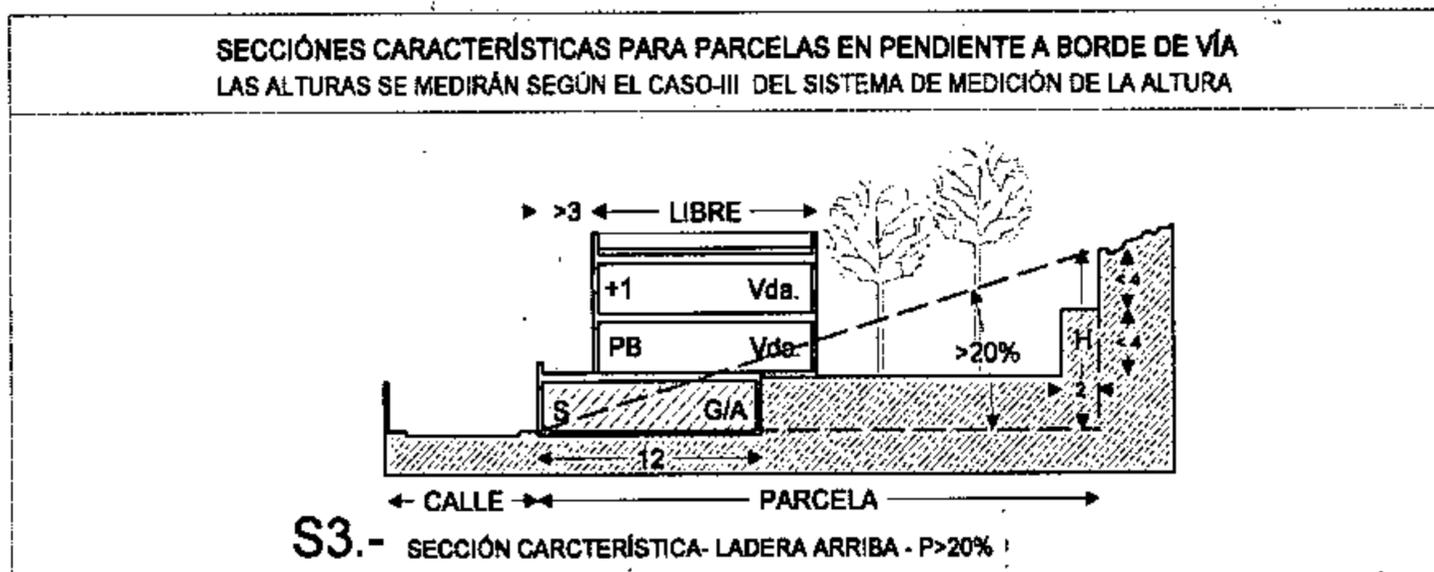
GRÁFICO 5.5.5



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

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

GRÁFICO 5.5.6

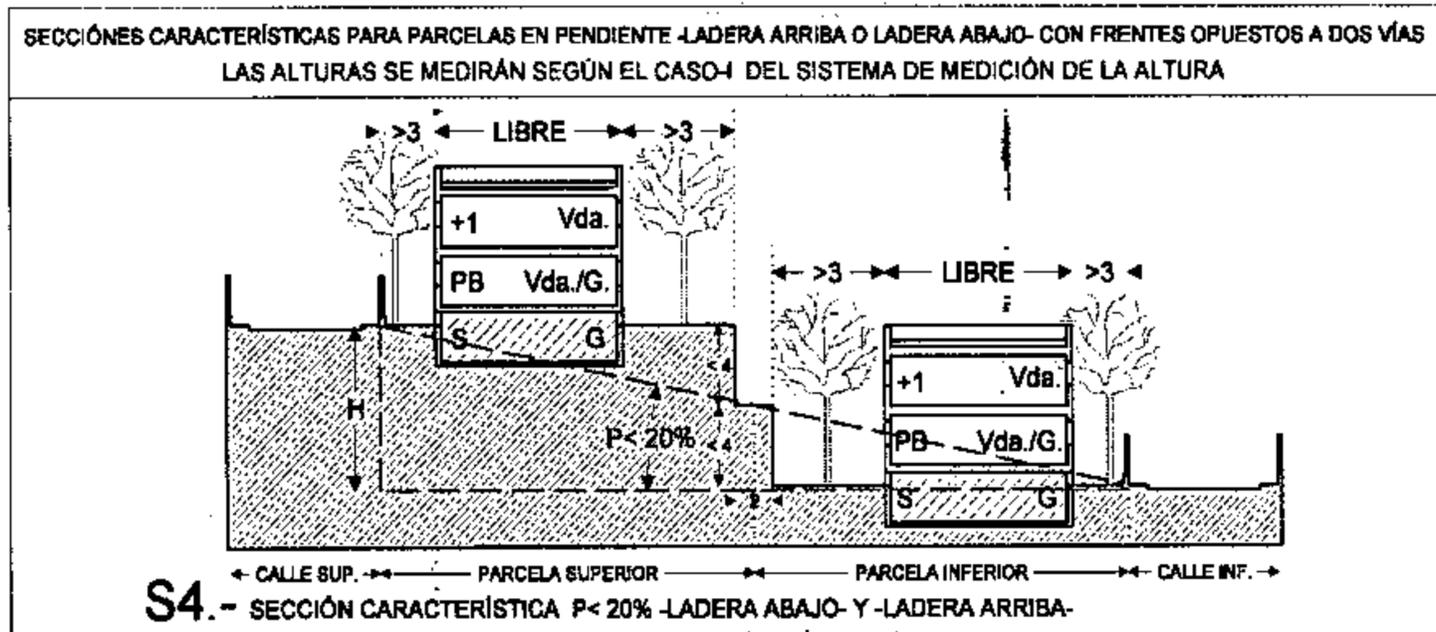


**B. Para parcelas de manzanas con frentes opuestos a dos vías se establecen los siguientes casos:**

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

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

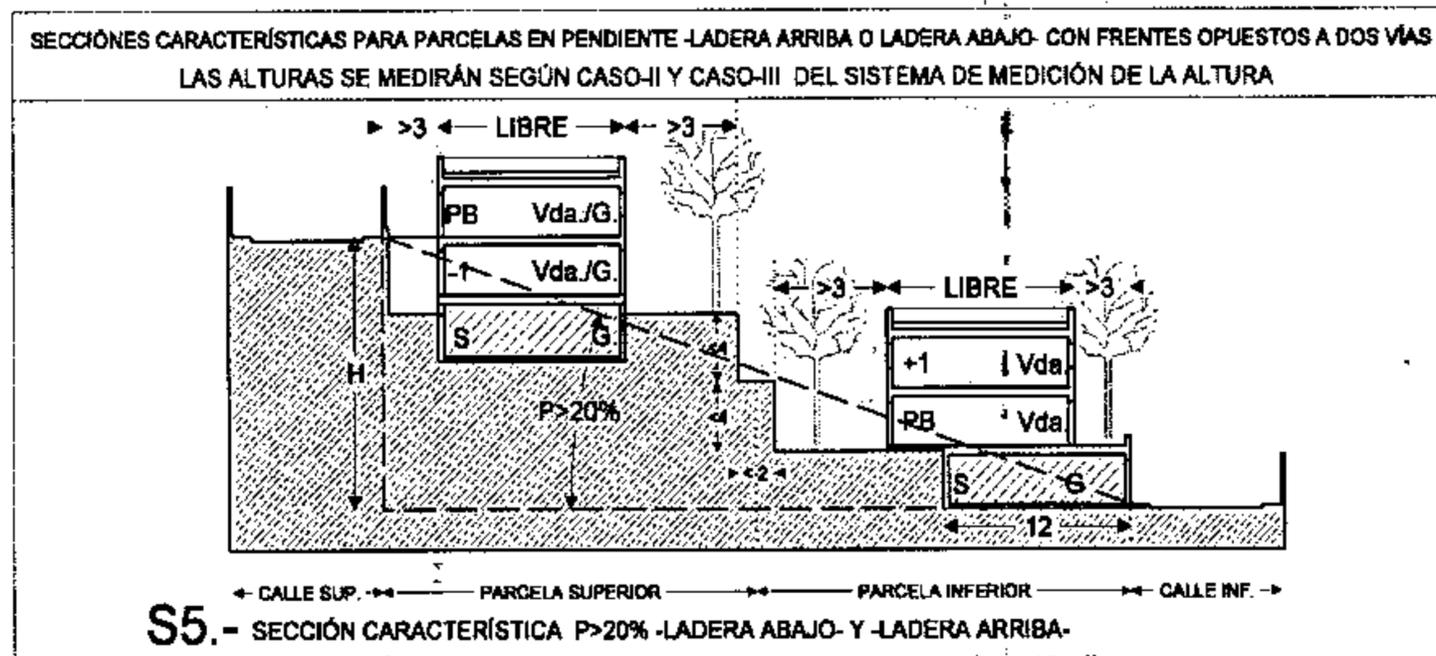
GRÁFICO 5.5.7



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

- a. La planta baja de la edificación - ladera abajo- deberá situarse una planta por debajo del nivel de la rasante de la calle. Solo podrá sobresalir una planta sobre la rasante de la calle superior.
- b. La planta baja de la edificación -ladera arriba- se abanalará en el frente con uso exclusivo de garaje y accesos sin que compute edificabilidad y fondo máximo de 12m. La edificación se situará retranqueada sobre este nivel y con dos plantas.
- c. Los usos de planta permitidos serán los que se indican en la Ordenanza Gráfica-5.5.8 adjunta.

GRÁFICO 5.5.8



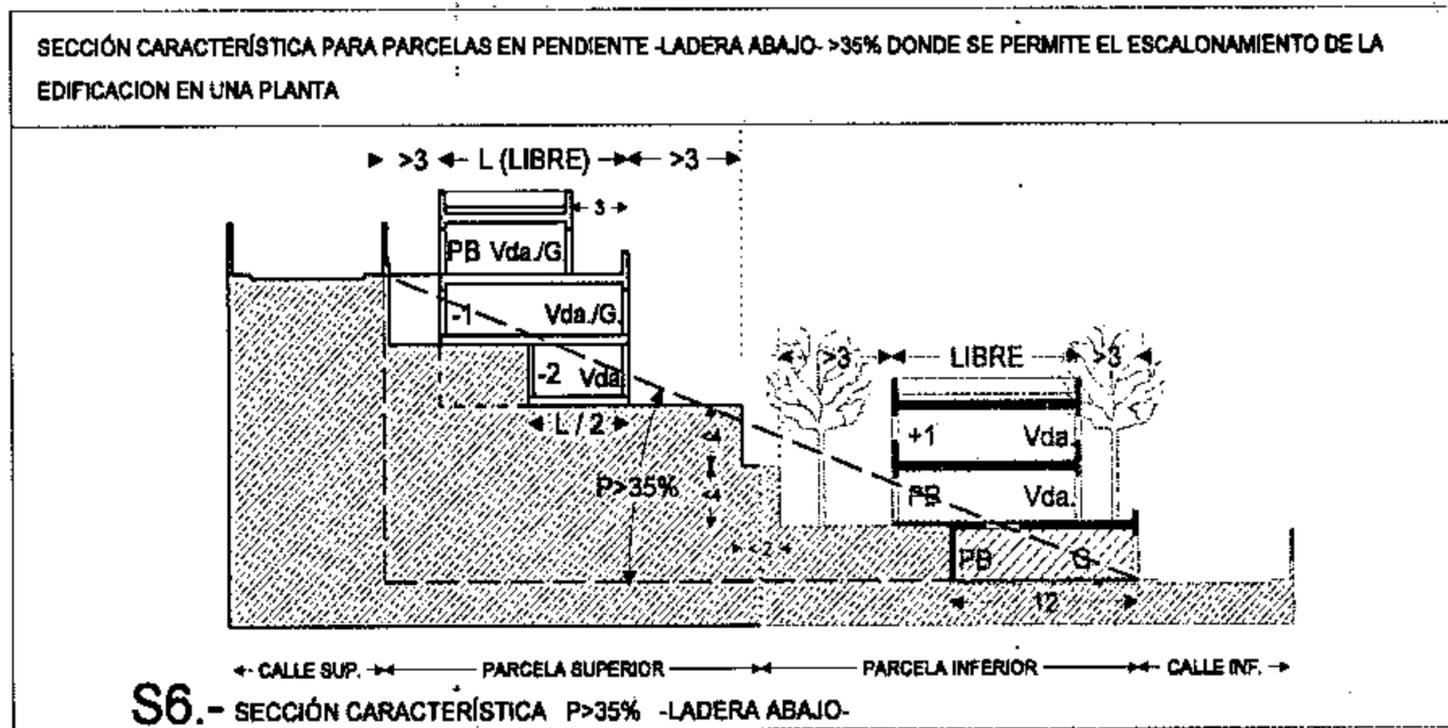
Las alturas se medirán según el Artículo 5.5.8 y los siguientes casos de la Ordenanza Gráfica-5.5.3: Caso II -Ladera Abajo- y Caso III -Ladera Arriba-

Los muros en el lindero común deberán compartir el desnivel a salvar entre las dos parcelas resultantes. Los bancales deberán ser escalonados no mayores de 4m de altura y separados no menos de 2m.

**S6.- Parcelas con pendiente superior al 35%:**

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

**GRÁFICO 5.5.9**

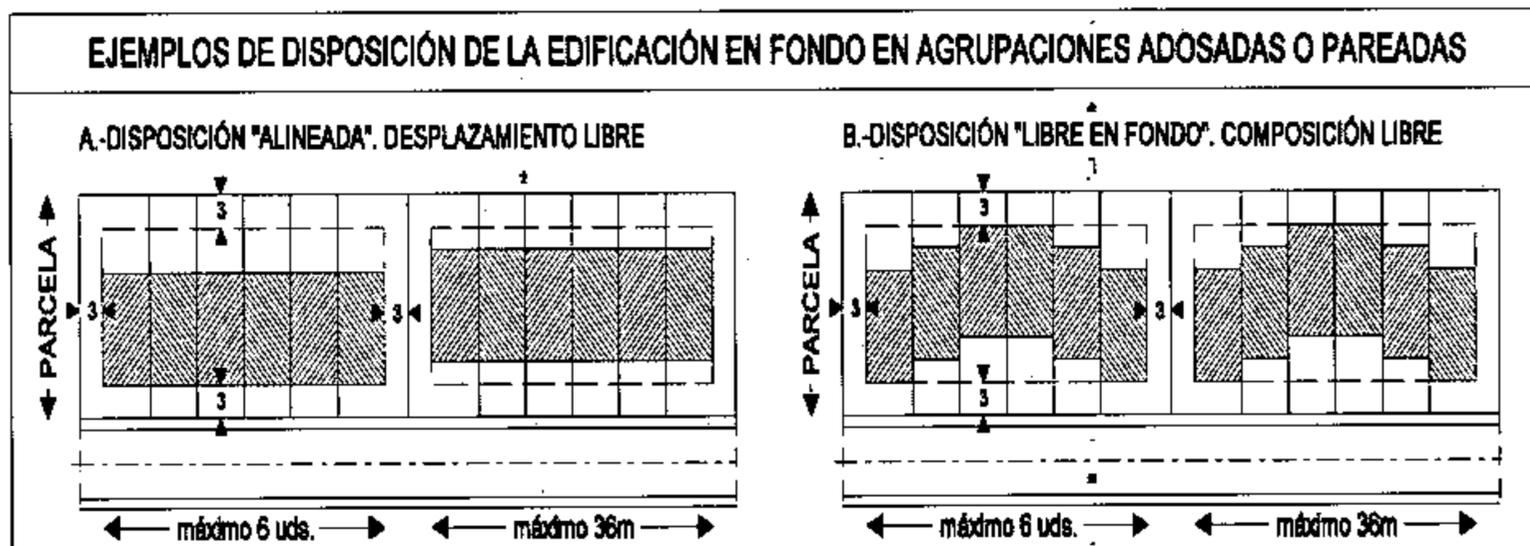


- En parcelas con pendiente superior al 40%, se deberá tramitar un Estudio de Viabilidad para determinar la solución más adecuada de inserción de la edificación en el sitio, en función de las características el terreno y de las construcciones vecinas.
- Se permite en promociones, aumentar en sótanos los fondos máximos establecidos en las secciones características a efectos de optimizar los garajes y sin invadir el retranqueo posterior de la parcela ladera arriba. Se permite igualmente el corredor de vehículos común en sótano.

1. Para las tres tipologías de Ciudad Jardín se establece un retranqueo mínimo a frente y a linderos de 3m, salvo que se disponga retranqueo mayor o menor en los Planos de Ordenación Detallada, Fichas de Ámbitos de Gestión o en Convenio.
2. Podrán invadir el retranqueo edificaciones -pareadas o adosadas-, según los términos del Artículo-5.5.2-*Condiciones de Parcela*, cuando se proyecten y construyan simultáneamente; y siempre que no dejen muros medianeros al descubierto.
3. Podrá invadir igualmente los retranqueos, el resto de casos contemplados en el Artículo-5.5.2-*Condiciones de Parcela*.
4. No se permite invadir los retranqueos -bajo rasante- con sótanos o semisótanos salvo en los casos siguientes:
  - a. Se permite invadir los retranqueos en el frente de parcela con sótanos o semisótanos en los casos de abancalamiento en el frente -ladera arriba- Casos S3 y S5 del Art.-5.5.9. *Altura y Condiciones de Implantación a la Edificación en Parcelas con Pendiente*. Se permite en estos casos invadir y techar los retranqueos con sótanos de uso exclusivo de garajes y accesos. El jardín se situará como máximo a la cota de urbanización interior fijada en la *Ordenanza Gráfica-5.5.3*.
  - b. Podrán ocuparse con sótanos o semisótanos los retranqueos entre edificaciones en promociones o en colonias, de cara a facilitar la inserción del vehículo en la parcela.
  - c. Podrán ocuparse en el resto de casos los retranqueos lateral o delantero -bajo rasante-, únicamente con el acceso o la rampa de garaje. Se permite techar esta como máximo a la cota de urbanización interior establecida en cada caso.
5. Se permite ocupar -sobre rasante- los retranqueos lateral y delantero con aparcamiento bajo pérgola con vistas a facilitar la inserción del vehículo en la parcela. Se cumplirán las condiciones establecidas para construcciones auxiliares.
6. En los casos señalados de edificaciones situadas sobre riscos o descuelgues significativos de terreno, el retranqueo se medirá a partir de ellos.
7. Se permite invadir con piscinas los retranqueos.

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

GRÁFICO 5.5.10





1. Se permite únicamente en el caso de la tipología CJ-C la agrupación adosada de viviendas hasta 6 uds y 36m máximo de frente edificado conjunto, salvo en el caso de las Viviendas de Protección en las que se permite la hilera continua.
2. Se permite añadir una vivienda más en los extremos de la agrupación (hasta 7 uds. y 42m) para completar el número de unidades de la promoción cuando venga forzado por las características geométricas de la parcela.
3. La distancia mínima entre agrupaciones de adosados en la parcela será de 6m como se desprende de la *Ordenanza Gráfica 5.5.10*.
4. Se permite "mover en fondo" los grupos de adosados y pareados con disposición relativa libre de la edificación, cuando el conjunto tenga sentido arquitectónico y se realice con proyecto conjunto.

### **Art. 5.5.12. Sótanos y Semisótanos.**

1. Los sótanos o semisótanos no serán habitables.
2. La altura libre mínima de los sótanos o semisótanos será de 2,40m. Se permite reducir esta altura hasta 2,20m para el paso de instalaciones.
3. La altura del techo del semisótano no superará más de 0,60m sobre la cota de urbanización interior CU según las condiciones del artículo relativo a la altura de la edificación. En caso contrario tendrá la consideración de planta.
4. La ocupación de sótanos o semisótanos no podrá superar respecto de la superficie de la parcela, el porcentaje siguiente: CJ-A: el 60%, CJ-B: el 70%, y CJ-C: el 80%. No se computarán a estos efectos los ámbitos de las rampas o accesos, con o sin techar.
5. No se permite ocupar con sótanos o semisótanos los ámbitos de los retranqueos, salvo en los casos permitidos de abancalamientos en el frente -ladera arriba- y de accesos o rampas a garaje. Se permitirá así mismo, invadir los retranqueos entre edificaciones -bajo rasante-, en los casos de garajes en promociones o en colonias.
6. En Ciudad Jardín, las rampas a garaje tendrán pendientes máximas un 20% en tramos rectos, y un 15% en tramos curvos.
7. Las rampas o los accesos a garaje unifamiliar tendrán un ancho mínimo de 2.40m.
8. Las rampas o los accesos a garaje plurifamiliar tendrán un ancho mínimo de 2.60m para un solo carril y 5m para dos carriles.
9. Se admite en cualquiera de las tres tipologías, el corredor de vehículos común en sótano con garajes independizados o colectivos. Las cajas de escalera podrán bajar hasta el sótano en ambos casos.
10. En promociones de edificaciones adosadas de mas de cuatro viviendas, no se permite en frentes a vía o espacio público, las puertas de garaje independientes a cada vivienda. Los garajes deberán organizarse con accesos rodados comunes.

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

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



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

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

#### Art. 5.5.14. Jardín y Jardín Delantero.

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

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

1. No se permitirá otro uso ni ocupación que el estricto de jardín, no pudiendo ser ocupado por construcciones permanentes, instalaciones, etc.; ni siquiera en el subsuelo, salvo los casos permitidos en el punto siguiente.
2. Se permitirá la ocupación de los jardines en los siguientes casos:
  - a. Se permite ocupar el jardín delantero -sobre rasante- con rampa o acceso al garaje de ancho máximo de 5m, debiéndose resolver adecuadamente su acople con el plano de jardín.
  - b. Se permite ocupar y techar el ámbito del jardín delantero con rampa o acceso a garaje en los casos referidos en el Art.-5.5.8-*Altura de la Edificación* sin que computen a efectos de medición de la altura, edificabilidad u ocupación. Solo se permite ocupar la totalidad del jardín delantero -bajo rasante-, para uso exclusivo de garaje y accesos, en los Casos S3 y S5 -ladera arriba- contemplados en el citado artículo.
  - c. La rampa podrá disponerse longitudinalmente en el jardín delantero cuando exista imposibilidad de colocación en el jardín lateral, debiendo techarse a la cota del jardín.
  - d. En los jardines laterales -bajo rasante-, se permiten las rampas o accesos a garaje descubiertos, o techados a la cota del jardín, sin que computen a efectos de medición de la altura, edificabilidad u ocupación.

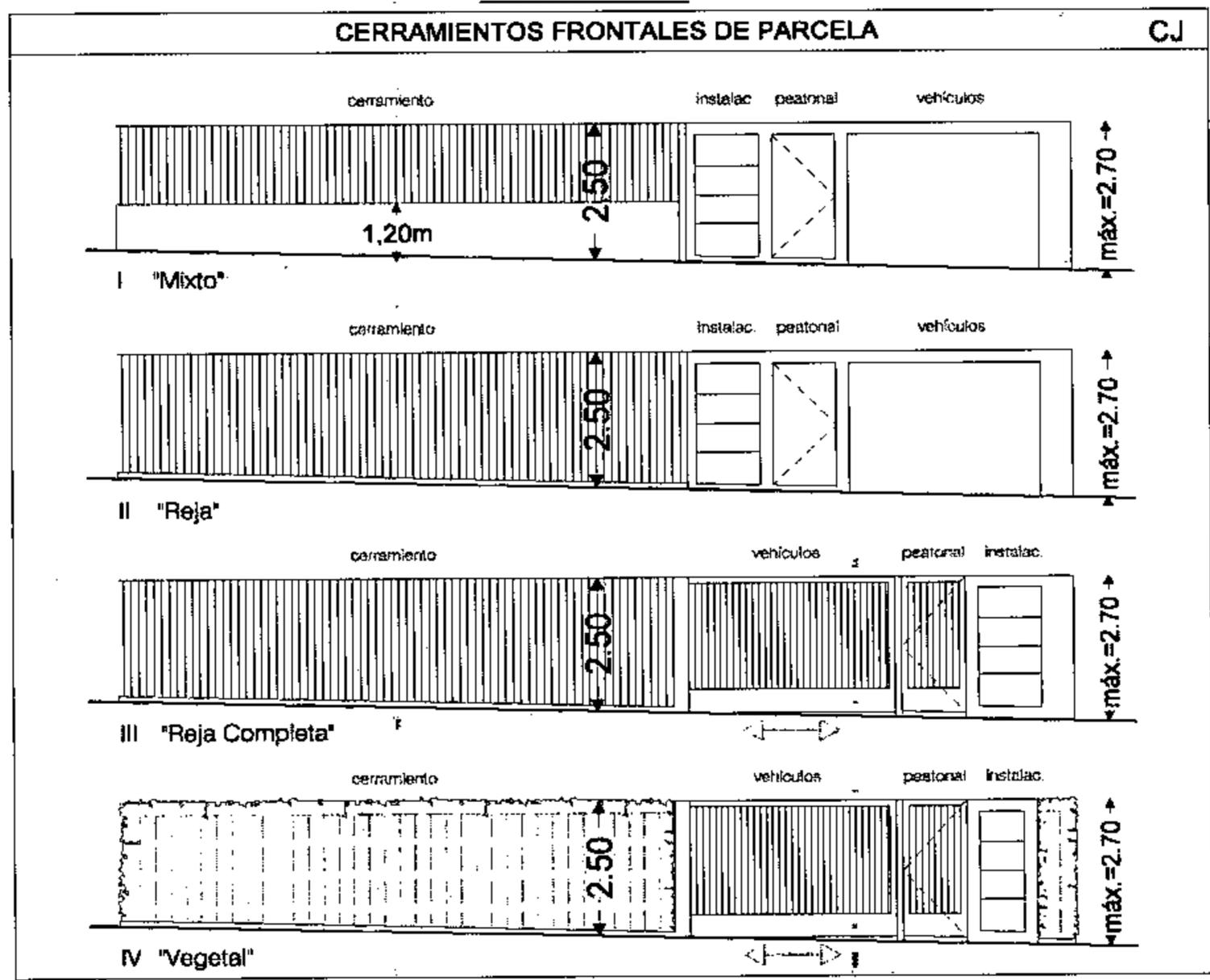


- Se permite en las zonas de retranqueo -sobre rasante-, con vistas a facilitar la inserción de los vehículos en la parcela, ocupar los jardines laterales y delanteros con construcciones ligeras diáfnas tipo pérgola, para el uso de aparcamiento. Deberán cumplir las condiciones establecidas para construcciones auxiliares.
- f. Se permiten las conexiones de las redes de servicio y las arquetas de registro.
- g. Se permitirá localizar la fosa séptica, pozo absorbente o depuradora en el jardín delantero, cuando no exista otra alternativa de localización. Extremo éste que deberá justificarse técnicamente en el Proyecto.

**Art. 5.5.16. Cerramientos de Parcela.**

1. Como criterio general, se establece 4 tipos de cerramientos posibles para el frente de parcela según los esquemas del Gráfico 5.5.11 atendiendo al grado de calado del mismo. El caso I corresponde al cerramiento tipo "Mixto" y el IV al cerramiento "Vegetal".
2. La altura máxima de los cerramientos en el frente de parcela será de 2,50m, integrados por parte maciza opcional hasta 1,20m y el resto diáfano hasta 2,50m de altura. En calles con pendiente mayor del 10% se permite subir puntualmente una altura hasta 2,70m.
3. En los casos permitidos de abanalamiento en el frente parcela, la altura de los cerramientos podrá puntualmente llegar hasta 3.50m en el punto mas bajo del frente, pudiendo ser macizos completamente.
4. Se exige el proyecto del cerramiento dentro del documento del Proyecto Técnico.
5. Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.

**GRÁFICO 5.5.11**





Las puertas peatonales y de vehículos deberán situarse en la alineación de la parcela tener tratamiento acorde con el cerramiento en diseño y materiales, pudiendo ser opacas en toda su altura.

7. En frentes abancalados se permitirá rehundir las puertas peatonales y de vehículos en un fondo máximo de 1,20m bajo el forjado de la entrada a garaje, para facilitar el giro de los vehículos y optimizar la organización de huecos sobre el frente de parcela.
8. El ancho máximo ocupado por las puertas de garaje en el frente de parcela será de 5m en viviendas unifamiliares o plurifamiliares. Su altura libre máxima no superará los 2,50m.
9. La puerta de garaje unifamiliar podrá reducirse hasta 2,40m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
10. La puerta de garaje plurifamiliar podrá reducirse hasta 2,60m de ancho útil cuando quede resuelto adecuadamente el giro de los vehículos sin entorpecer la vía pública.
11. En calles menores de 8m se permite así mismo mediante Estudio de Viabilidad, soluciones singulares que faciliten el acceso a garaje.
12. En los linderos laterales los cerramientos se admitirán ciegos en toda su altura y de 2,50m máximo, debiéndose escalonar con la pendiente. Se tendrá en cuenta los niveles de parcelas colindantes a efectos de garantizar la privacidad entre parcelas, posibilitándose puntualmente alturas mayores con Estudio de Viabilidad.
13. Cuando los cerramientos laterales o posteriores en linderos, se sitúen sobre tramos de banca o terraza de altura mayor a 2m, se limita la altura máxima de los cerramientos a 1,80m de cara a minimizar su impacto visual.

#### **Art. 5.5.17. Cuerpos y Elementos Volados.**

1. Se definen los *cuerpos volados* como los salientes transitables con o sin techar que sobresalen de la fachada. Podrán ser salientes puntuales o corridos a lo largo de la misma.
2. Se considerarán como *cuerpos volados cerrados* aquellos que presenten todos sus lados cerrados con cerramientos fijos de cualquier tipo.
3. Se considerarán como *cuerpos volados abiertos* aquellos que presenten al menos el cerramiento frontal abierto.
4. Se considerarán como *cuerpos volados diáfanos* aquellos que presenten además, todos los petos de protección calados y carentes de techo.
5. Serán computables a efectos de edificabilidad, los cuerpos volados cerrados al 100% y abiertos o diáfanos al 50%.
6. Se considerarán como *elementos volados*, los salientes ornamentales o funcionales del edificio no transitables; como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, etc.
7. Se admiten los cuerpos o elementos volados incluidos dentro de la ocupación y la edificabilidad máxima de la parcela. Los retranqueos se medirán a partir de éstos, salvo en las fachadas a la vía pública o en elementos volados sobre los retranqueos laterales.
8. Solo se permite volar invadiendo los ámbitos de los retranqueos, hasta 1,00m en el frente de parcela y hasta 0,30m únicamente con elementos volados en retranqueos laterales o posteriores.
9. Dentro de área de movimiento de la edificación la distancia de vuelo será libre, si bien cuando esta exceda de 1,50m, la superficie de planta bajo vuelo deberá computarse a efectos de edificabilidad al 100%. En "arquitecturas voladas" cuando el espacio bajo vuelo no sea susceptible de ser ocupado posteriormente, se permitirán soluciones singulares de planta diáfana no computables como edificabilidad mediante Estudio de Viabilidad y según los términos del *Artículo-5.5.3 Ordenación Singular de la Parcela o de la Edificación*. La Planta diáfana computará en cualquier caso a efectos de número máximo de plantas.



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

No se permite ningún tipo de volado sobre el dominio público, incluyendo los carteles o similares.

### **Art. 5.5.18. Adaptación Topográfica y Movimiento de Tierras**

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

1. los bancales se realizarán preferiblemente de piedra, con pedraplenes o taludes ajardinados.
2. Con carácter general se tenderá a realizar los bancales o terrazas con alturas medias no mayores de 3,00m. No podrá existir ningún bancal interior de parcela o en lindero superior a 4,00m. de altura aparente.
3. Los bancales deberán escalonarse con una distancia mínima de 2m.
4. La longitud máxima de fondo de bancal no podrá superar los 20m.
5. Al objeto de propiciar un mejor acople con parcelas abancaladas colindantes, no se podrá superar entre bancales contiguos los 4,00m.
6. En parcelas donde persistan terrazas agrícolas relevantes, se permitirá mantener el perfil del terreno existente, pudiéndose situar las dos plantas de la edificación sobre la cota del abancalamiento previo. Se deberá contar en estos casos con Estudio de Viabilidad de cara a garantizar su correcta inserción en el entorno y con las parcelas colindantes.

### **Art. 5.5.19. Construcciones Auxiliares en la Parcela**

1. Se entiende como *Construcciones Auxiliares* en Edificación Aislada de Ciudad Jardín cualquier tipo de construcción techada y cerrada, aislada de la propia vivienda, sin incluir las pérgolas o porches. Cumplirán las siguientes condiciones:
  - a. Las construcciones auxiliares se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y computarán al 100%. La superficie máxima permitida de las construcciones auxiliares será de 30m<sup>2</sup>.
  - b. Deberán cumplir las condiciones de ocupación y retranqueo, pudiéndose adosar al lindero lateral trasero. En parcelas situadas ladera arriba podrán adosarse al muro del fondo de parcela invadiendo el retranqueo posterior.
  - c. Las cubiertas de las construcciones auxiliares podrán ser inclinadas o planas.
  - d. La altura máxima de construcciones auxiliares será de 2,50m. En ningún caso sus elementos constructivos superarán los 3m de altura.
2. Se entiende como *Pérgolas o Porches* toda construcción de estructura ligera (madera, metal, etc.) techada sin cerramientos laterales. Cumplirán las siguientes condiciones:
  - a. Las pérgolas o porches computarán edificabilidad al 50%. Se permitirán hasta un máximo de 30m<sup>2</sup>.
  - b. Las pérgolas o porches, podrán adosarse a linderos laterales en un largo máximo de 6m, o situarse ocupando el jardín delantero con vistas a facilitar la inserción de los vehículos en la parcela. En parcelas situadas ladera arriba podrán adosarse al muro del fondo de parcela invadiendo el retranqueo posterior.
  - c. Las cubiertas de pérgolas o porches podrán ser inclinadas o planas.
  - d. La altura máxima de las pérgolas o porches será de 2,50m. En ningún caso sus elementos constructivos superarán los 3m de altura.
  - e. Para los casos de construcciones auxiliares o pérgolas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, estas se permitirán siempre que cumplan las condiciones



máximas de 3m de altura y 30m<sup>2</sup> de superficie construida, computable dentro edificabilidad asignada a la parcela.

Art. 5.5.20. Aparcamiento Mínimo.

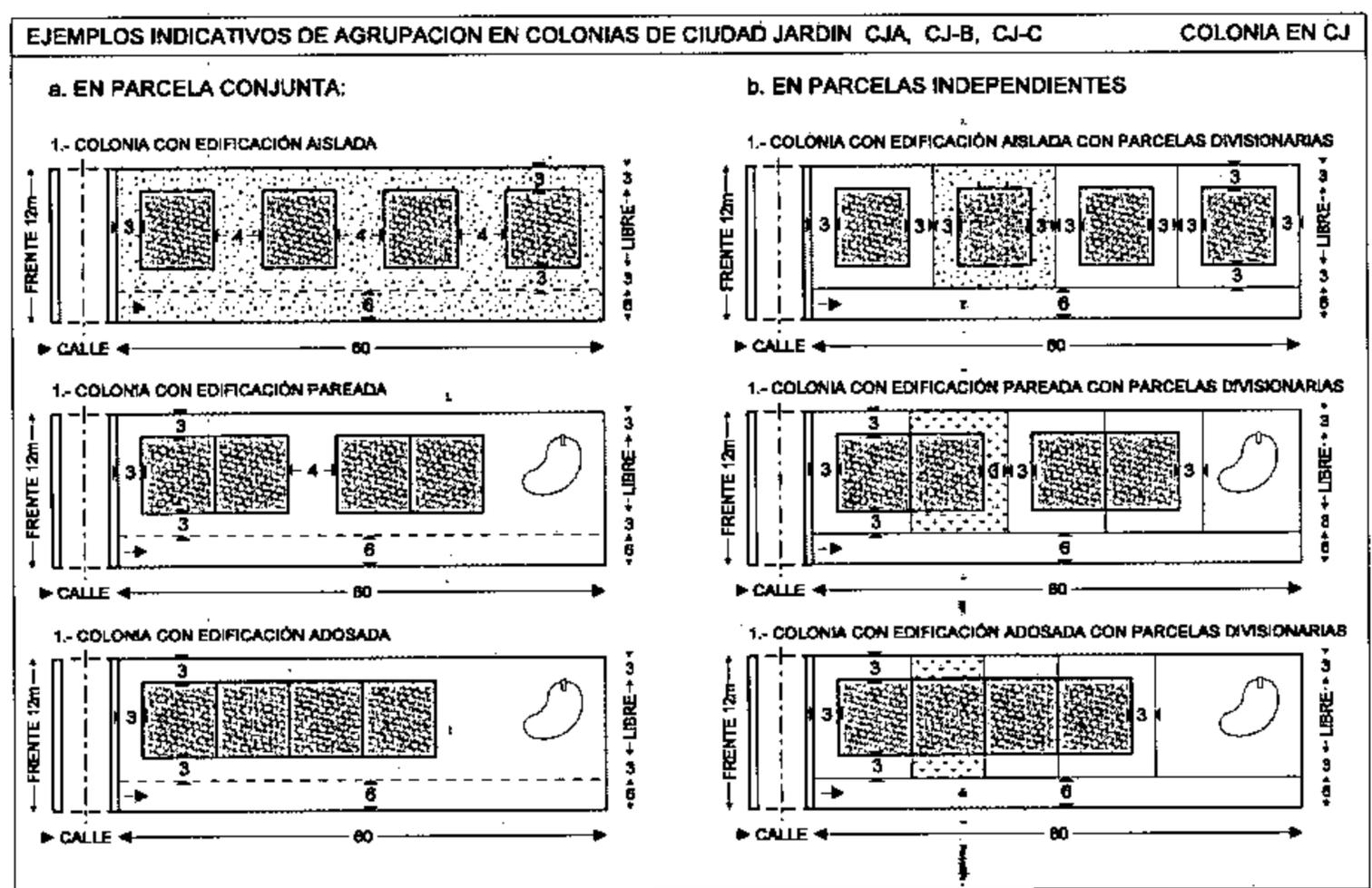
- 1. La edificación en ciudad jardín tendrá la obligación de disponer de al menos dos plazas de aparcamiento por vivienda.
2. Se permite la construcción de garaje común en sótanos para distintas viviendas de una parcela en cualquiera de los casos de edificación aislada, pareada, adosada o en colonia.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

Art. 5.5.21. Construcciones en Colonia

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

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

GRÁFICO 5.5.12



- 2. Las agrupaciones podrán ser de dos tipos (Ver Gráfico 5.5.14):
a) Colonias con divisiones: La colonia en el interior se subdividirá en número entero de partes divisionarias separadas de los elementos comunes.



- Colonias sin divisiones: Las edificaciones no tendrán parte divisionaria propia y se localizarán directamente conectadas con los elementos comunes.
4. El número máximo de viviendas será el cociente entero resultado de dividir la superficie de la parcela urbanística entre la superficie mínima de la parcela según la tipología con que se configure la colonia.
  5. La parcela mínima se medirá sobre el conjunto de la colonia y no sobre las zonas privativas asociadas a cada edificación, para cualquiera de los modelos de colonias permitidos.
  6. Deberá tener un acceso peatonal y de vehículos común al conjunto. El viario de vehículos tendrá un ancho mínimo de 6m y una pendiente máxima del 15%.
  7. El frente mínimo de parcela se referirá al conjunto de la parcela urbanística y se establece en 12m, incluyendo los accesos a la colonia.
  8. Se permite la construcción de garaje común en sótanos para las tres tipologías, en cuyo caso, se permite la ocupación enterrada del retranqueo entre edificaciones para cualquiera de los modelos posibles de agrupación.
  9. La separación mínima entre edificaciones será de 4m en colonias sin divisiones.
  10. La separación mínima entre edificaciones será de 6m(3+3) en colonias con divisiones.
  11. En CJ-A y CJ-B deberá mantenerse el carácter unifamiliar de las viviendas, entendiéndose por tal, aquellas construcciones que carezcan de elementos comunes de circulación.
  12. En colonias de más de 10 viviendas, se deberá mantener con carácter obligatorio un mínimo de un 20% de la superficie de la parcela urbanística destinada a zona común de esparcimiento como jardín, piscina, etc. y libre de edificación. No podrá incluirse en esta proporción las zonas de accesos o aparcamientos en superficie. Deberá poder inscribirse un círculo de 12m en estas zonas.
  13. Se permite en esta zona común de esparcimiento, las construcciones auxiliares tipo kiosco o similar de hasta 30m<sup>2</sup> de superficie construida y computables dentro de la edificabilidad asignada a la parcela. Se situará preferiblemente bajo bancal, cuando lo permita la topografía y la organización de la colonia.
  14. Las colonias mantendrán el resto de los parámetros generales de la Ciudad Jardín en cada una de las categorías correspondientes CJA, CJB y CJC.
  15. Se dispondrá un árbol de porte por cada 100m<sup>2</sup> de parcela, que podrán agruparse indistintamente.
  16. Los espacios comunes (viario interior, aparcamientos en superficie, jardines, etc.) deberán tener tratamiento integrado de diseño y materiales. Estos espacios mantendrán obligatoriamente el carácter predominantemente ajardinado propio de la Ciudad Jardín, incluso cuando se contemplen sótanos de garajes. Deberán entregarse completamente urbanizados y con especies arbóreas de porte.
  17. Todo espacio libre de parcela que no esté asignado a una vivienda, tendrá que formar parte de las zonas comunes debiendo estar así especificado en el proyecto y no pudiendo ser tratado como un finca más.
  18. La altura en el interior de las colonias se medirá siguiendo los mismos criterios establecidos en los artículos relativos a la altura y para cada edificación que forme la colonia. El punto de medición de la altura se situará en el frente inferior de cada edificación y a la cota de la zona común por donde tenga el acceso. En el frente a vía pública de la colonia, el punto de medición de la altura se situará en la alineación, sobre la rasante de la acera.
  19. Deberá acreditarse mediante la tramitación del Estudio de Viabilidad previo, la correcta adaptación de la colonia al sitio. Se cuidará especialmente la relación con las cotas de parcelas colindantes y con la pendiente del terreno.

**Art. 5.5.22. Condiciones Estéticas en Ciudad Jardín.**

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

**Art. 5.5.23. Usos.**

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





**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**

**EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA - CJA**

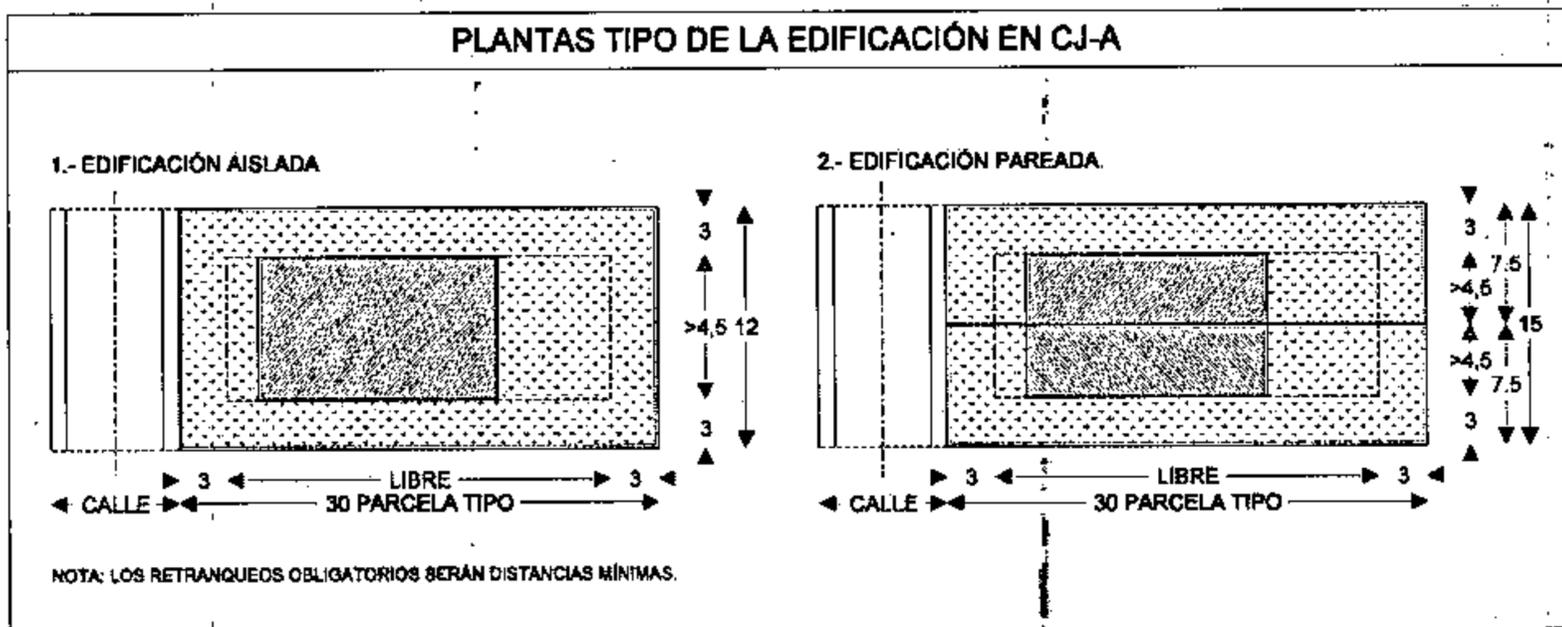


Noviembre 2006

**PARAMETROS URBANISTICOS**

	<b>AISLADA / PAREADA</b>	<b>CJA</b>
Tipología:		
Parcela mínima -edificación aislada-:	500	m <sup>2</sup>
Parcela mínima -edificación pareada-:	250 + 250 = 500	m <sup>2</sup>
Parcela mínima en colonia:	2.000m <sup>2</sup> s (No se permiten en las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpaís)	
Nº máx de viv. en colonia:	=(Superficie Colonia : Parcela mínima) uds.	
Unidades máximas de promoción:	2 Uds. máximo en Araya, Cuevecitas o Malpaís, salvo en UA o AUA	
Frente mínimo de parcela (m):	12m Aislada/ 15m (7,5+7,5)m Pareada	
Frente mínimo de vivienda (m):	4,5m	
Edificabilidad neta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Nº máximo de plantas P<20% :	(P=pendiente de la parcela) 2pl SR / sótano BR	pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abanclar el frente con garajes)	2pl + Sotano SR
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta)	1pl SR / 1pl + Sotano BR
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto	
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.): Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.		
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:	0,60m	
Retranqueo a frente y a linderos:	3m (m)	
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m.(máx. 2,70m)	
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m	
Fondo máximo de la edificación:	Libre según la ordenanza gráfica (m)	
Ocupación de Parcela / Sótanos:	50% / 60%	
Cubierta:	Plana o Inclinada	
Construcciones en cubierta:	Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas	
Construcciones auxiliares:	Se permiten computables al 100%, y hasta 30 m <sup>2</sup> .	
Construcciones de porches:	Se permiten computables al 50%, y hasta 30 m <sup>2</sup> .	
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar	
Usos compatibles:	Despacho ligado a vda., pequeño comercio en pl. baja (Ver Normativa Detallada de Usos)	
Aparcamiento mínimo:	2 Plz/Viv.	
Zona de aplicación:	Todo el Municipio	

**PLANTA Y SECCION CARACTERÍSTICA**



**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

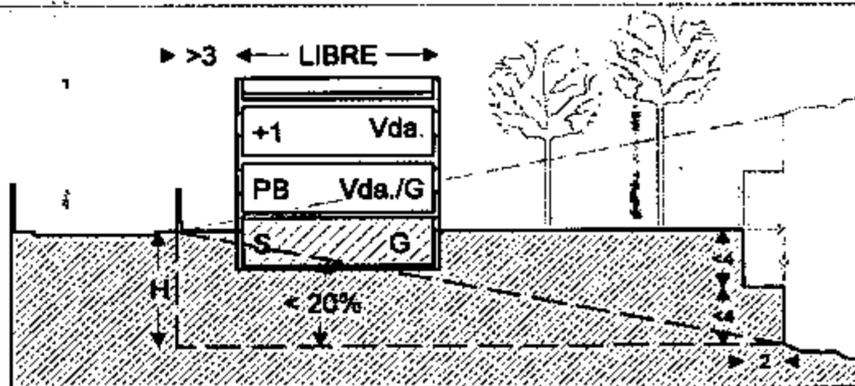
**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**

**EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA - CJA**

Noviembre 2006

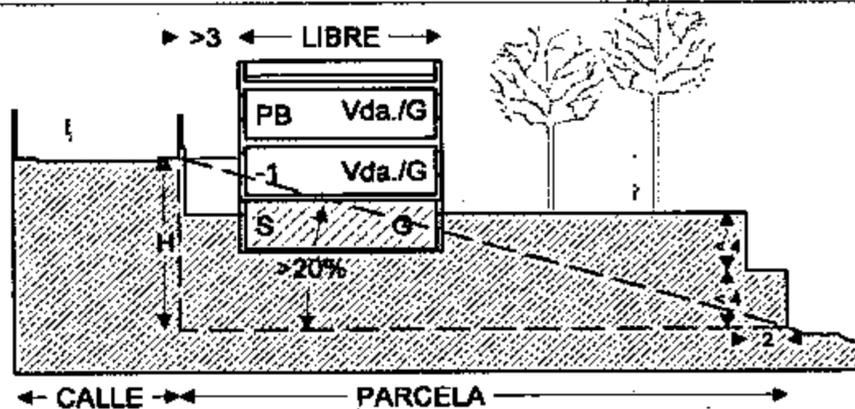


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA  
 LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



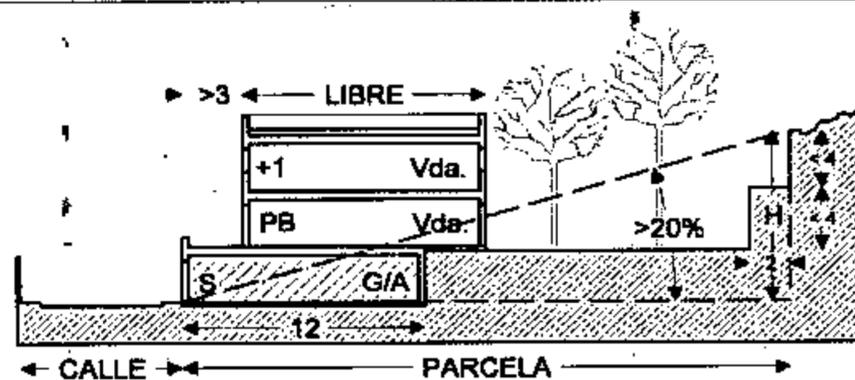
**S1.-** SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA O ABAJO -  $P < 20\%$

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



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

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



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



# Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

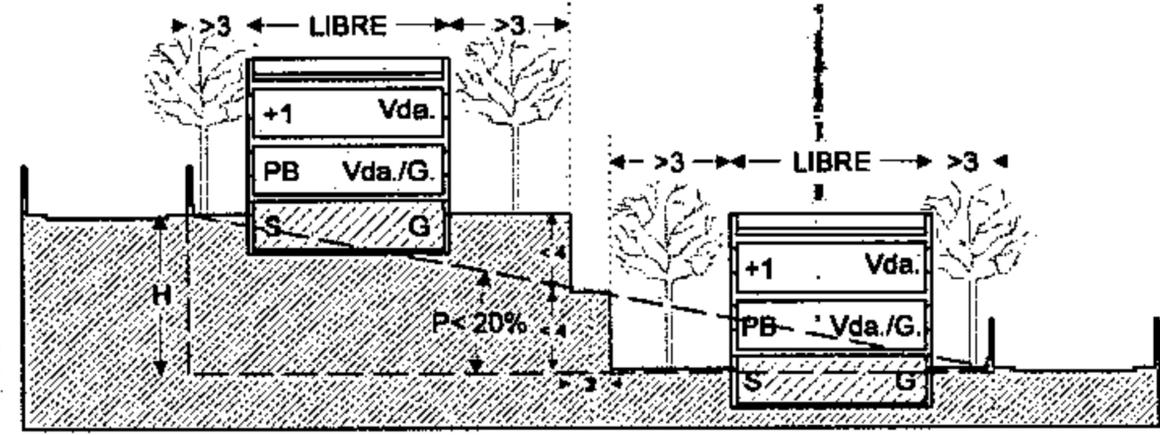
## TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA - CJA

Noviembre 2006

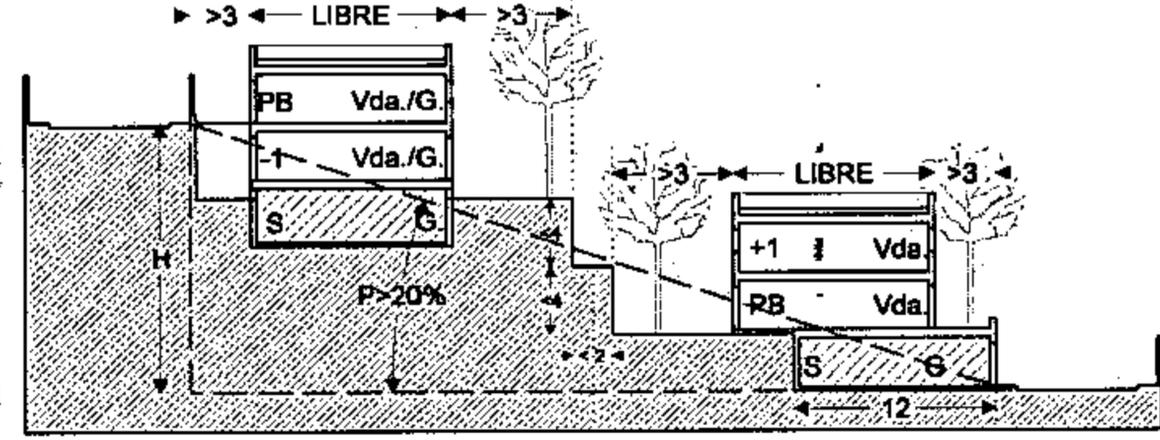


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTES OPUESTOS A DOS VÍAS  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



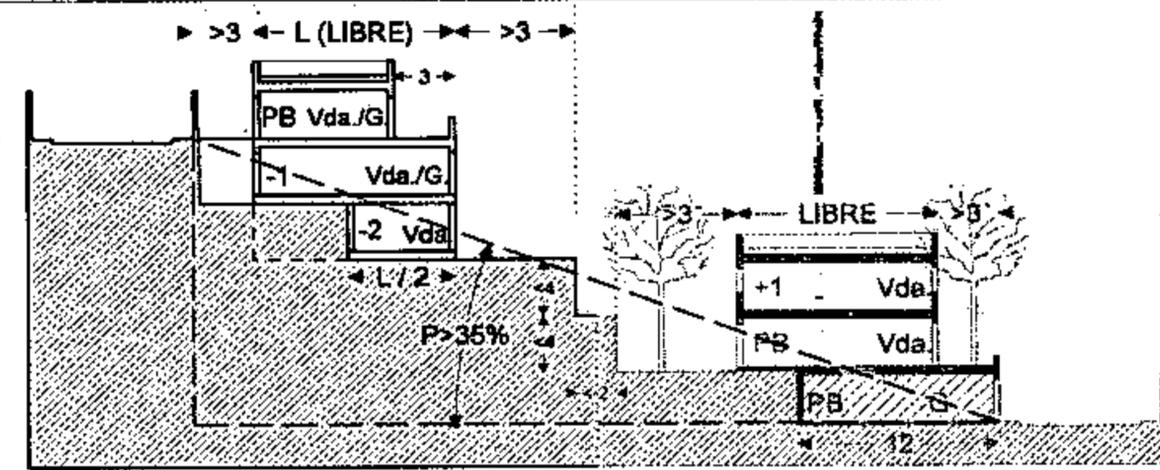
S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P < 20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

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

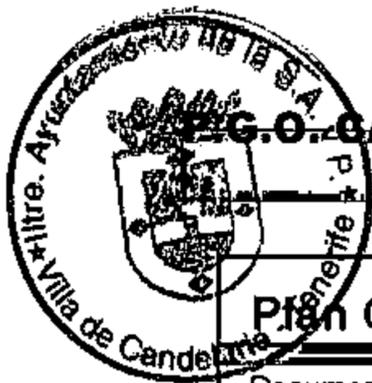


S5.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P > 20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-

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



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



### Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

#### TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

**EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB**

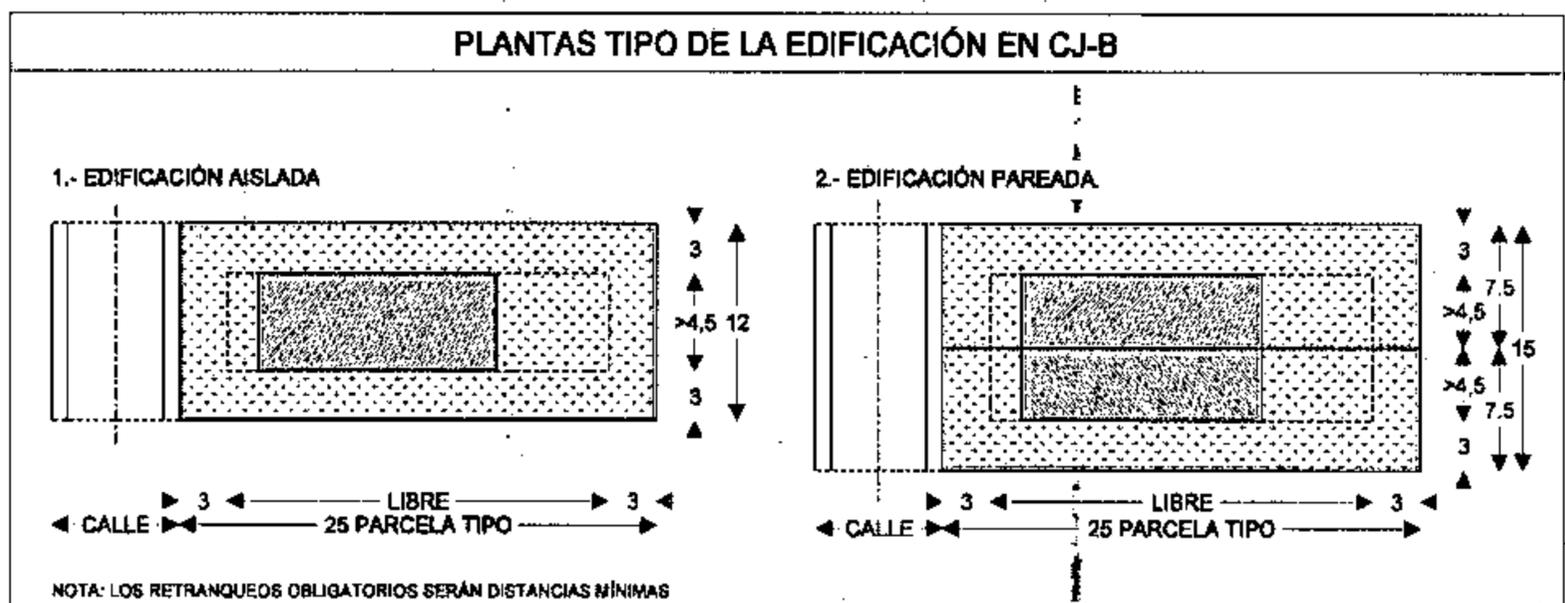
Noviembre 2006



#### PARAMETROS URBANISTICOS

Tipología:		AISLADA / PAREADA	CJ-B
Parcela mínima -edificación aislada-		300	m <sup>2</sup>
Parcela mínima -edificación pareada-		200 + 200 = 400	m <sup>2</sup>
Parcela mínima en colonia:	2.000m <sup>2</sup> s (No se permiten en las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpais)		
Nº máx de viv. en colonia:		=(Superficie Colonia : Parcela mínima) uds.	
Unidades máximas de promoción:	2 Uds. máximo en Araya, Cuevecitas o Malpais, salvo en UA o AUA		
Frente mínimo de parcela (m):		12m Aislada/ 15m (7,5+7,5)m Pareada	
Frente mínimo de vivienda (m):		4,5m	
Edificabilidad neta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):		0,50-0,80	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas P<20% :	(P=pendiente de la parcela)	2pl SR / sótano BR	pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes)	2pl + Sotano SR	
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta)	1pl SR / 1pl + Sotano BR	
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto		
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):	Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.		
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-		0,60m	
Retranqueo a frente y a linderos:		3m (m)	
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m.(máx. 2,70m)		
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m		
Fondo máximo de la edificación:	Libre según la ordenanza gráfica (m)		
Ocupación de Parcela / Sótanos:		60% / 70%	
Cubierta:		Plana o Inclinada	
Construcciones en cubierta:	Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas		
Construcciones auxiliares:	Se permiten computables al 100%, y hasta 30 m <sup>2</sup> .		
Construcciones de porches:	Se permiten computables al 50%, y hasta 30 m <sup>2</sup> .		
Uso característico:		Vivienda Unifamiliar	
Usos compatibles:	Despacho ligado a vda., pequeño comercio en pl. baja (Ver Normativa Detallada de Usos)		
Aparcamiento mínimo:		2 Plz/Viv.	
Zona de aplicación:		Todo el Municipio	

#### PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA



**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

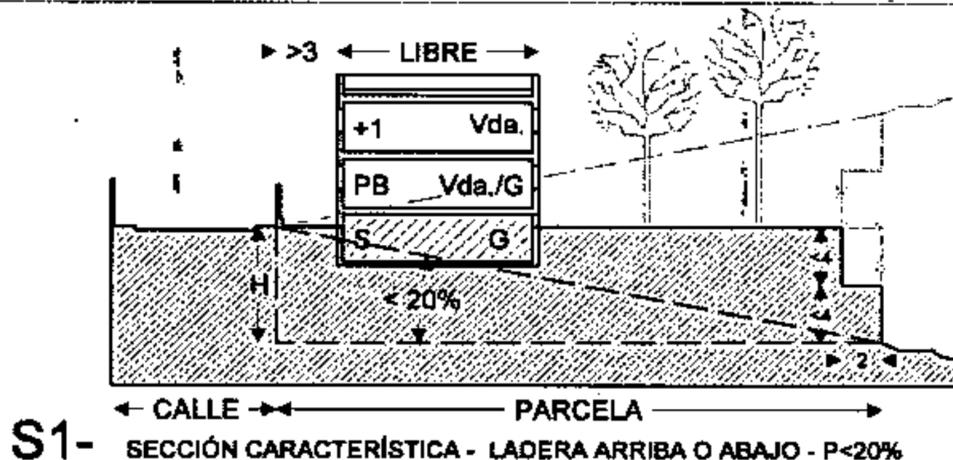
**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**

**EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB**

Noviembre 2006

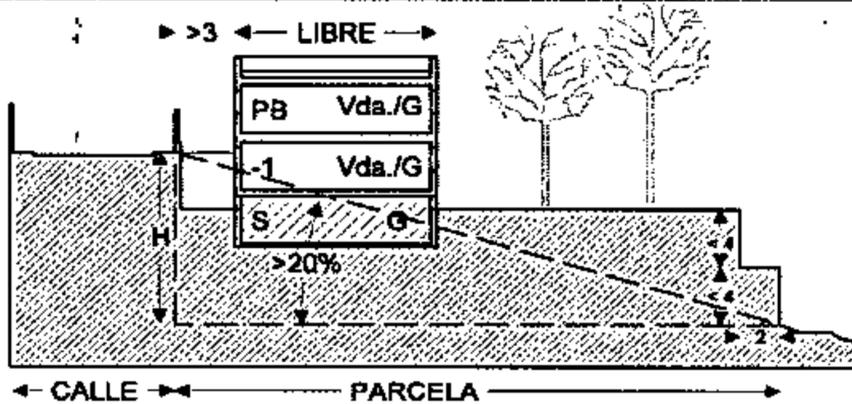


**SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA**  
 LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



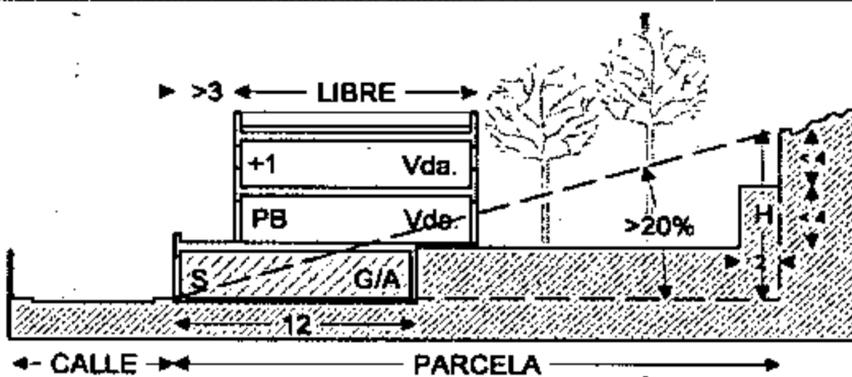
**S1.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA O ABAJO - P < 20%**

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



**S2.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ABAJO - P > 20%**

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



**S3.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA - P > 20%**

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

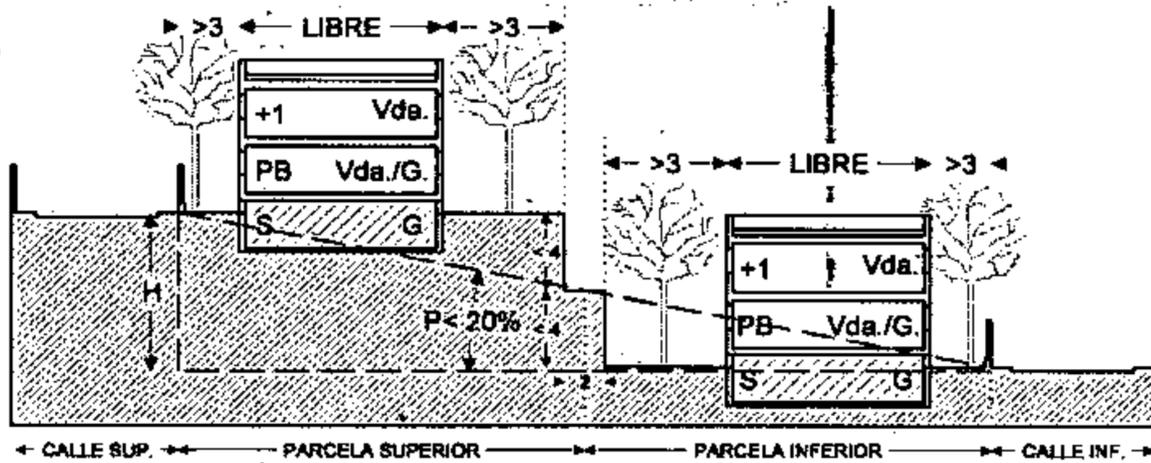
**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**

**EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB**

Noviembre 2006

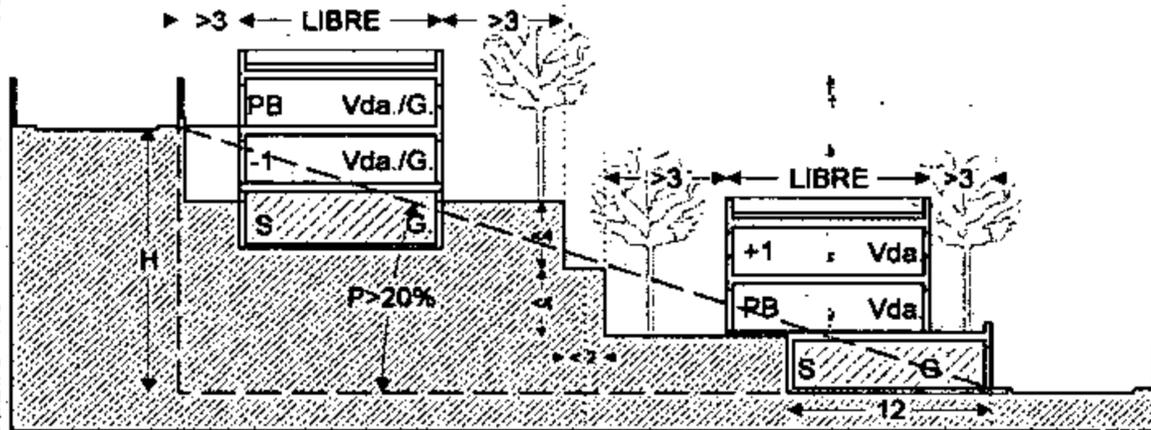


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTES OPUESTOS A DOS VÍAS  
 LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



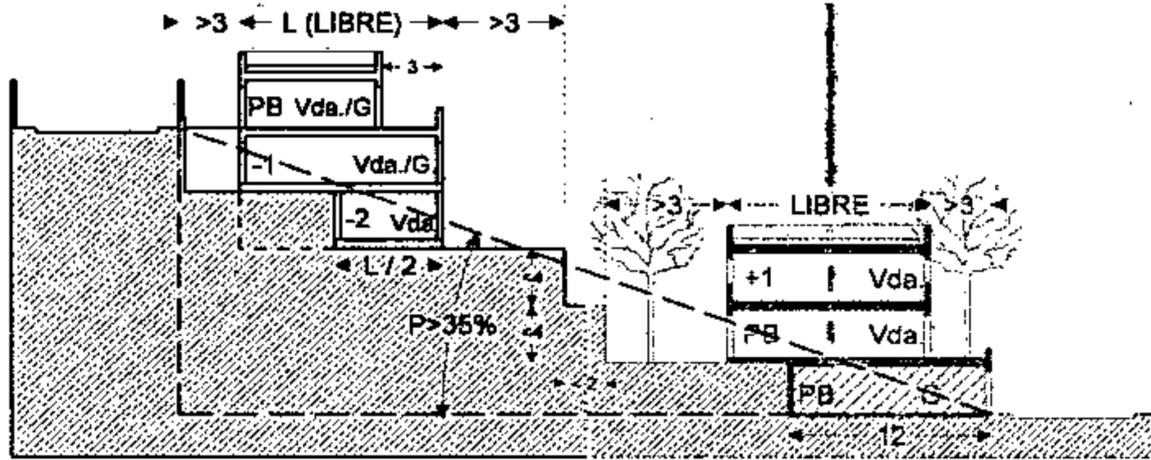
**S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P < 20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-**

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



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

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



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

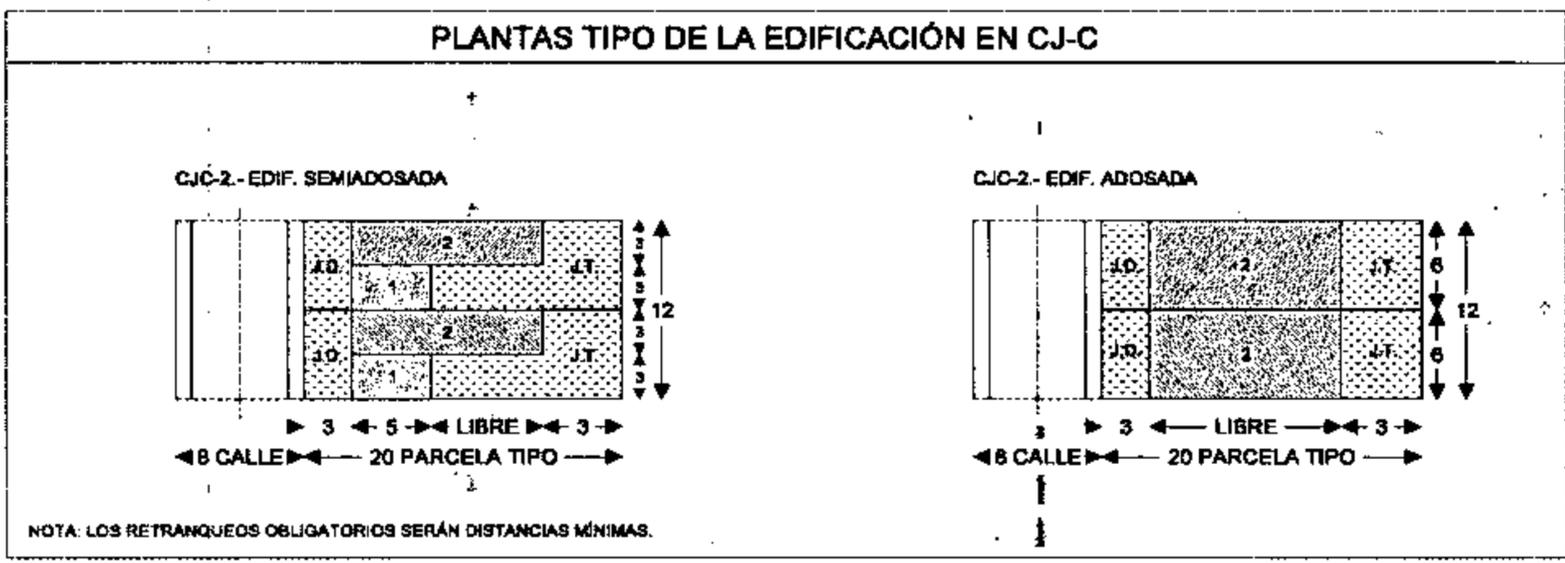


**Plan General de Ordenación de Candelaria**  
 Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido  
**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**  
**EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC**      Noviembre 2006

**PARAMETROS URBANISTICOS**

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

**PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA**





**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

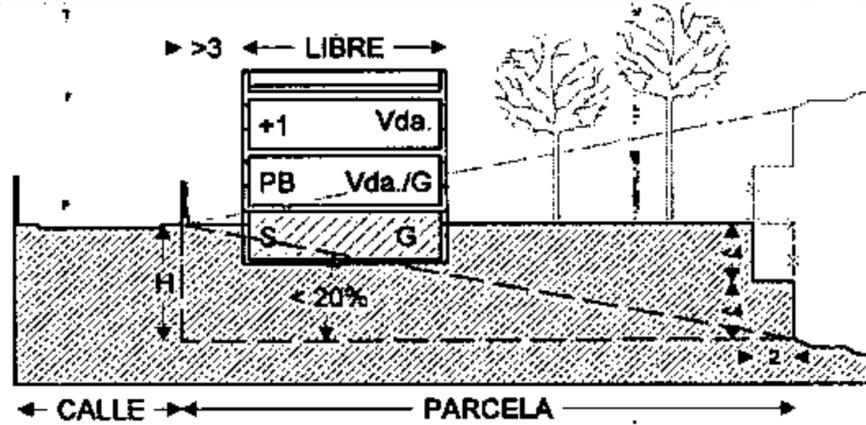
**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**

**EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC**

Noviembre 2006

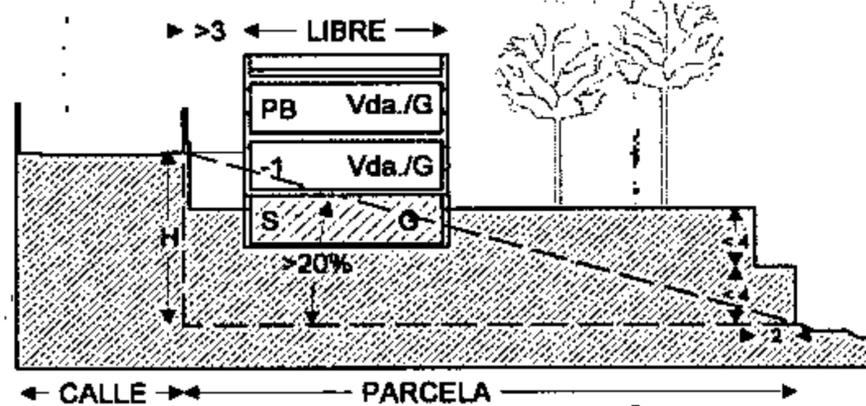


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



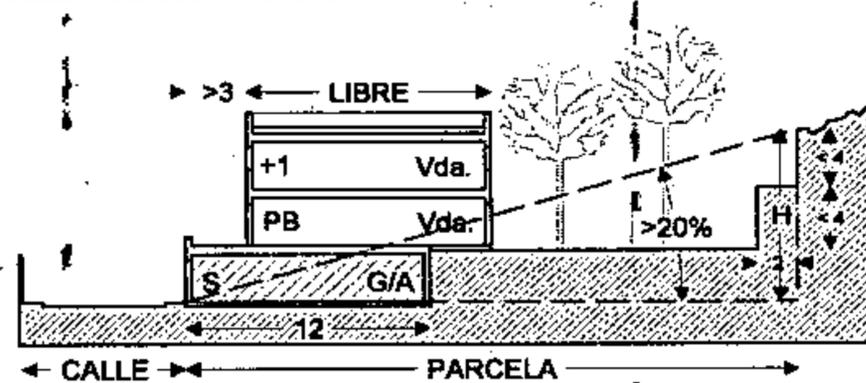
**S1.-** SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA O ABAJO -  $P < 20\%$

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



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

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



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



**Plan General de Ordenación de Candelaria**

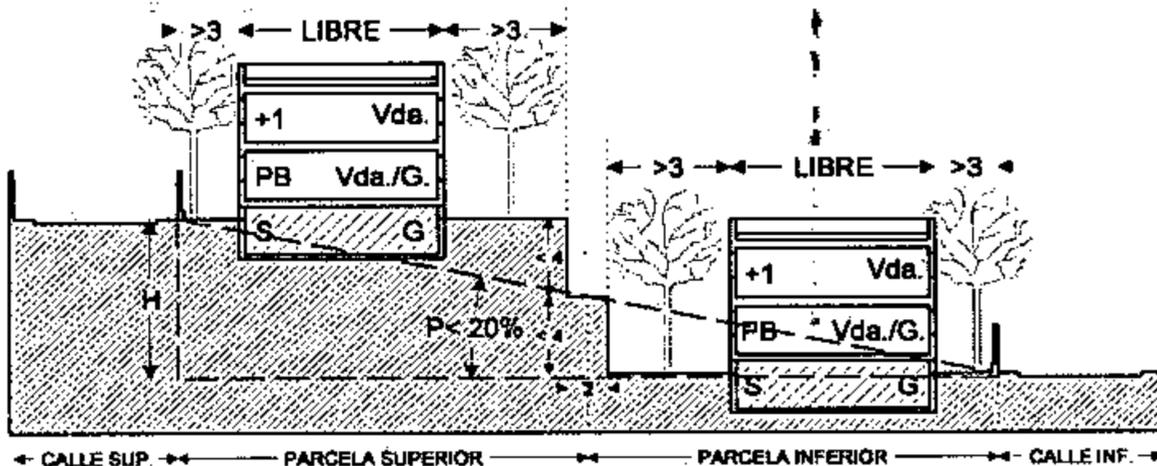
Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**

**EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC**

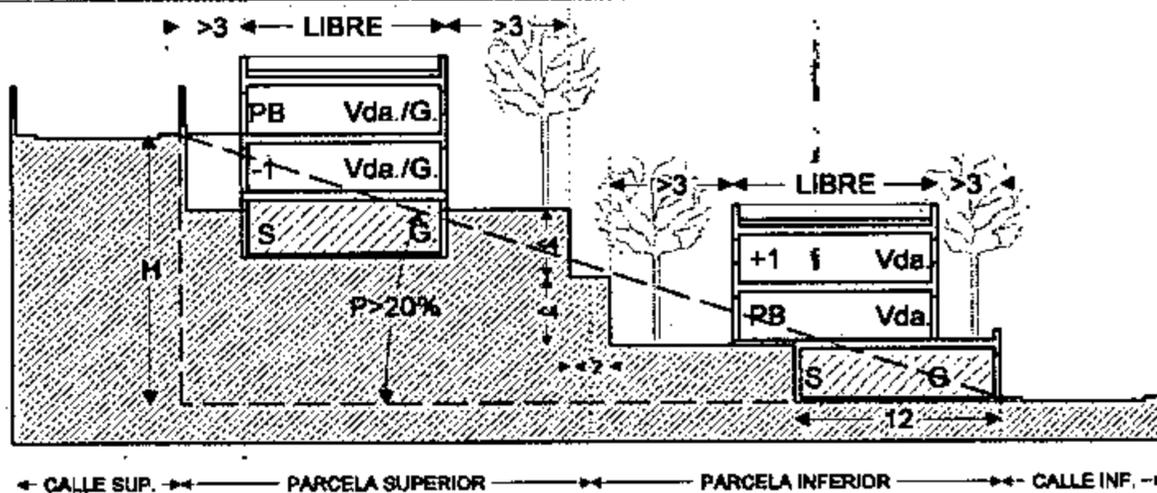
Noviembre 2006

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



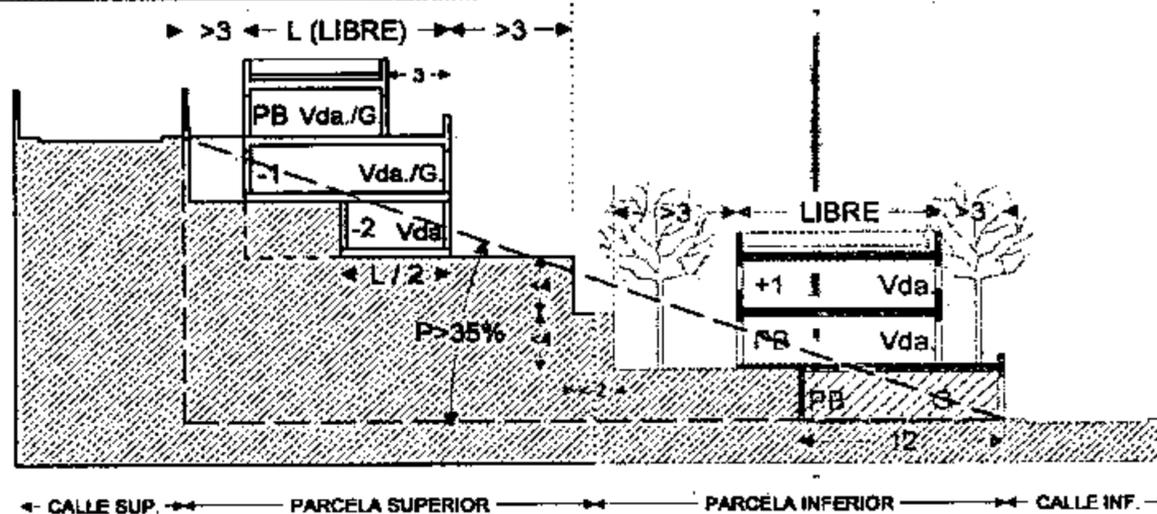
**S4.- SECCIÓN CARACTERÍSTICA P < 20% -LADERA ABAJO- Y -LADERA ARRIBA-**

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



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

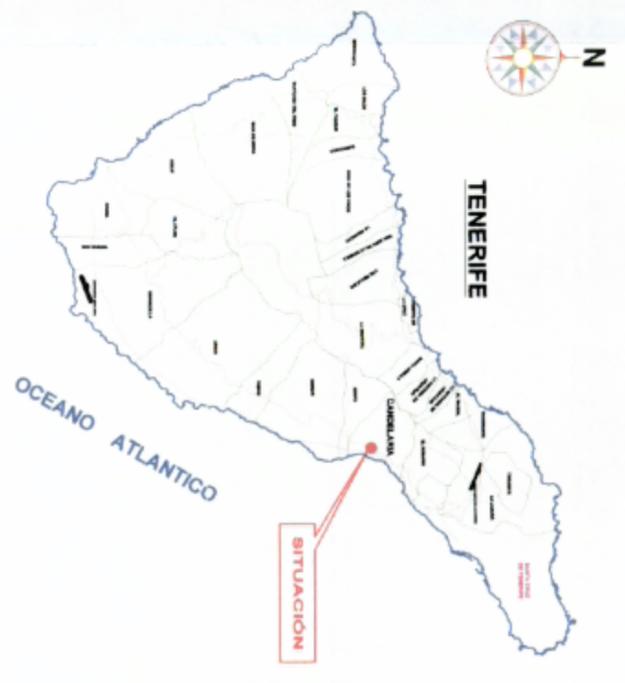
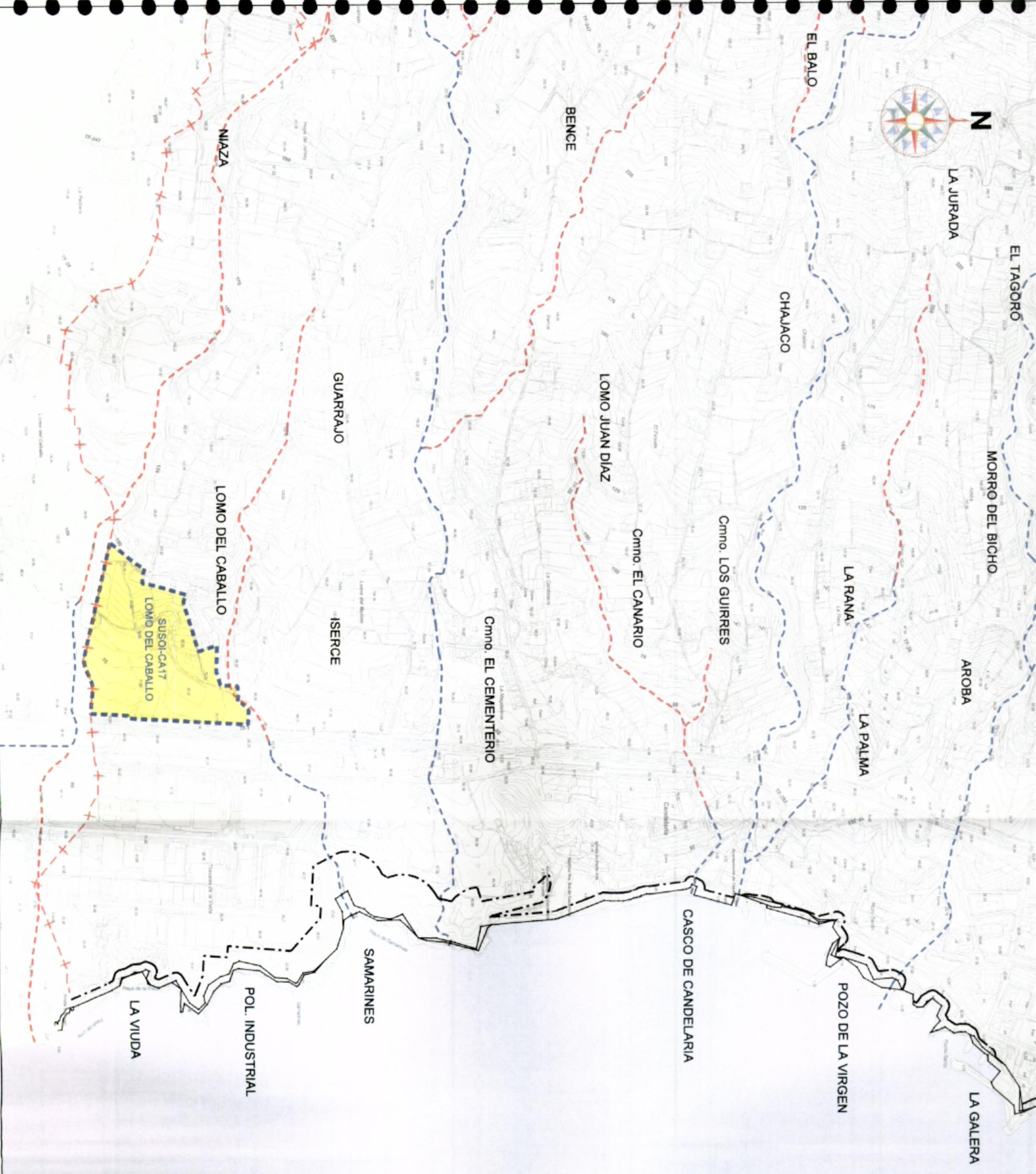
SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ABAJO- >35% DONDE SE PERMITE EL ESCALONAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN EN UNA PLANTA



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



**ANEXO. PLANOS DE INFORMACIÓN:**



 DELIMITACION DEL SECTOR (Superficie= 114.366 m<sup>2</sup>)



**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE CANDELARIA**

REVISION  
**SUSOI-CA17 (LOMO DEL CABALLO)**  
 SITUACION  
 ESCALA: 1/10.000  
 NOVIEMBRE 2006  
 ESTUDIO LUENGO S.L.