

**TITULO III.****REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE****CAPITULO 1.****REGIMEN DEL SUELO URBANO****SECCION 1ª****Determinaciones generales****Artículo 03.1. Definición y delimitación.**

1. El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos que formen parte de un núcleo de población y cumplan los requisitos especificados en el artículo 23.1 del RUCyL.

2. La delimitación del suelo urbano se contiene en los Planos de Ordenación mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas que a esos efectos se señalan en el mismo.

3. Se distinguen dos categorías de suelo urbano:

a) **Suelo urbano consolidado (SU-C)**, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato según estas N.U.M., así como los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas. Se podrán agrupar en: ámbitos de planeamiento de desarrollo, cuando sea necesario un Estudio de Detalle ó un Plan Especial para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos; ó bien en ámbitos de gestión urbanística, cuando sea necesario para mejorar la gestión ó el cumplimiento de deberes urbanísticos.

b) **Suelo urbano no consolidado (SU-NC)**, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agrupan en sectores: en ellos son precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquéllos sobre los que se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

**Artículo 03.2.Contenido.**

Las Normas Urbanísticas fijan, para el suelo urbano, las siguientes posibilidades de desarrollo y ejecución:

**1. Actuaciones aisladas.**

Se trata de actuaciones que tienen por finalidad completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran, ó bien para ejecutar las dotaciones urbanísticas públicas.

La casuística, en síntesis, ofrece dos tipos:

**A. Suelo urbano consolidado.**

El Planeamiento general contiene la asignación pormenorizada de usos en función de las Ordenanzas, a través de las cuales se estructura el ámbito de actuación, así como la reglamentación detallada de usos básicos, volumen y edificabilidad de terrenos y construcción y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística, definiéndose así el modelo de ordenación y utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

La actuación aislada puede desarrollarse sobre la propia parcela – actuación aislada de urbanización-, ó sobre agrupaciones de ellas denominadas unidades de normalización y urbanización –actuación aislada de normalización y urbanización-, según el fin que se pretenda conseguir con la misma.

Se caracteriza por formar parte de una ordenación consolidada y por ofrecer sus servicios de infraestructura las características adecuadas para el fin que se le destina.

**B. Conjunto con Proyecto.**

Se trata de dos áreas específicas de suelo urbano consolidado, caracterizadas por ofrecer su conjunto constructivo una estética diferente, asentada en Cuellar por el transcurso del tiempo y con la finalidad de que perdure su especial tipo edificatorio. Su regulación se remite a la Ordenanza CP contenida en estas Normas.

**2. Actuaciones integradas.**

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística.

En suelo urbano no consolidado, caben las siguientes posibilidades:

**A. Unidades de actuación.**

Son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada. La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y su delimitación responde al cumplimiento conjunto de

los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

El régimen urbanístico de estas áreas es el común al suelo urbano que se regula en las presentes Normas, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalan para la ordenación de dichas áreas. Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderá a todos los efectos como determinaciones de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o esta normativa atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

**B. Ámbitos de planeamiento y ejecución posterior.**

Son áreas delimitadas de suelo urbano no consolidado que las Normas precisan el desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales de Protección y/o Reforma Interior y Estudios de Detalle.

El régimen urbanístico de estas áreas es el común al suelo urbano que se regula en las presentes Normas, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalan para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderá a todos los efectos como determinaciones de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o esta normativa atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

**a) Planes Especiales.** Será preceptiva la formulación de Planes Especiales allá donde la Ley y las Normas Urbanísticas señalen dicha necesidad. Las finalidades de los Planes Especiales se indican en las Fichas Particulares de Planeamiento y Gestión.

Los Planes Especiales contendrán, además de las especificaciones que señala la normativa urbanística regional, los documentos que regula el artículo 05.7. de estas normas, así como la documentación que sea asimilable de los Planes Parciales y que se expresa en el presente Título III.

Entre su documentación se incluirá plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.

Deberá presentarse un mínimo de cuatro ejemplares.

**b) Estudios de Detalle.** Será preceptiva la formulación, previa a la licencia, de Estudio de Detalle en los casos expresamente mencionados en el Planeamiento, y en aquellos no exigidos concretamente en el mismo, que se estime necesario, con alguna de las finalidades previstas en la legislación vigente.

Igualmente serán preceptivos los Estudios de Detalle en los supuestos de Planes Parciales o Especiales asumidos que prevean proyectos o anteproyectos necesarios para concretar los

volúmenes de la ordenación.

El contenido de la memoria y, en su caso, las Ordenanzas, deberá limitarse a los aspectos concretos de la figura de que se trata, sin reproducir disposiciones legales, o de estas normas, que en el supuesto de ser necesario, se incluirán mediante simple remisión a los preceptos correspondientes.

Los Estudios de Detalle incluirán, además de los establecidos legalmente y lo establecido en el artículo 05.5. de estas normas, todos los documentos necesarios para ilustrar y justificar su contenido y finalidad, entre los que constarán como mínimo:

- Fotografías en color de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo localización de edificación y arbolado existente.
- Parcelarios justificantes de la propiedad.
- Planos, que incluirán como mínimo:
  - \* Plano de situación en relación con la ciudad a escala 1:2000.
  - \* Plano de ordenación vigente, a escala 1:1000.
  - \* Plano de estado actual de los terrenos y la edificación, acotados en planta y alzado.
  - \* Plano parcelario y de delimitación.
  - \* Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones resultantes, incluyendo los volúmenes colindantes; en planta y alzado.

Los tres últimos a escala mínima 1/500.

- \* Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.

Deberá presentarse un mínimo de cuatro ejemplares.

### **3. Areas de Planeamiento Asumido (PAS)**

Son áreas delimitadas de suelo urbano que las Normas Urbanísticas Municipales incorporan, con las determinaciones del Planeamiento anterior que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo adoptado, ya estén recogidas en instrumentos de planeamiento y gestión definitivamente aprobados – “Areas de Planeamiento Asumido de desarrollo culminado” -, ya se incluyan en expedientes en trámite con arreglo al planeamiento que se deroga – “Areas de Planeamiento Asumido de desarrollo sin culminar” -. El régimen aplicable para dichos instrumentos de planeamiento y gestión será el establecido en la normativa urbanística regional según lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias 6ª y 7ª del RUCyL respectivamente.

La documentación escrita y gráfica de las PAS se encuentra recogida en la Ordenanza correspondiente así como en los Planos de Ordenación de estas N.U.M.

**Artículo 03.3. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado.**

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los derechos a urbanizar y a edificar establecidos en el artículo 40.1 del RUCyL.
2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión urbanística necesario. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

**Artículo 03.4. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano consolidado**

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado tienen los deberes de urbanización, de cesión y de edificación establecidos en el artículo 41 del RUCyL.
2. Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión señalados en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, según lo dispuesto en el artículo 214 y concordantes del RUCyL.

**Artículo 03.5. Facultades y derechos en suelo urbano no consolidado**

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los derechos a urbanizar y a edificar establecidos en el artículo 42 del RUCyL.
2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

**Artículo 03.6. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano no consolidado**

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen los deberes de urbanización, de cesión, de equidistribución y de edificación según lo establecido en el artículo 43.1 del RUCyL.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución establecidos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos la licencia puede autorizar la ejecución de la urbanización por fases.

### **Artículo 03.7. Actuaciones en áreas remitidas a planeamiento ulterior**

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Protección y/o Reforma Interior y los Estudios de Detalle que las presentes Normas prevén en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento las obligaciones que impone la normativa urbanística, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3. En las áreas remitidas a Planes Especiales de tema específico, la concesión de las licencias a que se refiere el número 1 anterior se regirá por las normas que se señalan en los dos artículos siguientes y demás de aplicación.

### **Artículo 03.8. Condiciones generales previas para la edificación**

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y, en su caso, equidistribución. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución de la edificación de forma simultánea a la urbanización, o bien por fases, con las correspondientes garantías establecidas en el artículo siguiente.

**Artículo 03.9. Edificación y urbanización simultáneas**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 214 y concordantes del RUCyL.

**Artículo 03.10.Orden de prioridades en el desarrollo del suelo**

Aun no conteniendo estas Normas Urbanísticas programa y plazos de desarrollo específicos para el suelo urbano, y estando, por tanto, a las determinaciones generales que para estos casos precisa la legislación urbanística, el Ayuntamiento podrá determinar el orden de prioridad que considere en cuanto a la ejecución de las figuras de planeamiento o gestión, en función del interés público.

**SECCION 2ª****Gestión del suelo urbano no consolidado****Artículo 03.11.Delimitación de unidades de actuación y fijación del sistema de actuación.**

1. La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, respetando las reglas previstas para ello en la normativa urbanística regional y , asimismo, pudiendo modificarse según lo establecido en ella.

2. Las actuaciones integradas utilizan como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Actuación, el cual debe incluir entre sus determinaciones el sistema de actuación propuesto. No obstante, cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre reparcelación deberá aprobarse posteriormente un Proyecto de Reparcelación. Asimismo, cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre urbanización, deberá aprobarse posteriormente un Proyecto de Urbanización.

3. La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de actuación y otorga la condición de urbanizador a quien se proponga al efecto en el Proyecto, en los términos y con las obligaciones señaladas en la normativa urbanística. Asimismo la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre urbanización, habilita el inicio de las obras de ejecución de la urbanización.

**Artículo 03.12.Determinaciones de los Proyectos de Actuación.**

Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto la programación técnica y económica de la ejecución de las actuaciones integradas. Sin perjuicio de las especialidades que se establecen para cada sistema de actuación previsto en el RUCyL, los Proyectos de Actuación deben establecer los siguientes grupos de determinaciones, regulados en la normativa urbanística regional en detalle: determinaciones generales, determinaciones sobre la urbanización de la unidad de actuación, y determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación.



**CAPITULO 2****REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE****SECCION 1ª****Determinaciones Generales.****Artículo 03.13. Definición y delimitación**

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que las Normas Urbanísticas destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible, y a tal efecto se agrupan en ámbitos delimitados denominados sectores. Los sectores están definidos en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación.
2. Su ordenación detallada se remite a la aprobación de los futuros Planes Parciales, a excepción de ciertos sectores donde se introduce alguna determinación de ordenación detallada que se ha considerado de relevante importancia.

**Artículo 03.14. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado**

1. El suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en los Planos de Ordenación.
2. Ninguno de los sectores diseñados por las Normas Urbanísticas Municipales podrá ser dividido o reducido a efectos de su planeamiento parcial, salvo que se explicita lo contrario en las propias Normas.
3. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en este Capítulo y en el Título V de las N.U.M. y en la legislación urbanística regional.
4. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable integrando en todo caso a las dotaciones urbanísticas públicas interiores al mismo. También integrarán las dotaciones urbanísticas públicas exteriores al sector cuando a juicio del Ayuntamiento concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable.
5. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.
6. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos VIII y IX de estas normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

**Artículo 03.15. Régimen urbanístico de la propiedad**

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la legislación urbanística y en las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable con ordenación detallada tienen los derechos a urbanizar y a edificar según lo establecido en el artículo 44.1 del RUCyL.
3. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de suelo urbanizable, mediante el cumplimiento de los deberes regulados por la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, será el establecido al efecto en dicha normativa.
4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

**Artículo 03.16. Obligaciones y cargas de los propietarios**

1. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable, con ordenación detallada, tienen los deberes de urbanización, de cesión, de equidistribución y de edificación establecidos en los artículos 45 y 48 del RUCyL .
2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución establecidos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos la licencia puede autorizar la ejecución de la urbanización por fases.

**Artículo 03.17. Régimen del suelo urbanizable sin ordenación detallada.**

1. Los propietarios de suelo urbanizable sin ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les otorga los derechos establecidos en el artículo 44 del RUCyL, y les impone la obligación de cumplir los deberes señalados en el artículo 45 del mismo cuerpo legal.

2. Asimismo, hasta que se apruebe el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, los propietarios de suelo urbanizable sin ordenación detallada tienen los derechos al uso provisional según se establece en el artículo 47 del RUCyL.

#### **Artículo 03.18. Densidad máxima de edificación y Número máximo de viviendas**

1. Las N.U.M. deben fijar para cada sector, como un parámetro más de ordenación general, determinaciones de las que resulte una densidad máxima de edificación no superior a 5.000 metros cuadrados por hectárea.

2. Para los sectores con uso predominante residencial, las Normas deben fijar, como un parámetro de ordenación general, las densidades máxima y mínima de población, ó números máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea, que deben situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea, aplicando para su cálculo las reglas establecidas en el artículo 36.1.e) de la LUCyL.

3. En los sectores de suelo tanto urbano no consolidado como urbanizable, las Normas deben fijar, como un parámetro más de ordenación general, una reserva para viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector, con las excepciones señaladas por el art.38.2.b) de la LUCyL.

#### **Artículo 03.19. Edificación y urbanización simultáneas.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 214 y concordantes del RUCyL.

#### **Artículo 03.20. Ejecución del planeamiento.**

1. Las N.U.M. pueden establecer la ordenación detallada de los sectores para los que estime oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Por lo tanto, se podrá establecer la división de los sectores en dos ó más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad.

2. El aprovechamiento lucrativo total de una unidad de actuación se ajustará a los límites establecidos en la legislación urbanística de Castilla y León.

**SECCION 2ª.****Contenido de los Planes Parciales****Artículo 03.21.Contenido de los Planes Parciales**

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, determinado en el artículo 05.6 se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores. Asimismo, de acuerdo a lo establecido por el artículo 142.3 del RUCyL, los Planes Parciales que deban someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme al artículo 157 del mismo, deben incluir además un estudio de impacto ambiental que señale, describa y evalúe los probables efectos relevantes sobre el medio ambiente de la aplicación de las determinaciones del Plan Parcial, haciendo referencia a los aspectos citados en el artículo 111.1.c) del mismo texto reglamentario.

**Artículo 03.22.Memoria Vinculante**

1. Deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

A) Las características naturales del territorio geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc., al describir su vegetación se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

B) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de los edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

C) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

2. Incluirá una documentación fotográfica en color (originales o fotocopia) donde se recogerá la situación y el estado del emplazamiento, incluyendo la localización de la edificación y arbolado existente.

3. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por las Normas Urbanísticas para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

4. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

5. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

A) Superficie total del sector del Plan Parcial.

B) Superficie destinada a dotaciones urbanísticas públicas que señalen las Normas Urbanísticas Municipales.

C) Reserva de suelo para los servicios urbanos y las vías públicas del sector: se preverá una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables.

D) Superficie de espacios libres públicos de cesión obligatoria: reserva de al menos 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

E) Reserva de suelo para los equipamientos públicos del sector: se preverán, al menos, 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.

F) Aprovechamiento medio del sector: se determinará dividiendo el aprovechamiento total del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el RUCyL.

G) Aprovechamiento lucrativo total del sector

I) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.

J) Superficie destinada a espacios libres privados

K) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante

L) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

**Artículo 03.23. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial**

El estudio económico y financiero expondrá:

**A)** La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de saneamiento, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de telefonía; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

**B)** La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

**Artículo 03.24. Conformidad de las compañías suministradoras**

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica y telefonía con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

**Artículo 03.25. Planos de información del Plan Parcial**

El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte parcelario municipal, los siguientes planos de información:

**A)** Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura de las N.U.M.

**B)** Ordenación establecida por las Normas para el sector y su entorno.

**C)** Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

**D)** Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.

**E)** Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).

**F)** Geotécnico, diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.

**G)** Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.

H) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y saneamiento que se conserven.

#### **Artículo 03.26. Planos de la ordenación del Plan Parcial**

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica sobre el plano topográfico rectificado del parcelario y contendrá la delimitación del área de ordenación municipal y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

A) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, si fuera de aplicación, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracteriza por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

B) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

C) Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización del saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

D) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de saneamiento, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, y red de canalización de semáforos si fuera necesario. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería.

E) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

F) Plano de delimitación de unidades de actuación, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en unidades de actuación, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de las mismas y el orden de prioridad para su ejecución.

G) Planos del impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, mediante perspectivas, con fotomontajes de las situaciones actual y prevista, de los edificios proyectados y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente, y se analizarán los perjuicios en el soleamiento e iluminación natural que pudieran ocasionarse en los edificios o espacios libres inmediatos. Para ello se efectuará un estudio de sombras proyectadas en el orto de los días característicos del año.

#### **Artículo 03.27.Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial**

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señale la normativa urbanística, satisfaciendo, en todo caso, las Normas Urbanísticas, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en las secciones 4ª y 5ª de este Título.

#### **Artículo 03.28.Tramitación**

El Plan Parcial se tramitará conforme a lo establecido en la legislación urbanística regional, debiendo presentarse un mínimo de cinco ejemplares con su correspondiente soporte informático.



**SECCION 3ª.****Desarrollo y ejecución de los Planes Parciales.****Artículo 03.29. Estudios de Detalle**

Se podrán formular Estudios de Detalle, con el contenido enunciado en el artículo 03.2, con las condiciones determinadas en el Título V y con la documentación que se señala a continuación:

**A)** Memoria que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la procedencia de las soluciones recabadas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, así como para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las demás condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

**B)** Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva: la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

**C)** Planos de la ordenación que, a escala 1:500 (1: 1000 si las dimensiones del ámbito así lo aconsejan), sobre el parcelario municipal, expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencias a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal, (1:500) y vertical (1:50). Se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala (1:500), por tramos completos de las calles.

**Artículo 03.30. Proyectos de urbanización**

Como culminación del desarrollo de los Planes Parciales se redactarán los Proyectos de Actuación y, cuando no se contengan en éstos, los proyectos de urbanización, con las condiciones determinadas en el Título V y con el contenido detallado en el artículo 05.20.

**Artículo 03.31. Recepción y conservación de las obras de urbanización.**

Una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización incluidas en una actuación urbanística y siempre que la urbanización no hubiera sido ejecutada por el Ayuntamiento, el urbanizador deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento la terminación de las obras, solicitando su recepción. Junto con la solicitud deberá acompañar al menos la siguiente documentación:

**A)** Certificado de Final de Obras expedido por el Director de las mismas, en el que se responsabilice de que las obras responden al proyecto aprobado, así como de su correcta ejecución. Se certificará asimismo el coste definitivo de la urbanización.

**B)** Planos finales de obra ejecutada, con indicación del estado final de los servicios y definición geométrica.

**C)** Documentos de aceptación de las compañías distribuidoras no municipales de los servicios que se hayan ejecutado.

**D)** Certificados de los ensayos de control de calidad efectuados durante la ejecución de las obras extendidos por Laboratorio homologado.

**E)** En el plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud de recepción junto con la documentación completa, previa comprobación de los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento debe notificar al urbanizador su conformidad con la urbanización ejecutada, señalando fecha para formalizar el acta de recepción, o bien requerir la subsanación de las deficiencias observadas, dentro del plazo que se señale.

Una vez subsanadas las deficiencias señaladas por el Ayuntamiento, el urbanizador debe reiterar la comunicación del fin de las obras, iniciándose de nuevo el procedimiento.

La urbanización ejecutada está sujeta a un plazo de garantía de un año, a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción. Durante dicho plazo el urbanizador está obligado a subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución, previa comunicación del Ayuntamiento.

Vencido el plazo de garantía, de no existir deficiencias en la ejecución de la urbanización, o bien cuando las mismas queden subsanadas, el urbanizador quedará relevado de toda responsabilidad en relación con las mismas, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos conforme a la legislación sobre contratación administrativa.

El Ayuntamiento notificará la finalización del plazo de garantía al urbanizador, así como al Registro de la propiedad para la cancelación de la nota de afección de las fincas. Asimismo, procederá a la devolución de la garantía constituida.

Podrán realizarse recepciones parciales de la urbanización, siempre que el Ayuntamiento considere que la parte recibida pueda ser destinada al uso previsto con independencia funcional de las partes aún sin recibir.

Una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, integrarán en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público. Se exceptúan de esta obligación las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a las entidades prestadoras de los mismos.

Hasta la recepción de la urbanización, su conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización, y por tanto corresponden a quienes tuvieran atribuidos los mismos conforme a la legislación urbanística.

Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponderán al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, a fin de que los mismos colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito, de acuerdo con el procedimiento y las reglas establecidas en la legislación urbanística.

#### **SECCION 4ª.**

#### **Condiciones de la ordenación**

##### **Artículo 03.32.Criterios de ordenación**

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

**A)** Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano formalmente autónomo.

**B)** Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

C) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

D) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

E) En lo posible se diseñará un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

F) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

G) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

H) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

I) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando sus relaciones con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

J) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

K) Las actividades no residenciales se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales, evitando su ubicación en zonas residuales.

### **Artículo 03.33.Equipamientos**

El sistema de equipamientos se diseñará con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia de los equipamientos, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población.

**Artículo 03.34.Espacios libres públicos**

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán, en lo posible, movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter. Se diseñará con el objetivo de facilitar su accesibilidad y su uso por la población, mejorar la calidad urbana y ambiental y favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural.
2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares -arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano. El índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.
3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones de las Normas Urbanísticas. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

**Artículo 03.35.Condiciones de diseño de la red viaria**

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en las Normas Urbanísticas, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.
2. El sistema de vías públicas se diseñará con el objetivo de favorecer el desarrollo y ampliación del transporte público y de las vías existentes, en particular de las áreas peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado.
3. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas.
5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

**Artículo 03.36. Condiciones de los estacionamientos**

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.
2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En ese caso se conservará en el viario un número de plazas equivalente como mínimo al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas.
3. Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.
4. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.
5. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

**SECCION 5ª.****Condiciones de la edificación y de los usos.****Artículo 03.37. Condiciones de la edificación**

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título VII y las expuestas en el Título IX que hubiera de aplicarse.
2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.
3. Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.
4. Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en dos sistemas de ordenación básicos, que cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:
  - A) Alineación a calle obligatoria
  - B) Edificación aislada
5. El sistema de ordenación por alineación a calle obligatoria corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle, como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, aunque no necesariamente construida con edificación entre medianerías.

6. El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia, aunque en última instancia sigue presente como referente obligado. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente, la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes, o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

#### **Artículo 03.38.Condiciones de uso**

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular puedan establecer las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas normas en el Título VIII.

### **SECCION 6ª.**

### **Condiciones de urbanización**

#### **Artículo 03.39.Definición**

Son las condiciones que se imponen para la urbanización del SU-NC, SUR y, por extensión, a todos aquellos que fueran objeto de nueva obra urbanizadora.

#### **Artículo 03.40.Condiciones de urbanización**

La urbanización de los terrenos citados en el artículo anterior cumplirá las condiciones estipuladas por estas normas y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

**CAPITULO 3.****CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES****Artículo 03.41. Fichas particulares**

1. Cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable tiene sus condiciones reflejadas en su ficha correspondiente, que se incluyen en el volumen Fichas particulares de las áreas de planeamiento y gestión.
2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas normas en sus Títulos VII, VIII y IX.

**Artículo 03.42. Alcance de las determinaciones particulares**

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento posterior tienen el alcance que a continuación se señala:

**A) Superficie:** La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo alterarse, en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, por motivos de adecuación del Plan a la realidad física preexistente, en mas o menos en una cuantía no mayor que el diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación. Ninguna alteración de sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a espacios libres y equipamientos.

**B) Trazados y alineaciones:** Las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de delimitación de Normas Urbanísticas y se considera de cumplimiento obligatorio sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones así como las características y posibles tratamientos recomendados.

**C) Usos y reservas:** La representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones de las Normas Urbanísticas para los usos vinculantes y las reservas obligatorias. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación.



Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo de las Normas Urbanísticas podrá proceder a reajustar en la forma; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna. En todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

**2.** Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerden con el alcance que estas normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación de las Normas Urbanísticas Municipales.

**CAPITULO 4.****NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL****Artículo 03.43. Medidas en relación con la protección de las aguas**

1. En caso de realizarse obras en áreas de policía a cauces públicos, previo al comienzo de las obras se colocarán en el perímetro de la zona de actuación barreras filtrantes de retención de sedimentos que proteja los cursos de agua de las escorrentías superficiales de la obra.

- La distancia mínima entre la barrera y el cauce será de tres metros.
- La colocación de las barreras será previa a cualquier otro tipo de obra de desbroce o movimiento de tierras.
- Se asegurará su permanencia y reposición durante toda la duración de la obra.
- Se asegurará una altura mínima de 1 metro y un encepado de 10 cm.

2. En caso de realizarse obras en el cauce se colocará en sus extremos aguas abajo, barreras filtrantes de retención de sedimentos que protejan el curso de agua no afectado por las obras. Una vez finalizada la actuación sobre el cauce y antes de la retirada de la barrera, se eliminarán los sedimentos y residuos existentes, evitando su arrastre aguas abajo del cauce

3. Queda expresamente prohibida la puesta en funcionamiento y ocupación de cualquier instalación, hasta su conexión a la red de saneamiento o instalación de estación de tratamiento debidamente autorizada.

**Artículo 03.44. Medidas en relación con la protección del patrimonio**

Si en el transcurso de las obras, aparecieran en el subsuelo restos históricos, arqueológicos o paleontológicos, se deberán paralizar las obras y poner dicho hallazgo en conocimiento del Ayuntamiento y del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Segovia.

**Artículo 03.45. Medidas en relación con las infraestructuras eléctricas**

Si fuera preciso establecer modificaciones en los tendidos eléctricos, el nuevo diseño de las líneas deberá cumplir los requisitos establecidos por la administración medioambiental para protección de la fauna.

**Artículo 03.46. Medidas en relación con la gestión de los residuos sólidos urbanos**

1. Todos los residuos generados en los nuevos desarrollos deberán integrarse en el sistema de gestión de residuos municipal.
2. La eliminación de los R.S.U. se llevará a cabo evitando toda influencia perjudicial al suelo, vegetación y fauna, la degradación del paisaje, la contaminación del aire y el agua o, en general, todo lo que pueda atentar contra el medio ambiente o el ser humano.
3. Los materiales sobrantes, escombros y otros residuos no tóxicos que se generen durante la ejecución de las obras de urbanización o de construcción de las viviendas se depositarán únicamente en vertederos autorizados y siempre contando con el visto bueno de la Administración Medioambiental.

**Artículo 03.47. Medidas en relación con la protección del suelo y la vegetación**

1. En los Sectores SUR-11, SUR-12 y SUR-13 (Camino de Valdeolmos, Carretera de Segovia y El Santillo respectivamente) dada la posible presencia de la especie *Centaurea alpina*, catalogada "De atención preferente" según el Decreto 63/2007, de 14 de junio en el que se crea el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León, el Plan Parcial incluirá un estudio detallado de su presencia y área de distribución, a los efectos de incorporar, en su caso, las medidas necesarias para su protección.
2. En todas las obras de urbanización, como primera medida se procederá a la retirada de la tierra vegetal que pudiera ser afectada por las obras, y a su mantenimiento en las condiciones técnicas adecuadas para conservación y posterior utilización en las obras de restauración o ajardinamiento.
3. En el ajardinamiento, tanto de los terrenos públicos como privados, se utilizarán especies autóctonas de la comarca, provenientes de viveros que certifiquen la procedencia. Se recomiendan las siguientes especies:

Árboles		Arbustos	
Nombre científico	Nombre común	Nombre científico	Nombre común
<i>Pinus pinaster</i>	Pino negral	<i>Retama sphaerocarpa.</i>	Retama
<i>Pinus pinea</i>	Pino piñonero	<i>Cytisus scoparius.</i>	Escoba negra.
<i>Quercus ilex rotundifolia</i>	Encina	<i>Lavandula stoechas.</i>	Cantueso
<i>Populus nigra</i>	Chopo	<i>Thymus mastichina</i>	Tomillo blanco
<i>Tamarix gallica</i>	Tamarindo	<i>Thymus Zygis</i>	Tomillo salsero
<i>Acer monspessulanum</i>	Arce	<i>Cistus laurifolius</i>	Estepa
		<i>Lonicera estrusca</i>	Madreselva
		<i>Crataegus monogyna</i>	Espino blanco
		<i>Rosa canina</i>	Escaramujo
		<i>Rubus ulmifolius</i>	Zarzamora
		<i>Prunus spinosa</i>	Endrino
		<i>Salix atrocinerea</i>	Bardaguera
		<i>Salís fragilis</i>	Sauce
		<i>Daphne gnidium</i>	Torvisco
		<i>Hedera helix</i>	Hiedra
		<i>Jasminum fruticans</i>	Jazmín

4. Cuando se efectúen obras en terrenos arbolados o en sus inmediaciones, previo a su comienzo se instalaran barreras de protección de las zonas arboladas colindantes.

#### **Artículo 03.48. Medidas en relación con la protección de la fauna**

1. Se prohíben todos los sistemas de iluminación que proyecten la luz hacia el cielo, recomendándose la utilización de luminarias que minimicen la contaminación lumínica de la noche mediante deflectores o caperuzas superiores, a fin de disminuir los impactos negativos sobre la fauna, en especial los quirópteros.

2. En todos los sistemas de iluminación nocturna se utilizarán sistemas y lámparas que eviten la atracción de los insectos.

#### **Artículo 03.49. Medidas específicas para el desarrollo del sector SUR-14 “Cañada de la Reina”**

##### **A) Medidas de prevención contra incendios**

Las exigencias básicas de seguridad en materia de incendios atenderán a lo dispuesto en el artículo 11 de la Parte 1 del Código Técnico de Edificación y a su consecuente documento Básico de Seguridad en Caso de Incendios. Asimismo, se estará a lo dispuesto por el departamento correspondiente de la Consejería de Medio Ambiente.

##### **Recomendaciones básicas**

1. Previo al desarrollo del sector se elaborará, por técnico competente, un plan de prevención, vigilancia y extinción de incendios forestales. Las medidas y recomendaciones del mismo serán de obligado cumplimiento y prevalentes en caso de contradicción con esta normativa.

2. En el diseño del Sector deben cumplirse las condiciones siguientes:

a. Debe haber una franja perimetral de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja.

b. La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, según lo estipulado en el Código Técnico de Edificación

c. Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.

**d.** Todo el perímetro del sector debe estar dotado de hidrantes, según la normativa vigente, situándose como mínimo uno cada 200 m. Los hidrantes deben de estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera de espacios destinados a la circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados y a altura tal que pueda conectarse la manguera fácilmente. Se instalará un hidrante perimetral si la superficie construida está comprendida entre 1.000 y 10.000 m<sup>2</sup>, y uno más cada 10.000 m<sup>2</sup> o fracción.

**3.** El diseño de la banda perimetral definida en el desarrollo del sector contemplará las siguientes recomendaciones:

- a.** Se mantendrá libre de obstáculos que pudieran dificultar o impedir el tránsito de maquinaria y camiones de extinción
- b.** Su ajardinamiento se realizará mediante especies herbáceas siempreverdes, dotado de riego automático.

#### **B) Medidas en relación con la protección de las aguas**

**1.** Como base de partida, antes del comienzo de las obras se elaborará un estudio detallado que permita la elaboración de un proyecto de medidas preventivas y correctoras restauradoras, que aseguren y minimicen los riesgos que una instalación como la analizada presenta frente a la calidad de las aguas y la hidrológica en general. Dicho proyecto contemplara como mínimo:

- a.** Medidas para asegurar el tratamiento de la totalidad de las aguas vertidas, incluidas las pluviales y de escorrentía.
- b.** Impermeabilización, sistema de drenaje y recogida de infiltrados en la superficie del sector.
- c.** Protección perimetral mediante cuneta de cabecera o similar, que proteja longitudinalmente la totalidad del Sector, evitando vertidos a los terrenos colindantes.
- d.** Instalación de sistemas de monitoreo vertical discreto, a diferentes profundidades, piezómetros, mediante protocolo preestablecido, y seguimiento de la cadena de custodia por personal especializado. Este proyecto deberá ser aprobado por el Servicio territorial de Medio Ambiente de Segovia de la Junta de Castilla y León, y ejecutado antes de la ocupación del sector por las industrias.

**2.** El Ayuntamiento de Cuéllar deberá redactar una Normativa de Vertidos que permita regular y controlar el sistema individual o colectivo de saneamiento y que garantice su conservación y funcionamiento.

- 3.** En los Proyectos de Edificación o de Industrialización se justificará con todo detalle el tratamiento de las aguas industriales, quedando facultado el Ayuntamiento para exigir en cualquier momento la presentación de análisis de las aguas residuales a las industrias instaladas en el Polígono, que deberán de presentarlos, a su cargo, en el plazo que marque la Corporación.
- 4.** El diseño de la red de saneamiento deberá incorporar la construcción de arquetas de registro individuales para cada instalación o empresa en la salida de aguas residuales de cada parcela y antes de su conexión a la red general. La inspección de estas arquetas no precisará permiso de los propietarios o gestores de la industria.
- 5.** El principio general de actuación será el mantenimiento de los valores naturales de la zona, armonizando los objetivos hidrológico-hidráulicos, la conservación de la naturaleza y los usos. A tal fin, previo a cualquier actuación se realizará un estudio específico que determine su incidencia sobre el sistema hidrológico y su viabilidad.
- 6.** Queda expresamente prohibida la puesta en funcionamiento y ocupación de las nuevas instalaciones hasta la entrada en funcionamiento del sistema de evacuación y depuración de vertidos.
- 7.** Durante la fase de Urbanización, previa a la conexión con la EDAR, las aguas residuales que se generen se recogerán en cisternas apropiadas para su traslado a planta depuradora autorizada. Se evitará en todo caso cualquier vertido líquido o sólido sobre el terreno.
- 8.** Previo al comienzo de las obras se colocarán en el perímetro de la zona de actuación barreras filtrantes de retención de sedimentos, que proteja los cursos de agua de las escorrentías superficiales de la obra.
  - La barrera se colocará en todo el perímetro de la zona de obras.
  - La colocación de las barreras será previa a cualquier otro tipo de obra de desbroce o movimiento de tierras.
  - Se asegurará su permanencia y reposición durante toda la duración de la obra.
  - Una vez finalizada la actuación, y antes de la retirada de la barrera, se eliminarán los sedimentos y residuos existentes, evitando su arrastre aguas abajo del cauce.