

DILIGENCIA: Para hacer constar que este
documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
por el C.T.U. en el ámbito de la Competencia
de Subrogación prevista en el art 180 del
RUCyL en fecha 09-10-2006

EL/LA SECRETARIO/A de CTU:

Avila, 9 de 10 de 2006

Capítulo 3. NORMATIVA

3.1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

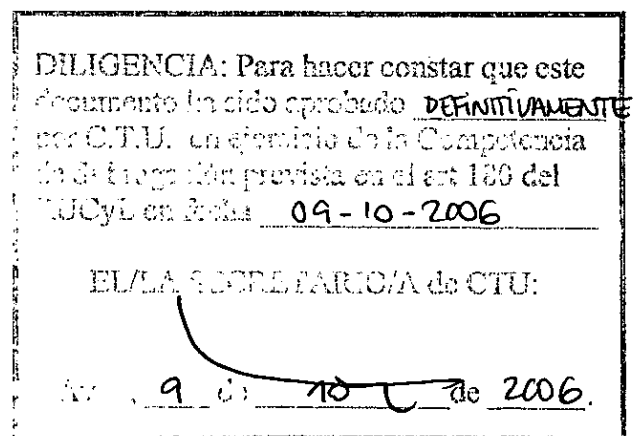
Este Plan Parcial se atiene a la terminología general y determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales de Candeleda.

3.2 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Las ordenanzas de aplicación se definen a continuación, tomando como base las definidas en las NUM.

Las condiciones de los usos son las establecidas en las NUM.

La edificabilidad sobre solar neto indicada para cada ordenanza no es vinculante, ya que la asignación de aprovechamientos concretos corresponde al Proyecto de Actuación.



3.2.1 Ordenanza Residencial Unifamiliar Aislada

Tipología de la edificación

Edificaciones aisladas

Uso característico

Vivienda, en categoría 1ª

Usos prohibidos

Almacén, categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Asistencial, categorías 3ª y 4ª.

Comercial, categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Espectáculos y recreativo, categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Estaciones de servicio.

Explotaciones agropecuarias.

Garaje aparcamiento, categorías 4ª y 5ª.

Industrial, categoría 2ª.

Sanitario, categoría 4ª.

Vivienda, categorías 3ª, 4ª y 5ª.

Condiciones de Parcela

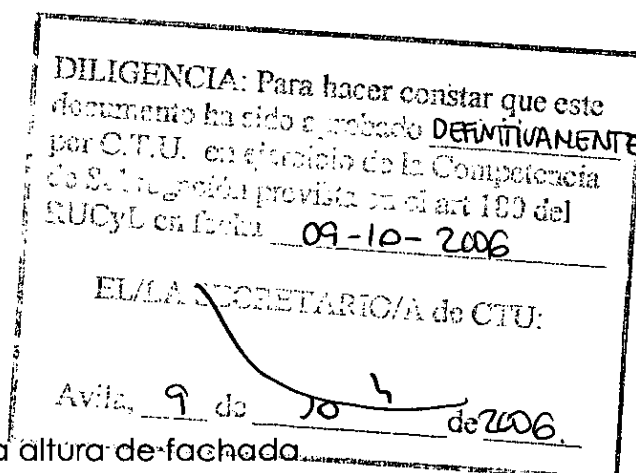
Superficie mínima: 350 m²

Superficie edificable

Ocupación máxima: 50%

Separación mínima a linderos:

- Fachada: 3'00 m ó 3/2 de la altura de fachada.
- Fondo: 3'00 m ó 3/2 de la altura de fachada.
- Laterales: 3'00 m o 3/2 de la altura de fachada.

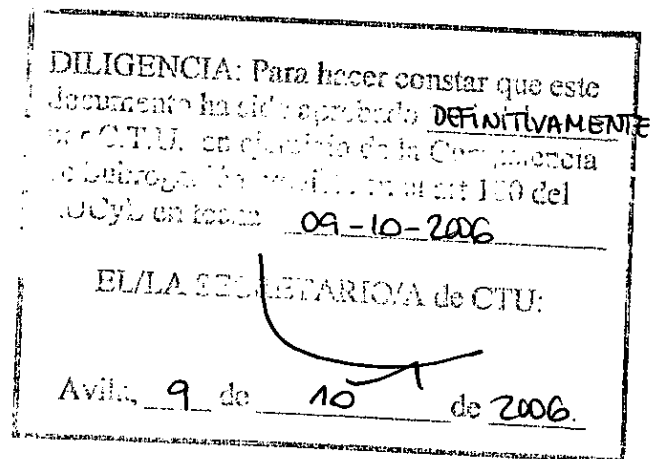


Condiciones de volumen

	Máxima	Mínima
Número de plantas	2	1
Altura (m)	6'50	3'50
Sobre la altura máxima se permitirán torreones, remates o elementos ornamentales acordes con la tipología arquitectónica propuesta		
Semisótano: permitidos hasta 1m de altura de techo sobre rasante principal.		
Sótanos: permitidos.		
Desvanes y buhardas: permitidos.		
Pendientes de la cubierta	45%	30%

Edificabilidad sobre solar neto0'5 m²/m²Condiciones estéticas

No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. Las construcciones se realizarán manteniendo la estética local tradicional, y utilizando elementos como la piedra, revocos, rejas, tejas, chimeneas, etc.



3.2.2 Ordenanza Residencial Unifamiliar Pareada

Tipología de la edificación

Edificaciones pareadas.

Uso característico

Vivienda, en categoría 2ª

Usos prohibidos

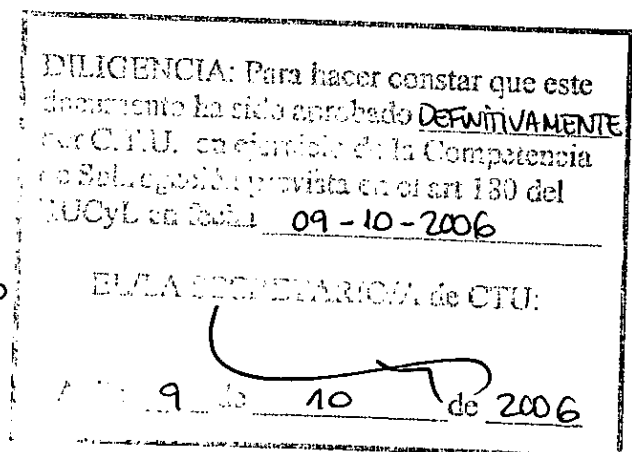
- Almacén, categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Asistencial, categorías 3ª y 4ª.
- Comercial, categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Estaciones de servicio.
- Explotaciones agropecuarias.
- Garaje aparcamiento, categorías 4ª y 5ª.
- Industrial, categoría 2ª.
- Sanitario, categoría 4ª.
- Vivienda, categoría 5ª.

Condiciones de Parcela

Superficie mínima: 100 m²

Superficie edificable

- Ocupación máxima: 50%
- Separación mínima a linderos:
 - Fachada: retranqueo permitido
 - Fondo: Adosada ó 3'00 m
 - Laterales: Adosada ó 3'00 m



Condiciones de volumen

	Máxima	Mínima
Número de plantas	2	1
Altura sobre rasante principal(m)	6'50	3'50

Sobre la altura máxima se permitirán torreones, remates o elementos ornamentales acordes con la tipología arquitectónica propuesta

Semisótano: permitidos

Desvanes y buhardas: permitidos

Pendientes de la cubierta 45% 30%

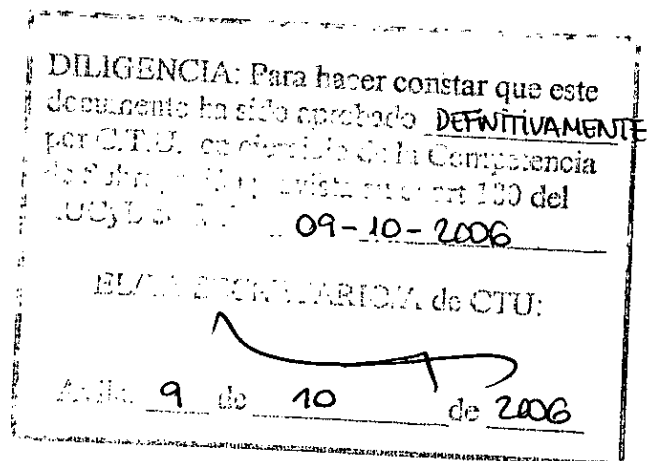
Edificabilidad sobre solar neto

1'2 m²/m²

Condiciones estéticas

No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Las construcciones se realizarán manteniendo la estética local tradicional, y utilizando elementos como la piedra, revocos, rejas, tejas, chimeneas, etc.



3.2.3 Ordenanza Residencial Unifamiliar Agrupada

Tipología de la edificación

Edificaciones adosadas, en hilera o en bloque.

Uso característico

Vivienda, en categorías 3ª, 4ª y 5ª

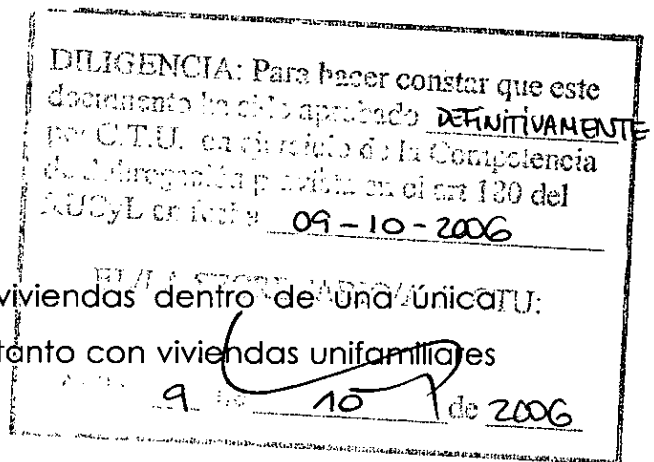
Usos prohibidos

- Almacén, categoría 4ª.
- Asistencial, categorías 3ª y 4ª.
- Comercial, categoría 4ª.
- Estaciones de servicio.
- Explotaciones agropecuarias.
- Garaje aparcamiento, categorías 4ª y 5ª.
- Industrial, categoría 2ª.
- Sanitario, categoría 4ª.

Condiciones de Parcela

Superficie mínima: 75 m²

Se permitirán agrupaciones de viviendas dentro de una única U.I. parcela, sin división de la misma, tanto con viviendas unifamiliares como colectivas.



Superficie edificable

Ocupación máxima:

En planta baja

100%

Resto

Sx0'70 + 18 m²

Separación mínima a linderos:

- Fachada: retranqueo permitido
- Fondo: Adosada ó 3'00 m
- Laterales: Adosada ó 3'00 m

Condiciones de volumen

	Máxima	Mínima
Número de plantas	2	1
Altura sobre rasante principal(m)	6'50	3'50

Sobre la altura máxima se permitirán torreones, remates o elementos ornamentales acordes con la tipología arquitectónica propuesta

Semisótano: permitidos

Ocupación de espacio bajo cubierta: permitido

(se admitirá el uso de vivienda en los espacios bajo cubierta)

Pendientes de la cubierta 45% 30%

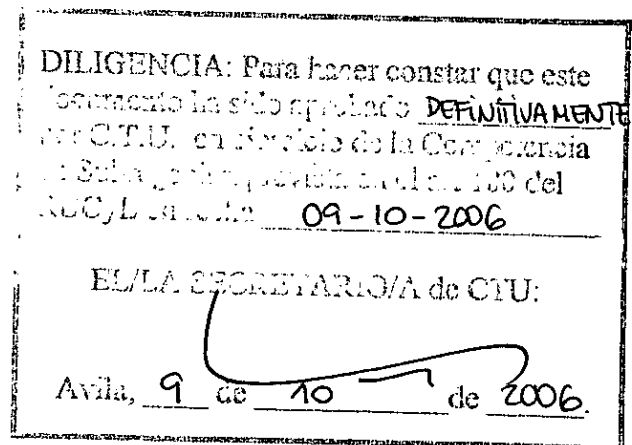
Edificabilidad sobre solar neto

2'0 m²/m²

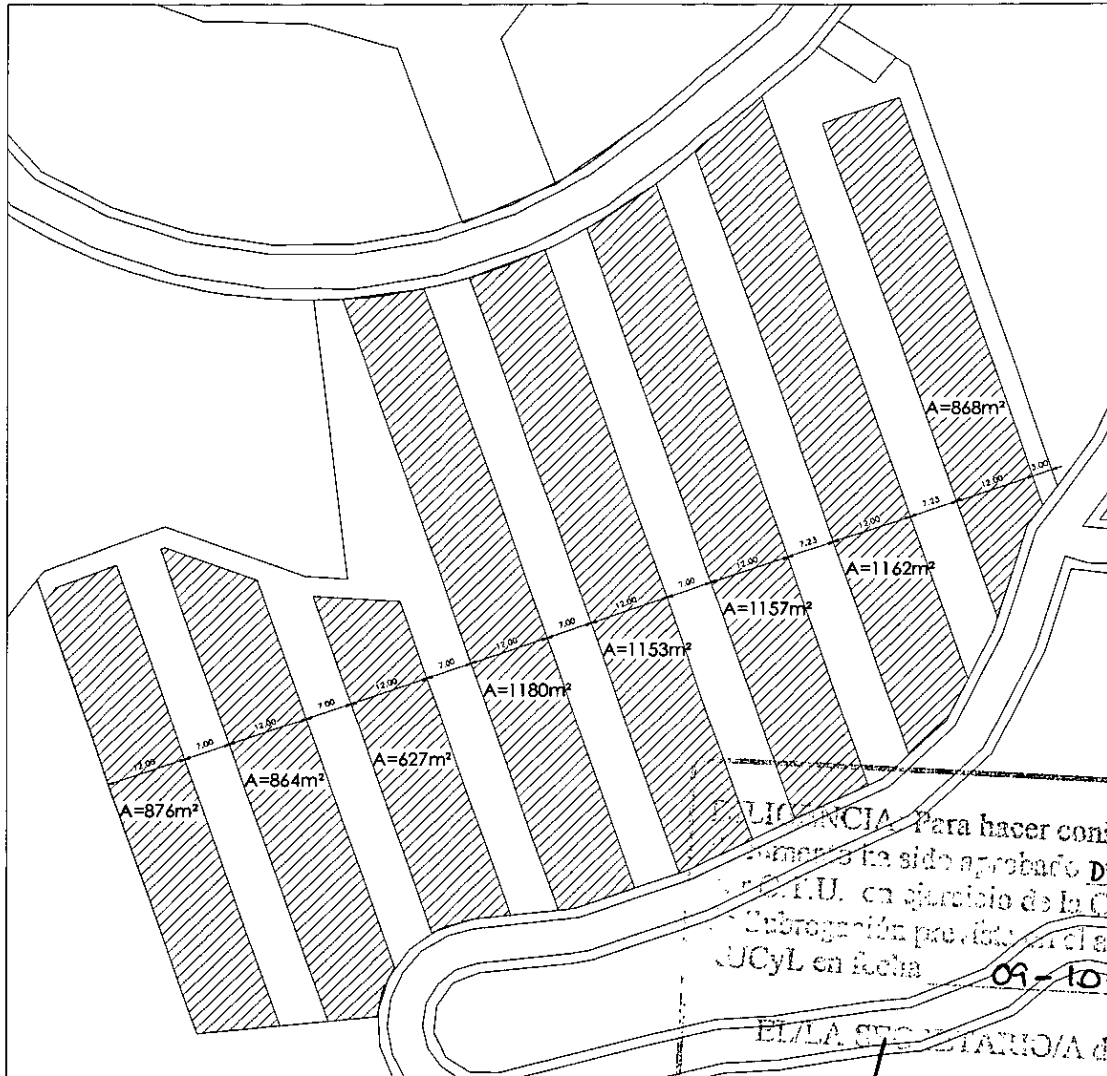
Condiciones estéticas

No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Las construcciones se realizarán manteniendo la estética local tradicional, y utilizando elementos como la piedra, revocos, rejas, tejas, chimeneas, etc.



Propuesta de área de movimiento de edificaciones en parcela para viviendas de protección (no vinculante)



DECLARACION. Para hacer constar que este
 documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**
 por el CTU en ejercicio de la Competencia
 de Subrogación prevista en el art 180 del
 RUCyL en fecha 09-10-2006
 EL/LA SECRETARIO/A de CTU:
 Avila, 9 de 10 de 2006

Total superficie parcela	12.789 m ²
Total área de movimiento:	7.887 m ² (62%)
Total edificabilidad asignada	18.080 m ² c
Edificabilidad bruta	1'41 m ² c/m ² s
Edificabilidad neta	2'29 m ² c/m ² s

3.2.4 Ordenanza Uso Hotelero

Tipología de la edificación

Todo tipo de edificaciones.

Uso característico

Hotelero

Asistencial

Campamento de turismo.

Usos prohibidos

Almacén, categoría 4ª.

Asistencial, categorías 3ª y 4ª.

Comercial, categorías 3ª y 4ª.

Estaciones de servicio.

Explotaciones agropecuarias.

Industrial, categoría 2ª.

Sanitario, categoría 4ª.

Condiciones de Parcela

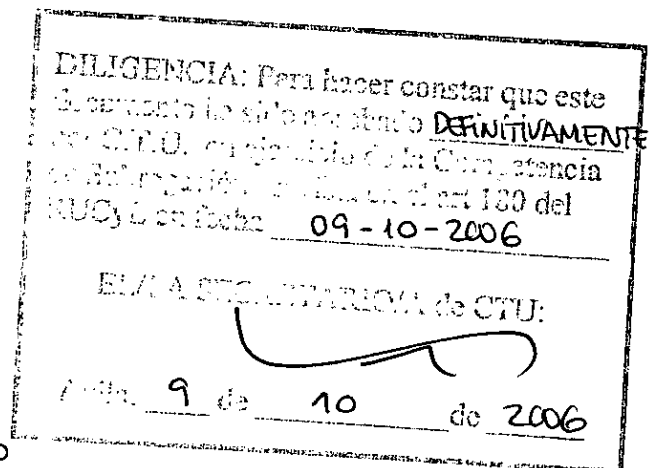
Superficie mínima: 300 m²

Superficie edificable

Ocupación máxima: 75%

Separación mínima a linderos:

- Fachada: retranqueo permitido
- Fondo: 3'00 m
- Laterales: 3'00 m



Condiciones de volumen

	Máxima	Mínima
Número de plantas	2	1
Altura sobre rasante principal(m)	8'00	
Sobre la altura máxima se permitirán torreones, remates o elementos ornamentales acordes con la tipología arquitectónica propuesta		
Semisótano: permitidos		
Desvanes y buhardas: permitidos		
Pendientes de la cubierta	45%	30%

Edificabilidad sobre solar neto1'5 m²/m²

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el C.T.U. en ejercicio de la Competencia de Urbanismo otorgada en el art 130 del RUC de Candeleda 09-10-2006

EL/LA SECRETARIO/A de C.T.U.:

A los 9 de 10 de 2006

3.2.5 Ordenanza Equipamientos Públicos

Tipología de la edificación

Edificaciones aisladas

Uso característico

Asistencial (categoría 1ª), Deportivo, Docente, Sanitario (categorías 1ª, 2ª y 3ª).

Usos prohibidos

Todos, excepto los característicos y el de garaje aparcamiento, categoría 2ª

Condiciones de Parcela

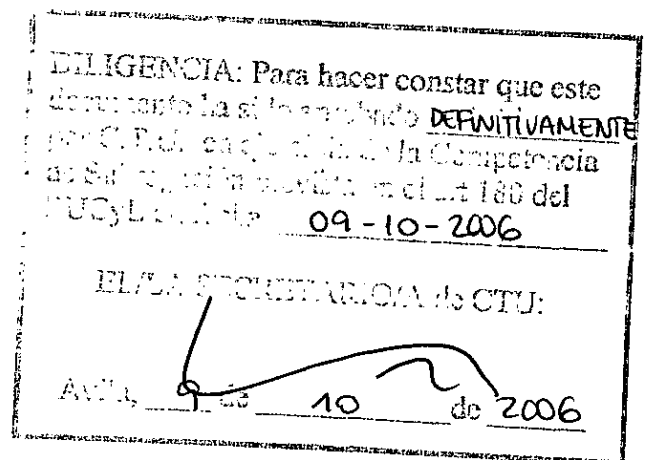
Superficie mínima: 500 m²

Superficie edificable

Ocupación máxima: 50%

Separación mínima a linderos:

- Fachada: 3'00 m ó 3/2 de la altura de fachada.
- Fondo: 3'00 m ó 3/2 de la altura de fachada.
- Laterales: 3'00 m ó 3/2 de la altura de fachada.

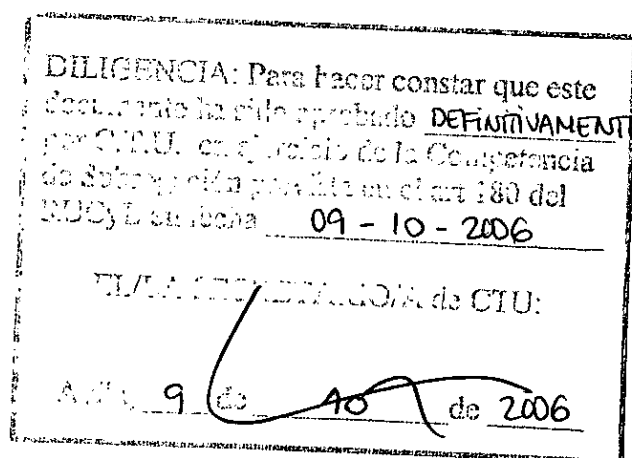


Condiciones de volumen

	Máxima	Mínima
Número de plantas	2	1
Altura (m)	6'50	3'50
Sobre la altura máxima se permitirán torreones, remates o elementos ornamentales acordes con la tipología arquitectónica propuesta		
Semisótano: permitidos		
Desvanes y buhardas: permitidos		
Pendientes de la cubierta	45%	30%

Edificabilidad sobre solar neto0'50 m²/m²Condiciones estéticas

No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. Las construcciones se realizarán manteniendo la estética local tradicional, y utilizando elementos como la piedra, revocos, rejas, tejas, chimeneas, etc.



3.2.6 Ordenanza Equipamientos Privados

Tipología de la edificación

Edificaciones aisladas

Uso característico

Comercial (categorías 1ª, 2ª y 3ª), Espectáculos y Recreativo (categoría 4ª), Deportivo.

Usos prohibidos

Asistencial (categorías 3ª y 4ª).
Comercial (categoría 4ª).
Estaciones de Servicio.
Garaje-Aparcamiento (categoría 5ª).
Industrial (categoría 2ª).
Sanitario (categoría 4ª).
Vivienda (categoría 5ª).

Condiciones de Parcela

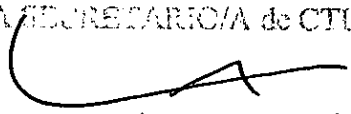
Superficie mínima: 500 m²

Superficie edificable

Ocupación máxima: 70%
Separación mínima a linderos:
- Fachada: retranqueo permitido.
- Fondo: 3'00 m.
- Laterales: 3'00 m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el CTUJ, en el ámbito de la Competencia de Faltas, según previene en el art 180 del RUCyL en fecha 09-10-2006

EL/LA SECRETARIO/A de CTUJ:



9 de 10 de 2006.

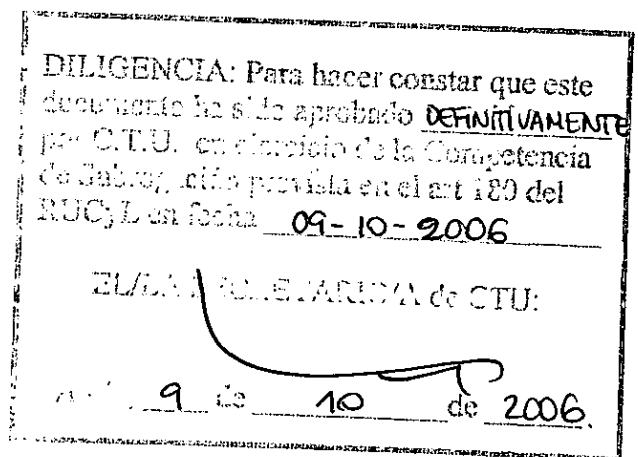
Condiciones de volumen

	Máxima	Mínima
Número de plantas	2	1
Altura (m)	6'50	3'50
Sobre la altura máxima se permitirán torreones, remates o elementos ornamentales acordes con la tipología arquitectónica propuesta		
Semisótano: permitidos		
Desvanes y buhardas: permitidos		
Pendientes de la cubierta	45%	30%

Edificabilidad sobre solar neto0'5 m²/m²Condiciones estéticas

No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Las construcciones se realizarán manteniendo la estética local tradicional, y utilizando elementos como la piedra, revocos, rejas, tejas, chimeneas, etc.



3.2.7 Ordenanza Espacios Libres de Uso Público

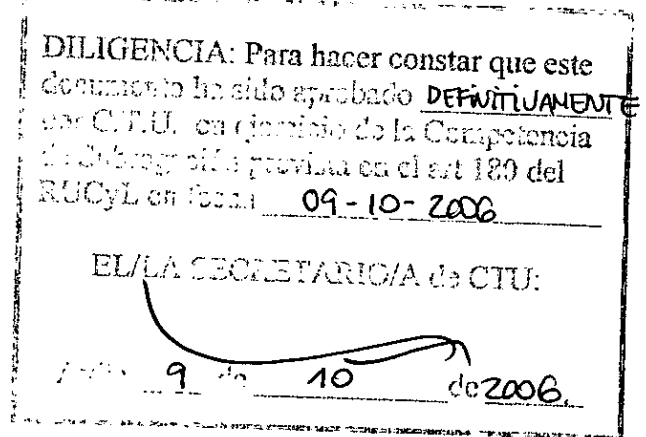
Uso y Tipología característicos

El uso característico es el de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Son espacios donde la vegetación existente aconseja su conservación, manteniendo su aspecto natural.

Usos prohibidos

Todos



3.2.8 Ordenanza Servicios Urbanos

Uso y Tipología característicos

El uso característico es el de Instalaciones destinadas a la prestación del servicio de suministro de energía eléctrica.

Usos prohibidos

Todos excepto el característico.

Construcciones permitidas

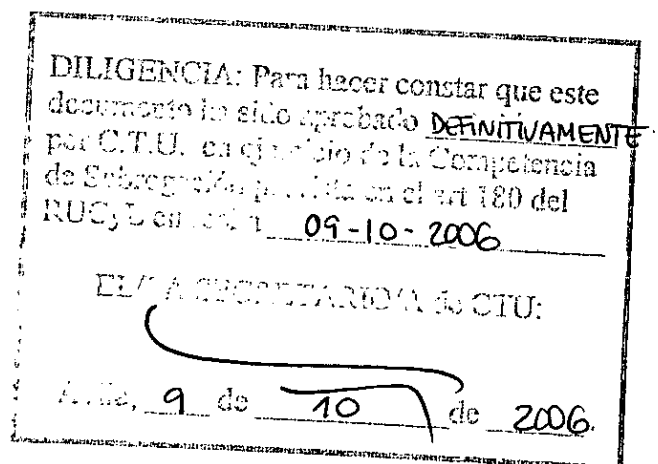
Se permiten pequeñas construcciones dedicadas transformadores de energía eléctrica.

Condiciones de volumen

	Máxima	Mínima
Número de plantas	1	
Altura sobre rasante principal(m)	4	

Condiciones estéticas

Las construcciones se realizarán manteniendo la estética local tradicional, y utilizando elementos como la piedra, revocos, tejas, etc.



3.3 CUADRO SÍNTESIS DE EDIFICABILIDADES POR ZONAS

ZONA	ORDENANZA-USO	SUPERFICIE SUELO	APROVECHAMIE NTO LUCRATIVO	COEFICIENTE PONDERA-CIÓN	EDIFICABI-DAD TOTAL	EDIFICABI-DAD UNITARIA	NÚMERO VIVIENDAS
		m ² suelo	m ² uso predominante	m ² uso pred/m ² cons	m ² construidos	m ² construidos/ m ² suelo	unidades
I	Viv. Unif. Aislada-Pareada	78.694	18.000	1,00	18.000	0,23	100
II	Viv. Unif. Pareada-Agrup	27.443	14.331	1,00	14.331	0,52	115
III	Viv. Unif. Agrupada	6.140	6.345	1,00	6.345	1,03	50
III	Viv. Unif. Agrupada-Protecc	12.789	17.176	0,95	18.080	1,41	158
IV	Viv. Unif. Aisl-Hotelero	12.308	1.400	1,00	1.400	0,11	8
V	Hotelero	9.940	6.000	1,00	6.000	0,60	
VI	Equipamiento Público	6.362					
VII	Equipamiento Privado	6.330	200	1,00	200	0,03	
VIII	Servicios Urbanos	50					
IX	Esp. Libres Públicos	12.941					
	DOTACIONES PÚBLICAS	6.361					
	Red viaria	36.389					
TOTAL		215.747	63.452		64.356	0,30	431
Total suelo sin dotaciones públicas existentes		211.506					
Aprovechamiento medio del sector			0,30				20

