



<b>Índice.</b>	pag
<b>Memoria Informativa.</b>	
Datos del Encargo.	
Autor del encargo- Promotor-Propiedad	5
Autor de la redacción.	5
Objeto del Encargo.	5
Antecedentes	6
Información Urbanística.	
Emplazamiento	6
Forma – Linderos	6
Cuadro de Superficies.	6
Estructura de la propiedad	7
UE-1. Sector-2	8
Fichas Catastrales	9
Infraestructuras y Servicios Urbanos Existentes.	20
Topografía.	20
Geología	20
Vegetación	23
Impacto Ambiental	24
Información Urbanística que afecta a la zona de trabajo	24
Normas subsidiarias municipales	25
NSP - condiciones de las obras de urbanización	30
Grado de Cumplimiento del desarrollo urbano de la zona afectada	33
Ley de carreteras	33
Reglamento de patrimonio	34
Normativa Urbanística Aplicable	34
Procedimiento de Aprobación del Planeamiento Urbanístico	35
Fichas urbanísticas UE-1 . Sector-2	36
Fotografías	38
<b>Memoria Vinculante.</b>	
Relación de los objetivos de la Modificación Puntual de la Revisión de Las Normas de Planeamiento de Cantalejo. Sector-2. UE-1. Ordenación detallada.	40
Justificación	41
División de UE-1	42
Determinación de la ordenación general. Art 122. Estado actual.	43
Planimetría de la división de la UE-1	46
Fichas urbanísticas de UA-1	48
Fichas urbanísticas de UA-2	50
Determinaciones de los viales proyectados en Normas Subsidiarias.	52
Compromiso de Urbanización	54
<b>Resumen ejecutivo</b>	<b>56</b>
<b>Ordenación Detallada</b>	
Memoria Informativa – Ordenación detallada	58
Situación – Propiedad- Clasificación del suelo	58
Objetivo	58
Información urbanística	
Forma y Linderos	58
Infraestructuras y Servicios urbanos existentes	59
Topografía	59
Geología	59
Vegetación	59
Impacto ambiental	59
Normativa urbanística aplicable	60

Normativa que afecta a la parcela de la Ordenación	
Ordenanzas Municipales	60
NSPM-Condiciones generales de la edificación	62
NSPM- Condiciones de las obras de urbanización	67
Parámetros urbanísticos de la parcela de ordenación	70
Cambio de uso	70
Cuadro de superficies	70
Edificabilidad de la parcela de ordenación	71
Cesiones	71
Ficha urbanística de UA-2	72
Cumplimiento de la Normativa sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León	74
Características Técnicas de la Urbanización	74
Compromiso de Urbanización	76
Plazo de ejecución de la urbanización	77
Valoración de la Urbanización	77
Plazas de aparcamiento	77
Proyecto de urbanización	78

**CD- Documentación en PDF**

**Planos**

**Planos de información**

- 1/2 Normas subsidiarias vigentes. Plano 13. Clasificación del suelo. Fichas Sector-2 UE-1
- 2/2 Ordenanzas municipales – Catastro- Foto aérea- Servicios urbanos existentes.

**Planos de Ordenación**

- 1/6 Plano Topográfico.
- 2/6 Plano 13. Modificado. Clasificación del suelo. División de la UE-1 en UA-1 y UA-2.
- 3/6 Estructura de la propiedad- Modificación del vial- División de la UE-1 en UA-1 y UA-2.
- 4/6 Fichas urbanísticas de UA-1 y UA-2
- 5/6 Ordenación detallada UA-2. Sector-2. Ordenanzas-Edificabilidad – Volúmenes - Alturas – Alineaciones. Cesiones. Ficha urbanística de UA-2
- 6/6. Vial . Superficies-Servicios- Secciones Longitudinal y Transversal- Accesibilidad – Plazas de Aparcamiento. Detalles

## MEMORIA INFORMATIVA

En aplicación del art -130 de Reglamento de urbanismo de Castilla y León la documentación se desarrolla de la siguiente forma:

**MEMORIA INFORMATIVA****AUTORES DEL ENCARGO**

Dña. Felisa Sanz Matey con Nif – 3385802-H, con domicilio en c/ Vivente Matesanz nº 9. Cantalejo. (Segovia), solicita la realización a los técnicos que suscriben de:

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS, CONSISTENTE EN LA DIVISION DE LA UE-1-SECTOR-2 , Y ORDENACION DETALLADA UA-2. R.C -2384217VL2628S0001MU. CANTALEJO. (SEGOVIA)

**AUTORES DE LA REDACCIÓN.**

Arquitecto Superior.

D. Félix Sacristán de Diego, colegiado del COACYLE – Segovia, N°-317.

Dirección: c/ Sepúlveda nº 12. 40320-Cantalejo, (Segovia).

Correo, [cantalejo@sac-arquitectura.com](mailto:cantalejo@sac-arquitectura.com)

Tmov- 629221801 – Tf-Fax-921522140

Arquitecto Superior.

D. Pedro Sacristán de Diego, colegiado del COAM– Madrid, N°-18324.

Dirección: Av / Manoteras nº 38. C-310. Madrid.

Correo, [madrid@sac-arquitectura.com](mailto:madrid@sac-arquitectura.com)

Tmov - 6508800706 – Tf-Fax- 913923563. [www.sac-arquitectura.com](http://www.sac-arquitectura.com)

**OBJETO DEL ENCARGO.**

Con la realización de Modificación Puntual de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cantalejo, Sector-2. UE-1 se pretende.

1º.- *La división de la unidad de ejecución UE-1, para poder desarrollar la finca 2384217VL2628S0001MU.*

*Cambio de uso de residencial a Comercial-Oficinas-Hotelero-Industrial, con objeto de instalar en ella una Unidad de Suministro para la venta directa de combustibles y carburantes. Lavado manual de vehículos.*

2º.- Modificar el trazado del vial proyectado en las Normas Subsidiarias de planeamiento

3º.- Obtener después de las cesiones y obligaciones que impone el R.U. la clasificación de suelo urbano consolidado.

**ANTECEDENTES**

En 1990 se valla la finca respetando una cacera en su linde sur, que hoy no existe y se retranquea a la carretera de Aranda.

La *Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento* de Cantalejo, son publicadas y por tanto, vigentes en Diciembre de 1996.

Se fija una nueva alineación oficial en las Normas Urbanísticas en función del ancho de acera y de la alineación de la última edificación del casco. Esta alineación es la que han seguido las construcciones realizadas desde la aprobación de las Normas Urbanísticas del municipio.

En el año 2001 se intento el desarrollo de la unidad de ejecución, pero como tantas veces fue imposible culminar el planeamiento necesario.

El Ayuntamiento pavimenta las aceras hoy existentes, siguiendo la alineación oficial.

El bordillo interior marca la alineación fijada en Normas y por el Ayuntamiento.

Existentes edificaciones industriales y ventas de gasóleo en las fincas indicadas en planos como nº-1 y 2.

**EMPLAZAMIENTO.**

La situación de la parcela que se pretende desarrollar y cuya referencia catastral - 2384217VL2628S0001MU, es Carretera de Aranda nº 4. Cantalejo. (Segovia).

La unidad de ejecución a dividir es la UE-1 del sector 2.

**FORMA – LINDEROS**

La unidad de ejecución UE-1 tiene forma trapezoidal y linda al norte y este con la calle Empecinado, al oeste con la carretera de Aranda y sus con fincas con fachada a la calle Malasaña.

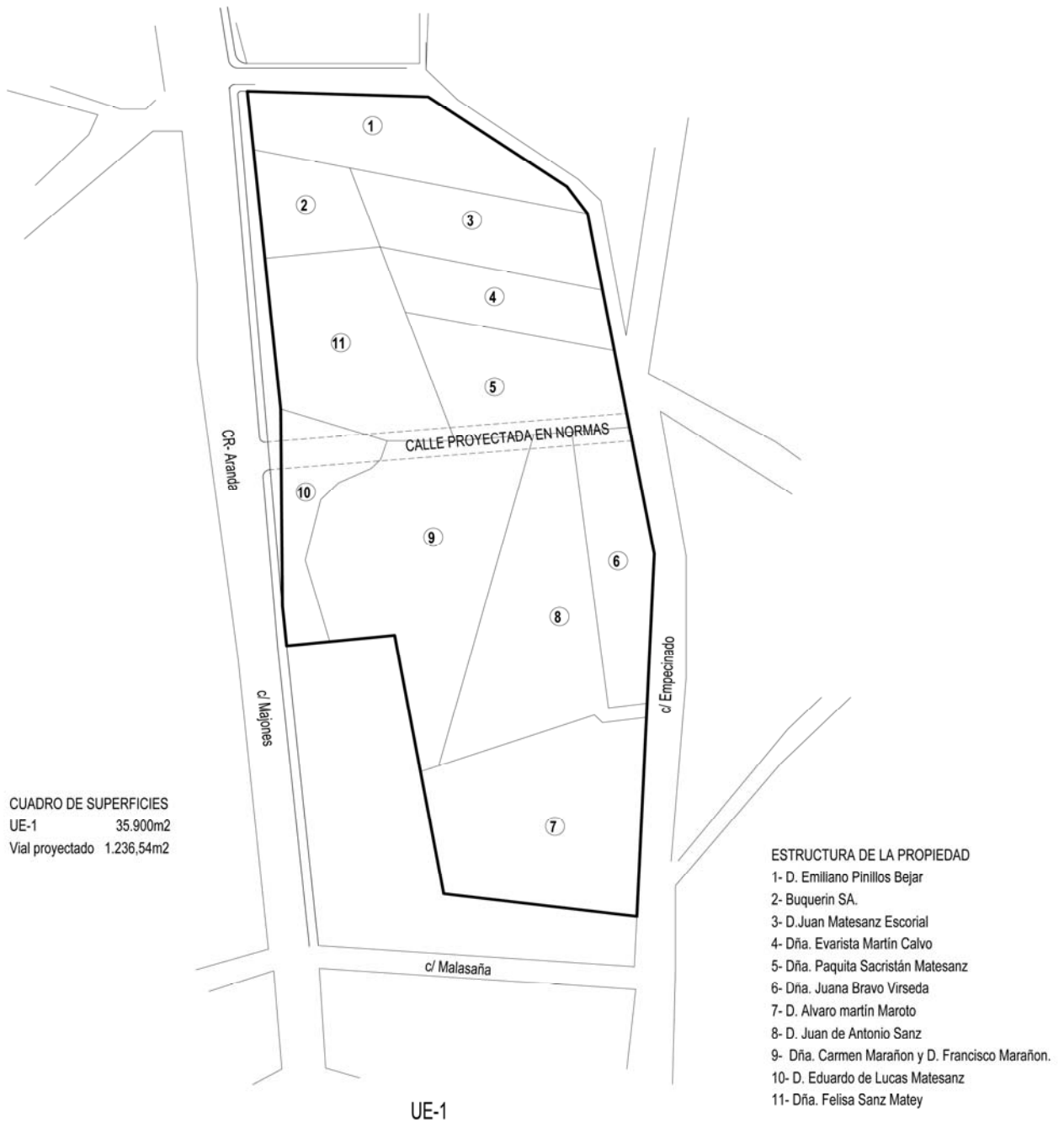
El vial proyectado tiene una anchura de 8m con aceras incluidas como los viales secundarios de la zona en cumplimiento del art.1.4.6. de las Normas Urbanísticas de Planeamiento.

**CUADRO DE SUPERFICIES**

Superficie de la UE_1 sector -2.	35.900m2
----------------------------------	----------

**ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

Las propiedades afectadas son de carácter privado y están referenciadas en el plano adjunto.





**PLANO DE LAS NORMAS URBANISTICAS – VIAL PROYECTADO  
CERTIFICACIONES CATASTRALES DE LAS FINCAS AFECTADAS**



**UE-1. SECTOR-2**



PARCELA Nº 1.

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro  
Sede Electrónica del Catastro

**MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

**GOBIERNO DE ESPAÑA**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CANTALEJO Provincia de SEGOVIA

E: 1/1500

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

422.350 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Miércoles , 10 de Abril de 2013

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2384218VL2628S00010U

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: CR ARANDA 6

USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN: 2001

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 1.307

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN: CR ARANDA 6

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 1.307

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 2.396

TIPO DE FINCA: Parcela con un unico inmueble

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	E 00	00	01	599
ALMACEN	E 00	00	02	199
OFICINA	E 00	00	03	183
ALMACEN	E 00	00	04	5
APARCAMIENTO	E 00	00	05	135
Sopor.50%	E 00	00	06	1
VIVIENDA	E 00	00	07	25
VIVIENDA	E 01	01	01	160

PARCELA Nº 2.

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

**MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

**GOBIERNO DE ESPAÑA**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CANTALEJO Provincia de SEGOVIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

422,260 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 --- Limite de Manzana  
 --- Limite de Parcela  
 --- Limite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Limite zona verde  
 --- Hidrografía

Miércoles , 10 de Abril de 2013

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2384226VL2628S0001IU

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: CR ARANDA 4[D]  
 40320 CANTALEJO [SEGOVIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN: 2008

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]: 131

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN: CR ARANDA 4[D]  
 CANTALEJO [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]: 131

SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]: 1.188

TIPO DE FINCA: Parcela con un unico inmueble

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
OFICINA	E	00	01	30
INDUSTRIAL	E	00	02	51
INDUSTRIAL	E	-1	01	50

PARCELA Nº 3.

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

**GOBIERNO DE ESPAÑA**

Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CANTALEJO Provincia de SEGOVIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

422,350 **Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89**  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Miércoles , 10 de Abril de 2013

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2384219VL2628S0001KU

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL EMPECINADO 9 Suelo  
40320 CANTALEJO [SEGOVIA] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

USO LOCAL PRINCIPAL  
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
CL EMPECINADO 9  
CANTALEJO [SEGOVIA] TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE SUELO (m²): 2.220



PARCELA Nº 4.

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

**MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

**GOBIERNO DE ESPAÑA**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CANTALEJO Provincia de SEGOVIA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

422,350 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Municipio  
 Límite de Parcela  
 Límite de Cercenaciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Miércoles, 10 de Abril de 2013

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2384220VL2628S0001MU

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL EMPECINADO 7 Suelo  
40320 CANTALEJO [SEGOVIA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

AÑO CONSTRUCCIÓN: --

CÓDIGO DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
CL EMPECINADO 7  
CANTALEJO [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 1.680

TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

PARCELA N° 5.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CANTALEJO Provincia de SEGOVIA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2384221VL2628S0001OU

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL EMPECINADO 5 Suelo  
40320 CANTALEJO [SEGOVIA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
--

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
CL EMPECINADO 5  
CANTALEJO [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
--

SUPERFICIE SUELO (m²)  
2.160

TIPO DE FINCA  
Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

422.350 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 --- Limite de Manzana  
 --- Limite de Parcela  
 --- Limite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Limite zona verde  
 --- Hidrografía

Miércoles , 10 de Abril de 2013

PARCELA Nº 6.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

**Municipio de CANTALEJO Provincia de SEGOVIA**

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Miércoles, 10 de Abril de 2013

**422.400** Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**

**238422VL.2628S0001KU**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: **CL EMPECINADO 3 Suelo**

**40320 CANTALEJO [SEGOVIA]**

USO LOCAL PRINCIPAL: **Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**

ASO CONSTRUCCIÓN:

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN: **CL EMPECINADO 3**

**CANTALEJO [SEGOVIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): **1.980**

TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

PARCELA Nº 1.



PARCELA N° 7.

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

**MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

**GOBIERNO DE ESPAÑA**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CANTALEJO Provincia de SEGOVIA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800

**Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.**

422,350 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Miércoles , 10 de Abril de 2013

**7**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2384224VL2628S0001DU

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL EMPECINADO 1  
40320 CANTALEJO [SEGOVIA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
2000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
106

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
CL EMPECINADO 1  
CANTALEJO [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
106

SUPERFICIE SUELO (m²)  
4.356

TIPO DE FINCA  
Parcela con un unico inmueble

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Puerta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	E 00	01	01	3
VIVIENDA	E 00	02	02	103

PARCELA Nº 8.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

**Municipio de CANTALEJO Provincia de SEGOVIA**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2384223VL2628S0001RU

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL EMPECINADO 1[D] Suelo

40320 CANTALEJO [SEGOVIA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
CL EMPECINADO 1[D]  
CANTALEJO [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

SUPERFICIE SUELO [m²]  
3.240

TIPO DE FINCA  
Suelo sin edificar

**Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.**

422.400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 10 de Abril de 2013

**8**

PARCELA N° 9.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

**Municipio de CANTALEJO Provincia de SEGOVIA**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1.500

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2384225VL2628S0001XU

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: CR ARANDA 2[A] Suelo  
40320 CANTALEJO [SEGOVIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN: --

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN: CR ARANDA 2[A] CANTALEJO [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 0

SUPERFICIE SUELO [m²]: 4.388

TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 10 de Abril de 2013

422.350 Coordenada U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

9



PARCELA N° 10.

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

**GOBIERNO DE ESPAÑA**

Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

**Municipio de CANTALEJO Provincia de SEGOVIA**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2384216VL2628S0001FU

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CR ARANDA 2 Suelo**  
**40320 CANTALEJO [SEGOVIA]**

USO LOCAL PRINCIPAL  
**Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN  
**--**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
**--**

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
**CR ARANDA 2**  
**CANTALEJO [SEGOVIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
**0**

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)  
**990**

TIPO DE FINCA  
**Suelo sin edificar**

**Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.**

**422.300** Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 10 de Abril de 2013

**40**

PARCELA Nº 11.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de CANTALEJO Provincia de SEGOVIA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2384217VL2628S0001MU

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CR ARANDA 4 Suelo  
40320 CANTALEJO [SEGOVIA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

ANO CONSTRUCCIÓN  
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
--

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
CR ARANDA 4  
CANTALEJO [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
0

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)  
3.068

TIPO DE FINCA  
Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

422.300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Miércoles , 10 de Abril de 2013

**11**

**INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.**

En la carretera de Aranda tenemos los servicios urbanos completos, no así en la calle Empecinado donde falta la pavimentación y electricidad y telefonía.

Ver plano 2/2 inf.

Existe un vial proyectado en normas dentro de la unidad de ejecución que no se ha construido.

**TOPOGRAFÍA.**

Terrenos con ligera pendiente sur-norte según se indica en el correspondiente plano topográfico..

**GEOLOGÍA****MARCO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO****ENCUADRE GEOLÓGICO GENERAL**

La zona donde se desarrolla el estudio geotécnico, está localizada en (Cantalejo).

Geográficamente se sitúa en la vertiente norte de la sierra de Guadarrama dentro del denominado sector oriental del Sistema Central.

La zona de estudio pertenece a la Hoja MAGNA, nº 430 de Cantalejo, no editada, por lo que aludiremos en las descripciones a la Hoja MAGNA E: 1/50.000 Hoja nº 457 TURÉGANO. Los materiales que caracterizan esta zona pertenecen al conjunto de sedimentos terciarios, en concreto a la clase "Arenas y cantos polimícticos" referenciada en el con el nº 22. Estos materiales se presentan cubiertos por un manto de suelo vegetal y rellenos de origen antrópico, de escasa potencia y variable (decimétrica), formado por arenas y limos con cantos.

En la hoja geológica de Turégano, se pueden diferenciar en cinco grandes grupos litológicos diferentes, separados por discordancias. Por un lado se puede definir el complejo granítico. Como consecuencia de esas intrusiones graníticas se formaron una serie de materiales de origen metamórfico. Por otro lado estarían los materiales cretácicos de naturaleza detrítica y calcárea. Sobre todos estos se encontraría la serie terciaria detrítica y por último nos encontraríamos los depósitos cuaternarios de origen aluvial / coluvial.



Insertados entre los grupos ígneos y metamórficos aparecen tanto rocas filonianas como las denominadas rocas metamórficas paraderivadas.

A continuación se describen cada una de los diferentes grupos litológicos presentes:

### Cretácico

#### Arenas, arcillas y gravas. Formación “Arenas y arcillas de SEGOVIA”

Esta unidad se apoya sobre un relieve ligeramente irregular del basamento granítico o metamórfico, que está a veces alterado, incluso profundamente alterado, manifestándose por un enriquecimiento en óxidos férricos, en granos de cuarzo y caolín, pérdida de feldspatos y minerales ferromagnesianos y desorganización de los materiales. Es una formación esencialmente detrítica siliciclástica, cuyo espesor puede alcanzar los 30 m. En general parece bastante homogénea, sin embargo se observan de base a techo, tres tramos con granulometría distinta. El basal sería areno-gravoso, el intermedio, areno-arcilloso y finalmente el superior, areno-gravoso, bien porque es local, bien por dificultades de observación. Los cuerpos arenosos tienen un espesor que varía entre 0,1 a 1,0 m, su forma es tabular y ligeramente cóncava. Litológicamente, las arenas se componen de cuarzo, y en menor proporción de feldspatos y micas parcialmente transformadas a caolín. Otras granulometrías que forman los cuerpos, son gravas, cantos y arcillas. Las gravas y cantos unas veces aparecen en la base de los cuerpos arenosos y otras constituyendo la totalidad del cuerpo. Las arcillas son caolínicas y se presentan bien en forma de lentejones discontinuos, bien en formas de cantos blandos dentro de los cuerpos de granulometría mayor. Las direcciones de desplazamiento de los cuerpos detríticos, son dos, N 50° y N 5° E, predominando la primera. Estas dos direcciones se manifiestan con dos direcciones de sentido opuesto. También dentro de esta unidad se encuentran encostramientos de óxidos férricos.

#### Dolomías tableadas rojas

Su espesor es muy reducido pues no supera los 3 m, apareciendo de forma discontinua. Se encuentra entre las Formaciones “Arenas y arcillas de Segovia” y “Dolomías tableadas de Caballar”, siendo el tránsito a las dos formaciones neto y erosivo. Los materiales que la componen, son dolomías, arcillas, y en menor proporción areniscas con cemento dolomítico. En esta unidad es característico el color rojo de las dolomías que adquieren un tono de ladrillo.

Las dolomías son mudstone y wackestone según la clasificación de DUNHAM (1962), siendo el cuarzo el elemento más abundante, y en menor proporción se encuentran feldespatos, micas y conchas de bivalvos. Estas dolomías aparecen en forma tabular, con un grosor de 10 a 30 cm y una extensión lateral de decenas de metros. Las areniscas con cemento dolomítico se componen de cuarzo y se presentan en forma de pequeños cuerpos de 0,5 m de grosor, intercalándose dentro de las dolomías. La arcilla presente en esta unidad, se manifiesta intercalada entre las dolomías y tiene colores verdes y gris oscuro.

#### Arenas y cantos polimícticos

Lateralmente y hacia techo, la subunidad conglomerática adquiere una granulometría más fina, manifestándose como una superposición de cuerpos arenosos y de cantos polimícticos. Estas litologías tienen un espesor variable pero pueden superar los 50 m. Los sedimentos, que interiormente muestran estratificación cruzada, tienen signos de haber sufrido edafizaciones, como son presencia de pedotúbulos, cementaciones carbonatadas (caliches) y formación de arcillas fibrosas (atapulgita y sepiolita). El color y la cementación está en relación con la presencia de clastos carbonatados, cuando éstos están presentes, el color es más claro y los materiales no se cementan, adquiriendo un evidente carácter arcósico.

El medio sedimentario donde se produciría la deposición de la subunidad sería una llanura aluvial, recorrida por canales fluviales que arrastrarían barras arenosas y de cantos.

#### Limos, arenas y arcillas

Cambio lateral de facies de una unidad paleógena más arenosa, adquiriendo una granulometría más fina como limos, arenas finas y arcillas. Aparecen como cuerpos tabulares algo cóncavos en la base, con un espesor que varía de 0,3 a 0,5 m y una extensión de varias decenas de metros. Estos cuerpos tienen un color salmón característico. El medio sedimentario donde se produjo la sedimentación de esta subunidad, sería en la parte distal de abanicos aluviales, realizada mediante canales fluviales, en clima árido, muy poco energéticos y poco profundos que sufrirían desbordamientos, dando lugar a zonas encharcadas mal drenadas donde se depositaban los materiales más finos de estas litofacies.

Arenas, gravas y cantos (Aluviales y fondos de valle) (32):

Son depósitos de aluvionamiento ligados a cursos de carácter estacional constituidos por arenas y limos arcillosos con gravas y cantos, que presentan un calibrado moderado y un aspecto litológico bastante heterogéneo. Por lo general predominan los aluviones arcósicos con matriz limoarcillosa y abundante materia orgánica. Casi nunca presentan un espesor superior a 1 m.

En el apartado de anejos (planos) se representa el mapa geológico de la zona objeto de estudio (MAGNA E: 1/50.000 Hoja nº 457 TURÉGANO)

**SISMICIDAD**

Se conocen decenas de terremotos destructores que han causado grandes daños en personas y bienes, en la Península, en los últimos siglos. Habitualmente transcurren largos lapsos de tiempo entre terremoto y terremoto lo que hace que la población no tenga conciencia viva de este peligro y, cuando se producen, no hay una preparación adecuada ni en los comportamientos ni en la calidad y el tipo de construcciones.

Sistema Central y zona asturleonés.- Toda la zona es de muy baja sismicidad, aunque se han registrado algunos sismos de mediana intensidad (VII (M.S.K)).

Cuenca del Duero, fosa del Tajo y campo de Montiel.- Son las áreas sísmicamente menos peligrosas de la península Ibérica, y se han registrado algunos terremotos de escasa importancia en la zona de contacto con el Macizo Ibérico. Las máximas intensidades sentidas han sido entre IV y V (M.S.K.), coincidiendo con las isosistas del terremoto de Lisboa (1755).

Península.

zona anterior. En general, la sismicidad de la región del Estrecho de Gibraltar es bastante baja.

En lo que compete a la zona que nos ocupa debemos decir que no se tiene constancia de actividad sísmica de importancia.

Según la Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-02, la zona de (Cantalejo), se encuentra situada dentro de la zona en la que la aceleración sísmica básica es inferior a 0,04 g, no siendo obligatoria la consideración de las acciones sísmicas en el cálculo del cimiento y de las estructuras independientemente del período de vida de la edificación. (Ver anejo A-1. Planos.)

**VEGETACIÓN.**

No existe vegetación exceptuando matorrales. Existen vallas de fincas.

**IMPACTO AMBIENTAL**

No hay alteraciones del modelo territorial definido en las Normas, por lo que no es necesaria la aplicación del art-111-1-C, del reglamento urbanístico de Castilla y León, solo se trabaja en la división de una unidad de ejecución existentes y en apertura de un vial proyectado en las Normas Urbanísticas vigentes, y en la ordenación detallada de una parcela con una importante disminución de la edificabilidad permitida dentro de suelo urbano .

El desarrollo urbanístico no produce ningún impacto ambiental negativo sobre su entorno, ya que hay zonas edificadas y los servicios urbanos necesarios se conectarán a los servicios urbanos municipales existentes.

Los residuos que generen las obras serán tratados según la legislación vigente.

La actuación no está en áreas de riego ni le afecta la Ley de Protección civil.

**INFORMACION URBANÍSTICA.**

Las parcelas afectadas por la Modificación Puntual de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cantalejo – División de la UE-1 – Sector-2, tienen la clasificación de Suelo Urbano cuya figura de desarrollo es el Estudio de Detalle.

Como las Normas Subsidiarias son anteriores al reglamento de urbanismo actual, las unidades de ejecución son consideradas suelo urbano no consolidado, aplicándose el art 122 y 128 del R.U.

**ORDENANZAS URBANISTICAS – NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

Situación: UE-1 Sector-2

Normas Subsidiarias Municipales. Aprob. - Dic. 96

La zona afectada está situada en el sector nº 2. **Ordenanza 1ª.**

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

### 1.6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### 1.6.1. DEFINICIONES

##### 1.6.1.1.PARCELA

Es la superficie de terreno correspondiente a una propiedad, comprendida entre linderos que la delimitan respecto de los otros terrenos colindantes y las alineaciones oficiales del viario.

Parcela mínima para nuevas segregaciones de 70m<sup>2</sup>, respetando las existentes actualmente que no lleguen a 70m<sup>2</sup> y que se pueda construir una vivienda mínima.

##### 1.6.1.2.SOLAR

Es toda parcela que estando enclavada en suelo urbano reúna los requisitos establecidos en el artículo 1.3.2.1. de estas Normas.

##### 1.6.1.3.ALINEACIONES OFICIALES

Son las líneas que se fijan como tales en las presentes Normas o en los Estudios de Detalle para delimitar la separación entre las parcelas edificables y las calles o espacios libres exteriores.

Quedarán reflejadas en la Cédula Urbanística.

En la práctica, la determinación de las alineaciones oficiales se realizará por el Ayuntamiento adaptando las fijadas en las presentes Normas a la realidad del terreno y las edificaciones existentes.

##### 1.6.1.4.RASANTES

Son las líneas que determinan: la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía, o también su cota de nivel.

Las rasantes actuales del viario pavimentado tendrán el carácter de rasantes oficiales mientras no se fijen otras en estas Normas o en Estudios de Detalle.

##### 1.6.1.5.LINEA DE EDIFICACIÓN

Línea de edificación es la intersección del plano de fachada o plano exterior de la construcción con la rasante del terreno, sin considerar los salientes ni vuelos de fachada.

Se considera perímetro de edificación el formado por el conjunto de las líneas de edificación.

#### 1.6.1.6.RETRANQUEO

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial o los linderos y las líneas de edificación.

#### 1.6.1.7.ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es el número de plantas por encima de la rasante o la distancia vertical en la fachada del edificio desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, a la cara inferior del alero de cubierta o cornisa.

Si no se indica otro criterio la altura se tomará en el punto medio de las líneas de fachada cuando la longitud de la misma sea inferior a 20 metros y, en caso de superarlos se tomará a los 10 metros del punto más bajo.

Para el cómputo del número de plantas no se tendrán en cuenta los sótanos o semisótanos.

El canto o espesor del alero o comisa sobre la altura máxima no podrá superar los 25 centímetros.

#### 1.6.1.8.ALTURA LIBRE

Es la distancia vertical entre el suelo terminado y la cara inferior del techo en una misma planta.

#### 1.6.1.9.FONDO EDIFICABLE

Se entiende por fondo edificable la dimensión máxima de profundidad edificable medida perpendicularmente en cada punto de la alineación oficial.

#### 1.6.1.10. SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por las líneas de edificación medida en proyección horizontal.

#### 1.6.1.11.OCUPACIÓN MÁXIMA

Es el porcentaje máximo de superficie ocupada respecto de la superficie total de la parcela si no se indica otra referencia.



**1.6.1.12.PLANTA BAJA**

Es la planta del edificio que tenga su plano inferior en la rasante de la calle, o como máximo a una altura de 1,50 m.

**1.6.1.13.SEMISOTANO**

Es la planta del edificio cuyo techo sobresale como máximo 1,20 m. por encima de la rasante.

**1.6.1.14.SÓTANO**

Es la planta del edificio cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante.

**1.6.1.15.BAJO CUBIERTA**

Es el espacio comprendido entre el forjado de la última planta del edificio y el tablero o forjado Inclinado de la cubierta.

**1.6.1.16.PATIOS INTERIORES**

Son las superficies libres de edificación en el interior de las parcelas destinadas a proporcionar Iluminación y ventilación naturales a las piezas o locales que así lo requieran.

**1.6.2. DISPOSICIONES COMUNES****1.6.2.1.ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

Los sótanos, semisótanos y edificaciones auxiliares en planta baja, destinadas a dependencias no vivideras tendrán una altura libre mínima de 2,20 metros.

Las restantes plantas o dependencias tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros.

**1.6.2.2.APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA**

( La máxima pendiente de la cubierta es del 45% si bien se podrá aumentar dicha pendiente si no se sobrepasa la envolvente de aplicar la máxima edificabilidad permitida y una pendiente del 45% Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, no contabilizando a efectos de cómputo del número de plantas.

La iluminación y ventilación natural de los espacios bajo cubierta podrá realizarse mediante huecos en el plano de cubierta o bien mediante buhardillas o troneras sobresalientes del mismo.

En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

No podrán sobresalir de la línea de cumbrera.

Retranqueo, mínimo al plano de fachada.

Altura máxima sobre el último forjado en línea de fachada de 0,75m

Anchura máxima: 2,50 metros.

Distancia mínima entre buhardillas: 2,00 metros.

#### 1.6.2.3. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

ENTRANTES. Libre composición.

SALIENTES. No permitidos con carácter general sobre la alineación oficial marcada por el Ayuntamiento, salvo que sean de carácter decorativo, no siendo nunca superiores a 5cm y nunca en la base de la edificación

VUELOS. Altura mínima de 3m.

Máximo vuelo de 0,80m. En todos los casos la proyección del vuelo habrá de quedar a 25cm, como mínimo de, la parte exterior del bordillo de la acera.

#### 1.6.2.4. PROTECCIONES

Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotadas de barandillas o protecciones contra las caídas del altura no inferior a 0,90 metros medidos desde el suelo.

### ARTICULO 2. NORMAS ESPECÍFICAS

#### 2.1. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO

##### 2.1.1. DIVISIÓN EN ZONAS

La superficie del suelo urbano se ha dividido, a efectos de la aplicación de distintos tipos de ordenanza, atendiendo a , sus usos, densidad y a su carácter homogéneo.

La Ordenanza la es mayoritariamente aplicada en el municipio, siendo las restantes, respuestas puntuales ante situaciones específicas.

- ORDENANZA 1ª - CASCO ANTIGUO Y ZONA EXTENSION.
- ORDENANZA 2ª - CARRETERAS Y CALLES DE ANCHURA SUPERIOR A 15M
- ORDENANZA 3ª - ZONA DE ENSANCHE. EDIFICACION ADOSADA.
- ORDENANZA 4ª - ZONA DE ENSANCHE. EDIFICACION AISLADA.
- ORDENANZA 5ª - USO INDUSTRIAL.
- ORDENANZA 6ª - SUELO NO URBANIZABLE.

**2.1.2. ORDENANZA 1ª\_ CASCO ANTIGUO Y ZONA EXTENSIÓN.****2.1.2.1.DEFINICIÓN**

Corresponde esta zona al área de tipología tradicional entre medianerías con edificación en línea formando manzanas cerradas.

**AMBITO DE APLICACIÓN:**

Casco antiguo.

Zonas de expansión que desarrolle las Unidades de Ejecución y cuyo ancho de viales sea inferior a 15m, entre bordillos.

**NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.**

**DENOMINACIÓN.** Residencial General.

**USOS.** Residencial, comercial, cultural, pequeña industria, oficinas, espectáculos y reunión, hotelero, garaje y aparcamiento, dotacional, espacios libres y zonas verdes.

En parcelas A,B,C,D,E,F, limitado el uso, a actividades profesionales y comerciales del sector terciario, que no tengan transcendencia molesta en el entorno, como industria de automóvil o metálica, etc. ( No estamos en las parcelas A,B, C,D,E,F)

**Nº DE PLANTAS.** Tres.

**ALTURA MAXIMA.** 10,50m a parte inferior del alero.

**OCUPACION.** 100%

**APROVECHAMIENTO DE CUBIERTA.**

Permitido según condiciones generales de las normas.

**PENDIENTE MAXIMA DE CUBIERTA.**

Con carácter general el 45%, con una longitud máxima de faldón medida en proyección horizontal de 10m, con la excepción indicada en las condiciones generales de las normas.

Altura máxima de cumbrera. sobre el ultimo forjado. 4,5m

**BAJO RASANTE.** Sótano y semisótano permitido.

**VUELOS.**

Máximo de 0,80cm, en todos los casos la proyección del vuelo habrá de quedar a 25cm, como mínimo de la parte exterior del bordillo.

Máximo vuelo en alero, 1,10m para calles de más de 12m de ancho y 1m en los demás casos.

COMPOSICION.

Libre, con tratamiento de las medianeras que queden vistas.

PLAZA DE GARAJE. Una plaza por vivienda, en vivienda colectiva

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

### **CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

#### **1.4. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

##### **1.4.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Los proyectos de urbanización tienen por finalidad definir las obras de urbanización necesarias para llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de los Estudios de Detalle:

No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprenda con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

La documentación de los proyectos de urbanización comprenderá una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

##### **1.4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA**

El diseño, dimensionado y mantenimiento se ajustará a las Normas Básicas de la Edificación que sean de obligado cumplimiento, y, con carácter de recomendación a las siguientes Normas Tecnológicas de la Edificación:

NTE - IFA (Abastecimiento)

NTE - IFA (Riego)

NTE - IDA (Depósitos)

NTE - IFP (potabilización)

La red de abastecimiento de agua garantizará una dotación mínima de 200 litros por habitante y día.

#### 1.4.3. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

La red de alcantarillado, depuración y vertido se ajustará preferentemente a las siguientes

Normas Tecnológicas: - NTE - ASD (Drenaje).

NTE - ISA (Alcantarillado)

NTE - ISD (Depuración y vertido)

Además deberá cumplir las siguientes condiciones mínimas:

Velocidad de agua a sección llena: 0,5 a 3 m1seg.

Diámetro mínimo 20 cm.

Capacidad mínima de vertido, 200 litros por habitante y día.

Las aguas residuales deberán ser tratadas en depuradora previamente a su vertido, en el cauce del río. No se admite la instalación de fosas sépticas en suelo urbano.

Todas las conducciones serán enterradas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres de uso público.

Eventualmente el Ayuntamiento podrá autorizar, con carácter provisional, las fosas sépticas, cuando la red de alcantarillado no llegue aún a la zona, pero el particular deberá comprometerse por escrito a realizar el enganche a la red, una vez ésta haya sido ejecutada, así como asumir los costes que en su momento le correspondiesen.

#### 1.4.4. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo los edificios las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI BT

010, considerando en el caso de viviendas, un grado de electrificación media correspondiente a 5.000 W como mínimo.

La red de distribución en Baja Tensión será subterránea en las nuevas calles que se urbanicen en desarrollo de estas Normas.

Asimismo, cuando se proceda a la reurbanización o sustitución de infraestructuras en calles actualmente urbanizadas se preverán las canalizaciones y registros necesarios para la distribución subterránea de la red.

#### 1.4.5. ALUMBRADO PUBLICO

El diseño y cálculo del alumbrado público se realizará teniendo en cuenta la Instrucción sobre alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda (1.963), así como las recomendaciones de la Norma Tecnológica NTE - IEE (Alumbrado Exterior).

El nivel mínimo de iluminación en calles de tráfico rodado será de 7 lux, Y en parques y jardines de 4 lux.

En las nuevas calles, que se urbanicen en las zonas de Ensanche y Extensión definidas en el plano de zonificación, la red de alumbrado será subterránea y las luminarias se dispondrán sobre báculos o columnas de altura indicada por el Ayuntamiento.

#### 1.4.6. PAVIMENTACIÓN

Las dimensiones, materiales y demás condiciones técnicas de la pavimentación responderán a las características de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto.

Las aceras dispondrán de bordillos separadores respecto a la calzada, determinando el Ayuntamiento su tratamiento o solado.

En las nuevas calles el ancho mínimo de la calzada será de 6 metros y el de aceras de 1 metro

Los materiales a emplear podrán elegirse entre los siguientes:

Aceras: baldosa hidráulica o losas de hormigón, vibrado o piedra natural.

Bordillos: hormigón con acabado de cuarzo o piedra natural.

Calzadas: adoquín, hormigón con rigolas y juntas de dilatación, con base de zahorra, o aglomerado asfáltico.

Indicando el Ayuntamiento en cada caso las especificaciones técnicas y materiales de las mismas.

En las aceras deberán proyectarse rebajes de bordillo para la eliminación de barreras arquitectónicas de conformidad con la legislación vigente en materia de integración de minusválidos.

Vados: serán obligatorios para el acceso de vehículos a las fincas, tendrán una anchura mínima de 2,5 m. y se resolverá mediante pieza especial, con ángulo máximo de 30 grados .

#### 1.4.7. PLANTACIONES Y JARDINERÍA

Las plantaciones de arbolados en calles requerirán un ancho mínimo de acera de 1,50 metros en las zonas de Ensanche y de 2 metros en el Casco Antiguo.

La dimensión mínima de los alcorques será de 0,80x0,80 metros y estarán preferentemente cubiertos por una rejilla a base de pletinas de hierro galvanizado, o de otros materiales que cumplan la misma función, con objeto de no disminuir sustancialmente el ancho de la acera.

El tratamiento de parques y jardines se realizará con especies adecuadas a las condiciones climatológicas y tradicionales de la zona.

### **GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL DESARROLLO URBANO EN LA ZONA AFECTADA.**

Se ha construido en las fincas nº 1 y 2 y se urbanizó con la construcción de aceras y servicios urbanos la CR. Aranda, pero no ha habido más desarrollo urbano a pesar de estar en una zona céntrica del municipio, entre el casco urbano y el polígono industrial y dar fachada a la CFR. Aranda, una de las vías más importantes de la población.

Ahora con la división de la unidad de ejecución UE-1, se podrá dinamizar el desarrollo urbanístico de la zona.

### **LEY DE CARRETERAS DE CASTIILA LEON. LEY 10/2008 DE 9/12/2008.**

Se necesita informe previo de Fomento a la construcción en las zonas de influencia de travesías y tramos urbanos, art -36.

**REGLAMENTO PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEON  
Decreto 37/2007 de 19/04/2007.**

La modificación puntual es la división de una unidad de ejecución UE-1, Sector-2, ya existente en las Normas Urbanística Municipales.

La superficie de la unidad resultante de la división es de pequeña entidad.

No existen antecedentes de hallazgos arqueológicos en el municipio.

Se considera que no es necesaria la realización de un estudio arqueológico.

En aplicación del art90, se necesita informe favorable de la Comisión territorial de Patrimonio Cultural, previo a la aprobación de la modificación puntual de Normas Urbanísticas en tramitación.

**NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE.**ESTATAL

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio.

AUTONOMICA**LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN**

*(Texto en vigor desde el 19 de diciembre de 2006)*

Aprobado por Ley 10/1998, de 5 de diciembre (BOCyL 10 dic. 1998)

Modificado por Ley 13/2003, de 23 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2003)

Modificado por Ley 9/2004, de 28 de diciembre (BOCyL 31 dic. 2004)

Modificado por Ley 13/2005, de 27 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2005)

**LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN**

*(Texto en vigor desde el 30 de diciembre de 2008)*

Aprobado por Ley 5/1999, de 8 de abril (BOCyL 15 abr. 1999)

Modificado por Ley 10/2002, de 10 de julio (BOCyL 12 jul. 2002)

Modificado por Ley 21/2002, de 27 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2002)

Modificado por Ley 13/2003, de 23 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2003)

Modificado por Ley 13/2005, de 27 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2005)

Modificado por Ley 9/2007, de 27 de diciembre (BOCyL 28 dic. 2007)

Modificado por Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18 sep. 2008)



Modificado por Ley 17/2008, de 23 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2008)

**REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA y LEÓN**

*(Texto en vigor desde el 17 de agosto de 2009)*

Aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (BOCyL 2 febo 2004)

Modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL 26 dic. 2005)

Modificado por Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11 oct. 2006)

Modificado por Decreto 6/2008, de 24 de enero (BOCyL 25 ene. 2008)

**PLANEAMIENTO GENERAL - MUNICIPAL**

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cantalejo, Diciembre de 1996

**PROCEDIMIENTO DE APROBACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO**

Se aplicará la:

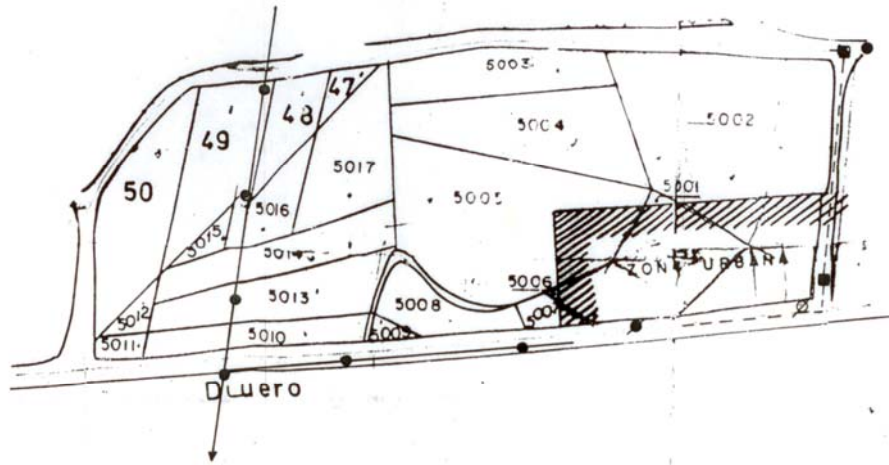
*ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

**Fichas urbanísticas de UE-1. Sector-2**

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CANTALEJO

NOMBRE SECTOR 2 - UNIDAD DE EJECUCION I  
 CLASE DE SUELO URBANO

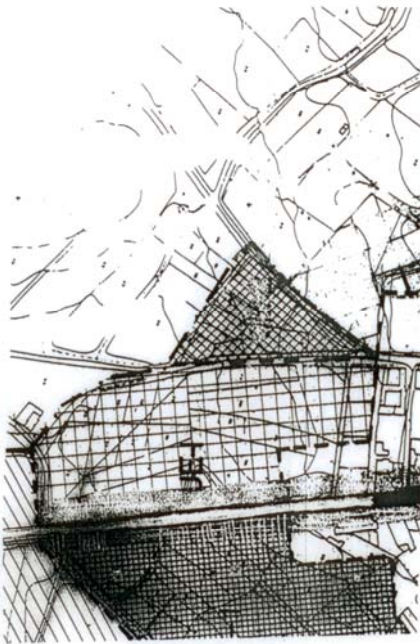
INFRAESTRUCTURA Y PAVIMENTACION



● Saneamiento  
 ○ Electricidad  
 ■ Agua potable

FIGURA DE PLANEAMIENTO:  
 ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION EN PLANO 13



RELACION DE PROPIETARIOS

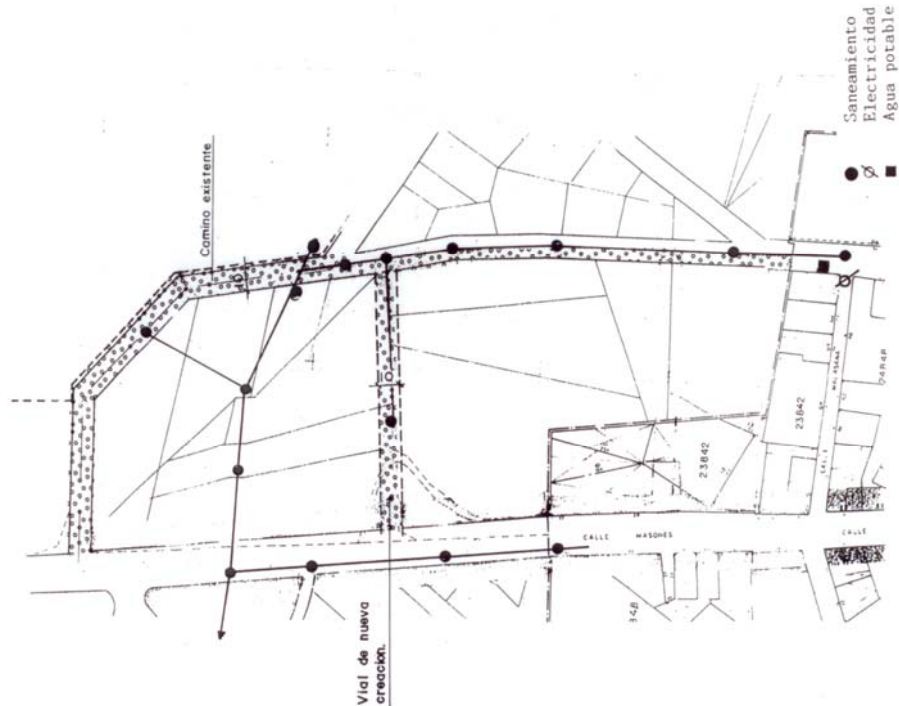
- 47 Hijas de Maria Matesanz Miranda
- 48 Fermín Martín Matesanz
- 49 Casimiro Matesanz Díez
- 50 Llanos Gil Moreno
- 5001 Crescencio Sanz de Diego
- 5002 Elías Virseda de Miguel
- 5003 Máximo Bravo Sacristán
- 5004 Juan de Antonio Sanz
- 5005 Hdos. de Angel Marañón Polo
- 5006 Francisco Marañón Polo
- 5007 M<sup>a</sup> Pilar García Sanz
- 5008 Eduardo de Lucas Matesanz
- 5009 Hdos. de Antonio Gil Antonio
- 5010 Mariano de Pablo Pastor
- 5011 Hdos de Pedro Calvo Escorial
- 5012 Marcial Gil Sacristán
- 5013 Mariano de Pablo Pastor
- 5014 Felipe Heras Matesanz
- 5015 Casimiro Matesanz Díez
- 5016 Evarista Martín Calvo
- 5017 Francisca Sacristán Matesanz

REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CANTALEJO

NOMBRE SECTOR 2 - UNIDAD DE EJECUCION I  
 CLASE DE SUELO URBANO

FIGURA DE PLANEAMIENTO:  
 ESTUDIO DE DETALLE

PROPUESTA DE ORDENACION Y SERVICIOS



SUELO URBANO (S.U.)  
 (UO - 4 ) UNIDAD DE EJECUCION No 4 SECTOR 2  
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA

ORDENANZA No 1. EDIFICIO ALTURA MAXIMA = 3 PLANTAS

SUPERFICIES APROXIMADAS.

SUPERFICIE TOTAL	35900 m2
VIALES	4.500 m2
TOTAL CESION	4.500 m2.

OBSERVACIONES



## Fotografías



VISTA DESDE EL POLIGONO INDUSTRIAL



VISTA DESDE LA POBLACION- FINCA DE VALLA DEBLOQUE Y MALLA  
APARCAMIENTO PARALELO A LA CARRETERA



ZONA DE RETRANQUEO DE LA ALINEACION OFICIAL EN LA CARRETERA



EMBOCADURA DE LA CALLE PROYECTADA EN NORMAS



ZONA DE RETRANQUEO DE LA ALINEACION OFICIAL EN LA CARRETERA



FOTOGRAFIAS DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA-1, SECTOR-2

CR/ ARANDA Nº 4. CANTALEJO.

## MEMORIA VINCULANTE

En aplicación del art -130 -169 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León la documentación se desarrolla de la siguiente forma:

**MEMORIA VINCULANTE****RELACION DE LOS OBJETIVOS**

Con la realización de Modificación Puntual de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cantalejo, División de la UE\_1. Sector-2, se pretende, cumpliendo con las condiciones establecidas en el art 118 y 81 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias Urbanísticas del término municipal, se formulan los objetivos y propuestas de ordenación, los cuales deben cumplir:

- a) Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y en la legislación sectorial aplicable.
- b) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
- c) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal, con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes y con las demás políticas municipales.
- d) Orientarse de forma preferente a resolver las necesidades de dotaciones urbanísticas y de suelo que se deriven de las características del propio término municipal.
- e) Orientar el crecimiento de los núcleos de población del municipio a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes, a solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas y a prevenir los que puedan surgir en el futuro, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población.

**Objetivos**

Con la realización de Modificación Puntual de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cantalejo, Sector-2. UE-1 se pretende.

1º.- *La división de la unidad de ejecución UE-1, para poder desarrollar la finca 2384217VL2628S0001MU.*

2º.- *Cambio de uso de Residencial a Comercial-Oficinas-Hotelero-Industrial, con objeto de instalar en ella una Unidad de Suministro para la venta directa de combustibles y carburantes. Lavado*

*manual de vehículos.*

3º.- Modificar el trazado del vial proyectado en las Normas Subsidiarias de planeamiento, para que transcurra íntegramente por la finca segregada el tramo que transcurre por ella.

4º.- Obtener después de las cesiones y obligaciones que impone el R.U. la clasificación de suelo urbano consolidado.

Art-169 RUCYL

### **JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION**

#### Situación:

La unidad de ejecución UE-1, Sector-2, se encuentra entre el casco urbano y el polígono industrial del municipio, teniendo construcciones industriales en las fincas denominadas nº 1 y 2, además de talleres de diverso tipo en su proximidad.

#### Desarrollo:

Las unidades de ejecución existentes en el municipio tienen un problema de desarrollo por falta de cultura urbanística y acuerdo entre los integrantes. Ha habido algún intento de desarrollo que no a fructificado por lo que proponemos la división de la unidad de ejecución UE-1, en dos unidades de actuación, UA-1 y UA-2, que facilite el desarrollo de la UA\_2, con fin de instalación de industria o comercio.

#### Interés social- público

En el momento actual cualquier actividad que contribuya a una actividad económica y pueda crear puestos de trabajo, en la construcción, mantenimiento, comercialización o creación de puestos de trabajo directos en instalaciones, es de interés social-público.

#### Cambio de uso:

Dada la ubicación de la UA\_2, entre el casco urbano y el polígono industrial se considera más apropiado al entorno de ubicación, un uso del sector servicios e industrial al residencial actual.

Se pretende la construcción de una Unidad de Suministro para la venta directa de combustibles y carburantes. Lavado manual de vehículos.

Actualmente el Gobierno central está desarrollando una ley que favorezca la competencia en esta actividad.

Cambio del trazado del vial propuesto en las Normas de dic/1996:

Con el pequeño cambio de trazado del vial propuesto en la Normas Urbanísticas actuales, se pretende que su trazado quede totalmente ubicado en la UA-2 para facilitar su construcción aunque esto implique mayor pérdida de terreno para el promotor.

Perdida de edificabilidad:

A pesar de la disposiciones transitorias contenidas en la Ley del Suelo vigente, cuando se aplican los art 122 y 128 RU, un suelo urbano a falta de estudio de detalle, como viene en las Fichas de la UE-1. Sector-2, con fachada a la carretera de Aranda, solamente tendría la pérdida de superficie de terreno por la cesión para el vías proyectado en las Normas Urbanísticas, teniendo el resto una ocupación del 100/100% por 4 plantas, 4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Mientras en aplicación de los artículos mencionados sería de 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una pérdida de 3,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, (-87,50%) de edificabilidad y el 26,40% de superficie de terreno.

Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial.

La parcela se encuentra en un próxima al polígono industrial, frente a naves de talleres de vehículos y colindante con una instalación de combustibles derivados del pretoleo.

No se produce ninguna alteración sobre el modelo territorial existente.

**DIVISION DE LA UNIDAD DE EJECUCION- SUPERFICIES**

La unidad de ejecución UE-1. Sector -2, tiene una superficie de	35.900m <sup>2</sup>
La superficie del vial proyectado	1.236,54m <sup>2</sup>

Se divide en dos unidades de actuación UA\_1 y UA\_ 2.

Cuadro de superficies tomando la alineación oficial a la CR. Aranda.

UA-1	30.453,04m <sup>2</sup>
UA-2	3.529,26m <sup>2</sup>
Perdida por alineación oficial CR. Aranda	1.917,70m <sup>2</sup>

---

Total	35.900,00m <sup>2</sup>
-------	-------------------------

La perdida se debió a la realización de una zona de aparcamiento y aceras a lo largo de la CR. Aranda.

El vial proyectado tiene una superficie de 1.102,83m<sup>2</sup> y transcurre en su tramo más cercano a la CR. Aranda íntegramente por la UA-2



Superficie de vial en UA-1 573,85m<sup>2</sup>

Superficie de vial en UA-2 528,98m<sup>2</sup>

## DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL CONFORME AL ART-122 RUCyL

### ESTADO MODIFICADO

#### UA-1.

#### DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

##### UA-1.

Figura De desarrollo.

Suelo Urbano No Consolidado

Sistema de actuación:

Instrucciones para la ordenación del área.

Unidad de actuación nº 1. Sector-2

Estudio de detalle.

(S.U.N.C.)

Compensación

Ordenanza-1

Altura máxima 3 plantas

Superficies aproximadas

Superficie total

30.453,04m<sup>2</sup>

Vial proyectado

573,85m<sup>2</sup>

Viales colindantes sin pavimentar

3.263,46m<sup>2</sup>

## DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL CONFORME ART-122. RUCyL

Uso Predominante:

Residencial General

Usos Permitidos:

Ordenanza-1 art 2.1.2 de las NNSS.

Plazo de ordenación

8 años.

Edificabilidad max/Ha

5000m<sup>2</sup>/Ha.

Índice de integración social

Aplicación art-122. 2.e). RUCyL.

Densidad máxima de vivienda

30viv/Ha.

##### UA-2

#### DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

UA-2

Unidad de actuación nº 1. Sector-2

Figura De desarrollo.

Estudio de detalle.

Suelo Urbano No Consolidado

(S.U.N.C)

Sistema de actuación:

Compensación

Instrucciones para la ordenación del área.

Ordenanza-1

Altura máxima 3 plantas

**Superficies aproximadas**

Superficie total	3.529,26m <sup>2</sup>
Vial proyectado	528,98m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL CONFORME ART-122. RUCyL**

Uso Predominante:	Industrial-comercial-oficinas-hotelero
Usos Permitidos:	Ordenanza-1 art 2.1.2 de las NNSS.
Plazo de ordenación	8 años.
Edificabilidad max/Ha	5000m <sup>2</sup> /Ha.

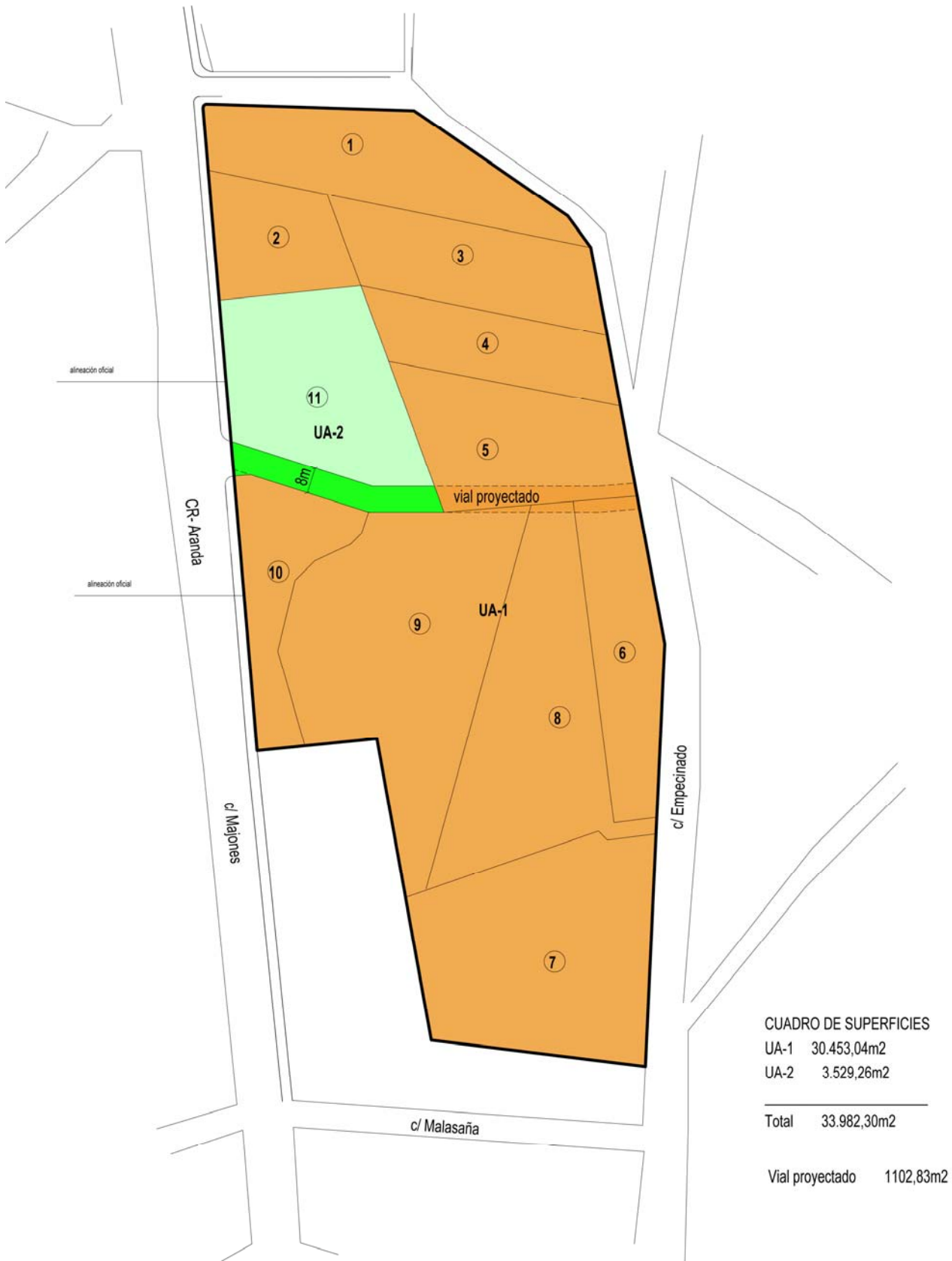
MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS

DOCUMENTACIÓN ADJUNTA- DIVISIÓN DE UE-1 EN UA-1 y UA-2

FICHAS DE LAS UA-1 Y UA-2

UNIDADES DE ACTUACION UA-1 y UA-2 – PLANO DE LAS NORMAS MODIFICADO

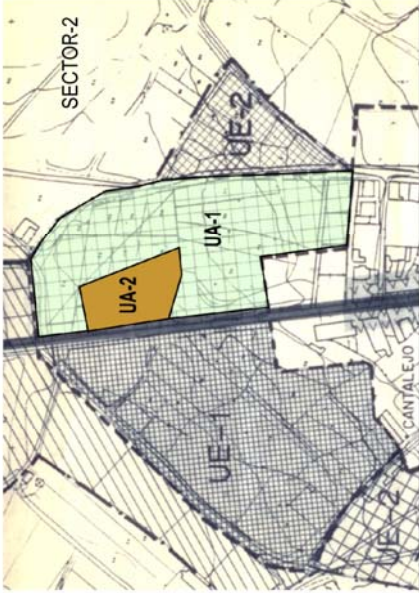





DIVISIÓN DE LA UE-1 EN UA-1 Y UA-2



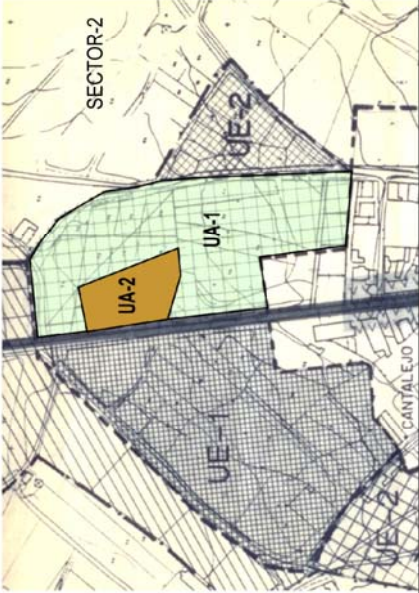
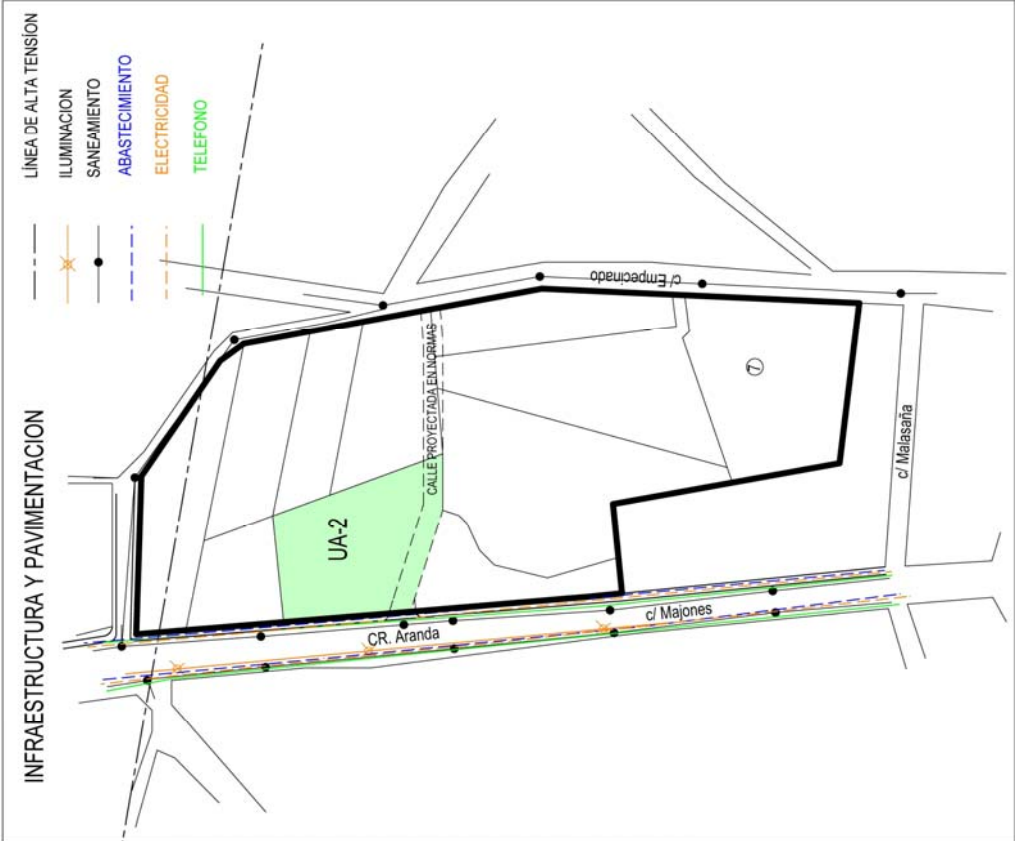
FICHAS URBANISTICAS DE UA-1.

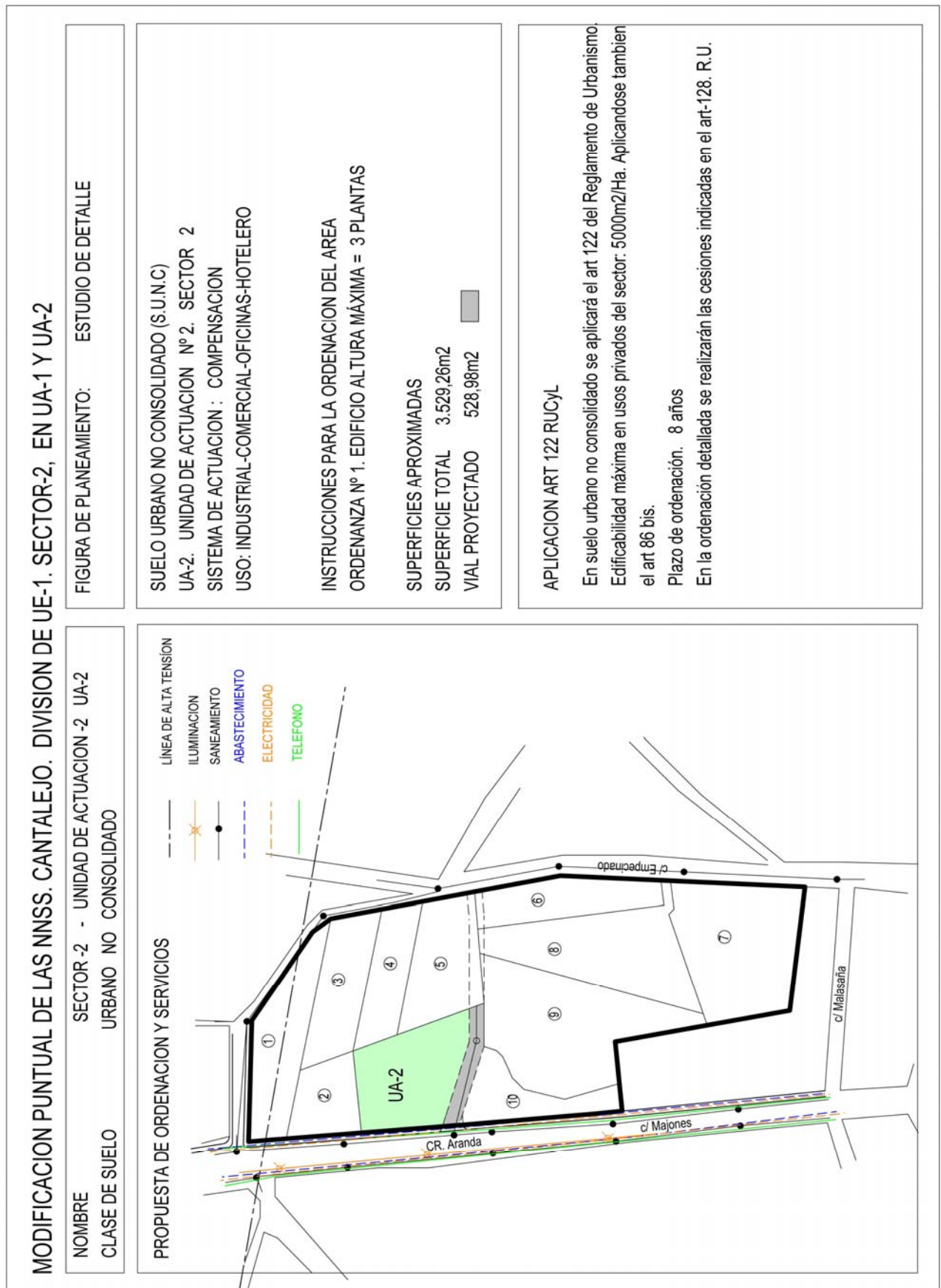
<p style="text-align: center;"><b>MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS. CANTALEJO. DIVISION DE UE-1. SECTOR-2, EN UA-1 Y UA-2</b></p> <p>NOMBRE                    SECTOR -2 - UNIDAD DE ACTUACION -1 UA-1                  CLASE DE SUELO        URBANO NO CONSOLIDADO</p>	<p style="text-align: center;">FIGURA DE PLANEAMIENTO:    ESTUDIO DE DETALLE</p>	<p style="text-align: center;">SITUACION EN EL PLANO - 13</p> 
<p style="text-align: center;">INFRAESTRUCTURA Y PAVIMENTACION</p> 	<p style="text-align: center;"><b>RELACION DE PROPIETARIOS</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- D. Emiliano Pimillos Bejar</li> <li>2- Buquerin SA.</li> <li>3- D. Juan Matesanz Escorial</li> <li>4- Dña. Evarista Martin Calvo</li> <li>5- Dña. Paquita Sacristán Matesanz</li> <li>6- Dña. Juana Bravo Virseda</li> <li>7- D. Alvaro martin Maroto</li> <li>8- D. Juan de Antonio Sanz</li> <li>9- Dña. Carmen Marañon y D. Francisco Marañon.</li> <li>10- D. Eduardo de Lucas Matesanz</li> </ol>	

<p style="text-align: center;"><b>MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS. CANTALEJO. DIVISION DE UE-1. SECTOR-2, EN UA-1 Y UA-2</b></p> <p>NOMBRE: SECTOR-2 - UNIDAD DE ACTUACION -1 UA-1                  CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO</p> <p>FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE</p>	<p>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (S.U.N.C.)                  UA-1. UNIDAD DE ACTUACION Nº 1. SECTOR 2                  SISTEMA DE ACTUACION : COMPENSACION</p> <p>INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA                  ORDENANZA Nº 1. EDIFICIO ALTURA MÁXIMA = 3 PLANTAS</p> <p>SUPERFICIES APROXIMADAS                  SUPERFICIE TOTAL 30.453,04m2                  VIAL PROYECTADO 573,85m2 <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; vertical-align: middle;"></span> Se completan los servicio urbanos en los viales</p> <p>VIALES COLINDANTES SIN PAVIMENTAR 3263,46m2 <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: gray; vertical-align: middle;"></span></p> <p>APLICACION ART 122 RUCyL</p> <p>En suelo urbano no consolidado se aplicará el art 122 del Reglamento de Urbanismo. Edificabilidad máxima en usos privados del sector: 5000m2/Ha. Aplicandose tambien el art 86 bis.</p> <p>Número mínimo y máximo de viviendas, debe situarse entre 10 y 30 viviendas/Ha. Se aplicará el índice de integración social para las viviendas de protección pública con las excepciones de los puntos el. 1º,2º,3º, del art 122. R.U.</p> <p>Plazo de ordenación. 8 años</p> <p>Índice de integración social . Art 122. RUCyL</p> <p>En la ordenación detallada se realizarán las cesiones indicadas en el art-128. R.U.</p>
<p>PROPUESTA DE ORDENACION Y SERVICIOS</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- LINEA DE ALTA TENSION</li> <li>--- ILUMINACION</li> <li>--- SANEAMIENTO</li> <li>--- ABASTECIMIENTO</li> <li>--- ELECTRICIDAD</li> <li>--- TELEFONO</li> </ul> </div>	



FICHAS URBANISTICAS DE UA-2.

<p><b>MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNS. CANTALEJO. DIVISION DE UE-1. SECTOR-2, EN UA-1 Y UA-2</b></p>	
<p>NOMBRE: SECTOR-2 - UNIDAD DE ACTUACION-2 UA-2</p> <p>CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO</p>	<p>FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE</p>
<p><b>SITUACION EN EL PLANO - 13</b></p>	
	
<p><b>RELACION DE PROPIETARIOS</b></p> <p>Dña. Felisa Sanz Matey</p>	
<p><b>INFRAESTRUCTURA Y PAVIMENTACION</b></p>	
	



**DETERMINACIONES DEL VIAL PROYECTADO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

Las vigentes Normas Subsidiarias establecen en el art 1.3.2.3 la obligatoriedad de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales,

Las características Técnicas de los viales cumplen las Condiciones de las Obras de Urbanización punto 1.4 de las Normas Subsidiarias Municipales. Expuestas en la Memoria Informativa.

El vial tiene que tener las siguientes características:

- 1.- Ancho 8m. Cumple el ancho del art 1.4.6 de las Normas Subsidiarias – 8m =6+1+1
- 2.- Cumplirá la normativa sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, así como el decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de accesibilidad y supresión de barreras.

**CARACTERISTICAS TECNICAS DEL VIAL****CALZADA**

De hormigón H-20 de 20cm de espesor con mallazo de 20x30 D5 sobre 20 cm de zahorra compactada , con juntas de dilatación cada 25m realizadas por corte con radial de 20cm de profundidad.

**ACERAS.**

Solera de 10cm de espesor con canto rodado de D-40 de H-20, con plaqueta de baldosa hidráulica, con juntas de dilatación cada 15m y 10cm de enchachado o en su defecto zahorra.

**BORDILLOS**

De hormigón o de granito.

**INSTALACIONES****SANEAMIENTO**

Saneamiento central en tubo de pvc. Se reforzarán las tuberías de la nueva red que discurrirán bajo la calzada, siempre que la parte superior de los tubos no estén a más de 1,20m por debajo del firme.

Tubería saneamiento central de PVC.-. -250, mínimo.

Tubería conexión vivienda – saneamiento PVC. D-160

Tubería conexión imbornal a la red. PVC. D-160.

Pozos de registro cada 50m.

**IMBORNALES**

A lo largo de todas las calles. Serán de tipo Ayuntamiento con rejilla practicable de hierro fundido, con rejilla transversal a la dirección de marcha.

**BOCAS DE RIEGO**

Tipo Ayuntamiento Segovia, contra incendios, D-50 y 10 atm. de presión.

**CONEXIONES**

De los diámetros indicados en los planos así como las arquetas de derivación correspondientes.

En saneamiento se producirá las conexiones con codo de 90° y T sobre el tubo que se acomete, perfectamente sellado.

**ELECTRICIDAD**

*Red de media Tensión.*

Tubos Plástico corrugado, 1 tubo D-160 rojo + 1 tubo D-125 verde.

*Red de Baja Tensión*

Por acera 1 tubo rojo D-160mm + 1 tubo verde de 125mm

Por calzada: 2 Tubos rojos D- 160mm + 1 tubo verde D-125mm

Según esquemas de planos y normativa de Unión FENOSA, compañía suministradora.

Armarios de ( 1 y 2 cuerpos) AR-VDP-UF, A-VDP-UF. Contador monofasico.

Cinta de señalización

**TELEFONIA**

2 tubos plástico corrugado D-63

Según esquemas de planos y normativa de Telefónica, compañía suministradora.

Cinta de señalización

**TELECOMUNICACIONES**

1 tubo de plástico corrugado D-110

Cinta de señalización

**ALUMBRADO PUBLICO**

1 tubos de plástico corrugado D-63.

Farolas de 8m de altura, con Luminaria de bajo consumo o Led.

Arqueta de distribución general de 45x45

Puesta a tierra independiente de farolas con cable corrido.

Cumplirán los Reglamentos Técnicos y de Industria.

Conexión a la red de alumbrado municipal.

Cinta de señalización.

**AGUA POTABLE.**

Polietileno alimentaría D 63 mínimo.

Conexiones a las fincas colindantes con armarios tipo Ayuntamiento con conexión de polietileno alimentaría y ½" mínimo, con llave de corte rapido-bola y 10 Atm.

Llaves de corte en conexiones y viales independientes.

**COMPROMISO DE URBANIZACION.**

La ejecución de la urbanización correspondiente a la UA2 del Sector 2 es responsabilidad del urbanizador-promotor.

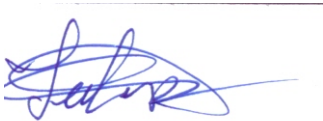
La urbanización se realizará por medio de un proyecto de urbanización para el cual se solicitará la licencia correspondiente y deberá cumplir los artículos 198, 199, 200, y constituyendo una garantía de la ejecución de urbanización conforme al art. 202 del RUCyL.

De conformidad se firma:

Cantalejo , enero de 2014

PROMOTOR

ARQUITECTOS



Felisa Sanz Matey

Félix Sacristán de Diego. Pedro Sacristán de Diego

**SAC**

ARQUITECTURA

Arquitecto : Félix Sacristán & Pedro Sacristán

## **RESUMEN EJECUTIVO**



**NORMATIVA ACTUAL**

\*La *Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento* de Cantalejo, son publicadas y por tanto vigentes en Diciembre de 1996.

**MODIFICACION PUNTUAL**

La Modificación Puntual de Revisión de las MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS, CONSISTENTE EN LA DIVISION DE LA UE-1-SECTOR-2 , Y ORDENACION DETALLADA UA-2. 1º.- *La división de la unidad de ejecución UE-1, para poder desarrollar la finca 2384217VL2628S0001MU.*

2º.- *Cambio de uso de Residencial a Comercial-Oficinas-Hotelero-Industrial, con objeto de instalar en ella una Unidad de Suministro para la venta directa de combustibles y carburantes. Lavado manual de vehículos.*

3º.- Modificar el trazado del vial proyectado en las Normas Subsidiarias de planeamiento, para que transcurra íntegramente por la finca segregada el tramo que transcurre por ella.

4º.- Obtener después de las cesiones y obligaciones que impone el R.U. la clasificación de suelo urbano consolidado.



## ORDENACION DETALLADA

PARCELA -2384217VL2628S0001MU. CR. ARANDA N º4. CANTALEJO. (SEGOVIA)

**MEMORIA INFORMATIVA –ORDENACION DETALLADA****SITUACION – PROPIEDAD - CLASIFICACION DEL SUELO URBANO**

CR. Aranda nº 4. UA-2. Sector-2

Propiedad: Dña. Felisa Sanz Matey con Nif – 3385802-H.

Se definen los parámetros urbanísticos de dicha parcela.

Referencia catastral 2384217VL2628S0001MU

Superficie 3.529,26m<sup>2</sup>

Clasificación del Suelo Suelo Urbano No Consolidado

**OBJETIVO**

Esta actuación permitirá el desarrollo urbanístico de una zona, que estando en las proximidades del centro urbano y cerca de una de las arterias que vertebran el municipio, Ctra de Aranda, no ha tenido el desarrollo esperado cuando se aprobó las Normas Urbanísticas actuales.

Definir las determinaciones y clasificación urbanística de la parcela según art.127 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En Aplicación del Artículo 81. Objetivos y propuestas de ordenación.

2º. Áreas susceptibles de desarrollo económico donde sea necesaria la previsión ordenada de suelo industrial o de servicios, de forma que su eventual escasez o mala calidad no perjudique o condicione el citado desarrollo.

**INFORMACION URBANISTICA****FORMA – LINDEROS**

La forma de la parcela es trapezoidal, con acceso por la CR. Aranda.

El vial proyectado tiene una anchura de 8m con aceras incluidas que conecta CR. Aranda con la calle Empecinado.

El ancho del vial cumple el art 1.4.6. de las Normas Urbanísticas del municipio.

La parcela lida:

Al norte con la finca nº 2, propiedad de Buquerin SA:

Al este con las fincas nº 4 propiedad de Dña. Evarista Martín Calvo  
y nº 5 propiedad de Dña Paquita Sacristán Matesanz

Al sur con la finca nº 9, propiedad de Dña. Carmen Marañon y D. Francisco Marañon  
y nº 10, propiedad de D. Eduardo de Lucas Matesanz

Al oeste con la CR. Aranda.

### **INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.**

Tiene acceso por la CR. Aranda con los servicios urbanos de saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado, telefonía y electricidad, según se indica en los planos informativos.

### **TOPOGRAFÍA.**

Terrenos con ligera pendiente sur-norte según se indica en el correspondiente plano topográfico..

### **GEOLOGÍA**

Los terrenos de la actuación tienen un subsuelo formado por una capa de arena sílica de profundidad variable, sobre otra de arcilla – toba dura.

### **VEGETACIÓN.**

No existe vegetación exceptuando matorrales. Existen vallas de fincas.

### **IMPACTO AMBIENTAL**

No hay alteraciones del modelo territorial definido en las Normas, por lo que no es necesaria la aplicación del art-111-1-C, del reglamento urbanístico de Castilla y León, solo se trabaja en la división de una unidad de ejecución existentes y en apertura de un vial proyectado en las Normas Urbanísticas vigentes, y en la ordenación detallada de una parcela con una importante disminución

de la edificabilidad permitida dentro de suelo urbano.

El desarrollo urbanístico no produce ningún impacto ambiental negativo sobre su entorno, ya que hay zonas edificadas y los servicios urbanos necesarios se conectarán a los servicios urbanos municipales existentes.

Los residuos que generen las obras serán tratados según la legislación vigente.

La actuación no está en áreas de riego ni le afecta la Ley de Protección civil.

## **NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE.**

### ESTATAL

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio.

### AUTONOMICA

LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

*(Texto en vigor desde el 19 de diciembre de 2006)*

LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

*(Texto en vigor desde el 30 de diciembre de 2008)*

REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA y LEÓN

Texto en vigor desde e/17 de ago510 qe 2009

### PLANEAMIENTO GENERAL - MUNICIPAL

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cantalejo, Diciembre de 1996

## **NORMATIVA QUE AFECTA A LA PARCELA DE ORDENACION**

ORDENANDAS URBANISTICAS – NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Situación: CR. Aranda nº 4.

Normas Subsidiarias Municipales. Aprob. - Dic. 96

La zona afectada está situada en el sector nº 2. **Ordenanza 1ª.**

## 1.6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### 2.1.2. ORDENANZA 1ª\_ CASCO ANTIGUO Y ZONA EXTENSIÓN.

#### 2.1.2.1.DEFINICIÓN

Corresponde esta zona al área de tipología tradicional entre medianerías con edificación en línea formando manzanas cerradas.

#### AMBITO DE APLICACIÓN:

Casco antiguo.

Zonas de expansión que desarrolle las Unidades de Ejecución y cuyo ancho de viales sea inferior a 15m, entre bordillos.

#### NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

DENOMINACIÓN Residencial General.

USOS. Residencial, comercial, cultural, pequeña industria, oficinas, espectáculos y reunión, hotelero, garaje y aparcamiento, dotacional, espacios libres y zonas verdes.

En parcelas A,B,C,D,E,F, limitado el uso, a actividades profesionales y comerciales del sector terciario, que no tengan transcendencia molesta en el entorno, como industria de automóvil o metálica, etc. ( No estamos en las parcelas A,B, C,D,E,F)

Nº DE PLANTAS. Tres.

ALTURA MAXIMA. 10,50m a parte inferior del alero.

OCUPACION. 100%

#### APROVECHAMIENTO DE CUBIERTA.

Permitido según condiciones generales de las normas.

#### PENDIENTE MAXIMA DE CUBIERTA.

Con carácter general el 45%, con una longitud máxima de faldón medida en proyección horizontal de 10m, con la excepción indicada en las condiciones generales de las normas.

Altura máxima de cumbrera. sobre el ultimo forjado. 4,5m

BAJO RASANTE. Sótano y semisótano permitido.

#### VUELOS.

Máximo de 0,80cm, en todos los casos la proyección del vuelo habrá de quedar a 25cm, como mínimo de la parte exterior del bordillo.

Máximo vuelo en alero, 1,10m para calles de más de 12m de ancho y 1m en los demás casos.

#### COMPOSICION.

Libre, con tratamiento de las medianeras que queden vistas.

PLAZA DE GARAJE. Una plaza por vivienda, en vivienda colectiva.



## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

### 1.6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### 1.6.1. DEFINICIONES

##### 1.6.1.1.PARCELA

Es la superficie de terreno correspondiente a una propiedad, comprendida entre linderos que la delimitan respecto de los otros terrenos colindantes y las alineaciones oficiales del viario.

Parcela mínima para nuevas segregaciones de 70m<sup>2</sup>, respetando las existentes actualmente que no lleguen a 70m<sup>2</sup> y que se pueda construir una vivienda mínima.

##### 1.6.1.2.SOLAR

Es toda parcela que estando enclavada en suelo urbano reúna los requisitos establecidos en el artículo 1.3.2.1. de estas Normas.

##### 1.6.1.3.ALINEACIONES OFICIALES

Son las líneas que se fijan como tales en las presentes Normas o en los Estudios de Detalle para delimitar la separación entre las parcelas edificables y las calles o espacios libres exteriores.

Quedarán reflejadas en la Cédula Urbanística.

En la práctica, la determinación de las alineaciones oficiales se realizará por el Ayuntamiento adaptando las fijadas en las presentes Normas a la realidad del terreno y las edificaciones existentes.

##### 1.6.1.4.RASANTES

Son las líneas que determinan: la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía, o también su cota de nivel.

Las rasantes actuales del viario pavimentado tendrán el carácter de rasantes oficiales mientras no se fijen otras en estas Normas o en Estudios de Detalle.

##### 1.6.1.5.LINEA DE EDIFICACIÓN

Línea de edificación es la intersección del plano de fachada o plano exterior de la construcción con la rasante del terreno, sin considerar los salientes ni vuelos de fachada.

Se considera perímetro de edificación el formado por el conjunto de las líneas de edificación.

#### 1.6.1.6.RETRANQUEO

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial o los linderos y las líneas de edificación.

#### 1.6.1.7.ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es el número de plantas por encima de la rasante o la distancia vertical en la fachada del edificio desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, a la cara inferior del alero de cubierta o cornisa.

Si no se indica otro criterio la altura se tomará en el punto medio de las líneas de fachada cuando la longitud de la misma sea inferior a 20 metros y, en caso de superarlos se tomará a los 10 metros del punto más bajo.

Para el cómputo del número de plantas no se tendrán en cuenta los sótanos o semisótanos.

El canto o espesor del alero o comisa sobre la altura máxima no podrá superar los 25 centímetros.

#### 1.6.1.8.ALTURA LIBRE

Es la distancia vertical entre el suelo terminado y la cara inferior del techo en una misma planta.

#### 1.6.1.9.FONDO EDIFICABLE

Se entiende por fondo edificable la dimensión máxima de profundidad edificable medida perpendicularmente en cada punto de la alineación oficial.

#### 1.6.1.10. SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por las líneas de edificación medida en proyección horizontal.

#### 1.6.1.11.OCUPACIÓN MÁXIMA

Es el porcentaje máximo de superficie ocupada respecto de la superficie total de la parcela si no se indica otra referencia.

#### 1.6.1.12.PLANTA BAJA

Es la planta del edificio que tenga su plano inferior en la rasante de la calle, o como máximo a una altura de 1,50 m.

#### 1.6.1.13.SEMISOTANO

Es la planta del edificio cuyo techo sobresale como máximo 1,20 m. por encima de la rasante.

#### 1.6.1.14.SÓTANO

Es la planta del edificio cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante.

#### 1.6.1.15.BAJO CUBIERTA

Es el espacio comprendido entre el forjado de la última planta del edificio y el tablero o forjado Inclinado de la cubierta.

#### 1.6.1.16.PATIOS INTERIORES

Son las superficies libres de edificación en el interior de las parcelas destinadas a proporcionar Iluminación y ventilación naturales a las piezas o locales que así lo requieran.

### 1.6.2. DISPOSICIONES COMUNES

#### 1.6.2.1.ALTURA LIBRE DE PLANTAS

Los sótanos, semisótanos y edificaciones auxiliares en planta baja, destinadas a dependencias no vivideras tendrán una altura libre mínima de 2,20 metros.

Las restantes plantas o dependencias tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros.

#### 1.6.2.2.APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

( La máxima pendiente de la cubierta es del 45% si bien se podrá aumentar dicha pendiente si no se sobrepasa la envolvente de aplicar la máxima edificabilidad permitida y una pendiente del 45% Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, no contabilizando a efectos de cómputo del número de plantas.

La iluminación y ventilación natural d~ los espacios bajo cubierta podrá realizarse mediante huecos en el plano de cubierta o bien mediante buhardillas o troneras sobresalientes del mismo.

En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

No podrán sobresalir de la línea de cumbrera.

Retranqueo, mínimo al plano de fachada.

Altura máxima sobre el último forjado en línea de fachada de 0,75m

Anchura máxima: 2,50 metros.

Distancia mínima entre buhardillas: 2,00 metros.

#### 1.6.2.3.ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

ENTRANTES. Libre composición.

SALIENTES. No permitidos con carácter general sobre la alineación oficial marcada por el Ayuntamiento, salvo que sean de carácter decorativo, no siendo nunca superiores a 5cm y nunca en la base de la edificación

VUELOS. Altura mínima de 3m.

Máximo vuelo de 0,80m. En todos los casos la proyección del vuelo habrá de quedar a 25cm, como mínimo de, la parte exterior del bordillo de la acera.

#### 1.6.2.4.PROTECCIONES

Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotadas de barandillas o protecciones contra las caídas de altura no inferior a 0,90 metros medidos desde el suelo.

#### 1.6.2.5.MARQUESINAS, BANDERINES Y TOLDOS

MARQUESINAS. Se situarán a una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante de la acera y no podrán sobresalir más del vuelo permitido, debiendo respetar en todo caso el arbolado existente.

BANDERINES. Luminosos perpendiculares a fachada deberán ir situados a una altura no inferior a 3 metros y requerirán para su instalación la conformidad de los usuarios de los locales o viviendas con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.

TOLDOS. Cumplirán las condiciones de autorización, en cada caso concreto, del Ayuntamiento.

#### 1.6.2.6.ZOCALOS, PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

ZOCALOS. PORTADAS. ESCAPARATES o vitrinas en planta baja no podrán sobresalir de la alineación oficial.

#### 1.6.2.7.ACERA MINIMA

La acera mínima será de 0,80m, excepto si el Ayuntamiento en función de alineaciones existentes, indica otra diferente.

#### 1.6.2.8.CARTERÍA

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes.

#### 1.6.2.9.AISLAMIENTOS Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase deberá garantizar el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación vigentes en materia de condiciones térmicas, acústicas y protección contra incendios.

#### 1.6.2.10.AGUA

Todo edificio deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable debiendo cumplir la Normativa vigente sobre instalaciones interiores de suministro de agua.

Todo edificio tendrá que tener en el exterior, arqueta o armario homologado por el Ayuntamiento donde estén situados el contador, la llave de acometida y válvula de retorno, de forma que permita la lectura y control al servicio municipal.

#### 1.6.2.11.VIALES ENTRE BORDILLOS

La medición entre bordillos se realizará en la cara exterior de la acera en los viales de las calles.

En .plazas se realizará igualmente entre bordillos del vial, aunque existan zonas verdes o isletas centrales, si no las hubiera se tomaría el ancho medio de las calles que confluyan en la plaza.

#### 1.6.2.11.ENERGÍA ELÉCTRICA

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación eléctrica, la cual deberá cumplir la reglamentación vigente sobre la materia, tanto ministerial como de la compañía suministradora.

#### 1.6.2.12.OTRAS INSTALACIONES

Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, antenas de televisiones, etc., se ajustarán a las disposiciones vigentes y en ningún caso constituirán peligro o molestias para los vecinos.

#### 1.6.2.13.VALLADO DE OBRAS

En toda obra de nueva planta, derribo o reforma que afecte a la fachada deberá colocarse una valla de protección de 2 metros de altura cuya situación determinará el Ayuntamiento de forma que se garantice el paso de vehículos y peatones por la vía pública.

#### 1.6.2.14.VALLADO DE SOLARES

Los terrenos que tengan la condición de solar por encontrarse en suelo urbano, deberán estar vallados con vallas de 2,25m de altura de materiales opacos, de color similar a las de las construcciones colindantes.

#### 1.6.2.15.VALLADO DE FINCAS RÚSTICAS

Las fincas rústicas podrán ser valladas, siempre que no lo impida el ordenamiento vigente, con vallas de 2,25m de altura, con materiales opacos de tonalidad parecida al entorno donde se encuentre, para vertederos o almacenes.

El cerramiento de fincas se podrá realizar con vallas de 1,50 cm de altura: con vallas metálicas u opacas.

Las vallas necesitarán la autorización municipal y no presentarán ningún peligro a terceras personas en una utilización normal.

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

### **1.4. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

#### 1.4.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización tienen por finalidad definir las obras de urbanización necesarias para llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de estas Normas Subsidiarias y de los Estudios de Detalle:

No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprenda con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.



La documentación de los proyectos de urbanización comprenderá una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

#### 1.4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

El diseño, dimensionado y mantenimiento se ajustará a las Normas Básicas de la Edificación que sean de obligado cumplimiento, y, con carácter de recomendación a las siguientes Normas Tecnológicas de la Edificación:

- NTE - IFA (Abastecimiento)
- NTE - IFA (Riego)
- NTE - IDA (Depósitos)
- NTE - IFP (potabilización)

La red de abastecimiento de agua garantizará una dotación mínima de 200 litros por habitante y día.

#### 1.4.3. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

La red de alcantarillado, depuración y vertido se ajustará preferentemente a las siguientes Normas Tecnológicas: - NTE - ASD (Drenaje).

- NTE - ISA (Alcantarillado)
- NTE - ISD (Depuración y vertido)

Además deberá cumplir las siguientes condiciones mínimas:

Velocidad de agua a sección llena: 0,5 a 3 m1seg.

Diámetro mínimo 20 cm.

Capacidad mínima de vertido, 200 litros por habitante y día.

Las aguas residuales deberán ser tratadas en depuradora previamente a su vertido, en el cauce del río. No se admite la instalación de fosas sépticas en suelo urbano.

Todas las conducciones serán enterradas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres de uso público.

Eventualmente el Ayuntamiento podrá autorizar, con carácter provisional, las fosas sépticas, cuando la red de alcantarillado no llegue aún a la zona, pero el particular deberá comprometerse por escrito a

realizar el enganche a la red, una vez ésta haya sido ejecutada, así como asumir los costes que en su momento le correspondiesen.

#### 1.4.4. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo los edificios las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI BT 010, considerando en el caso de viviendas, un grado de electrificación media correspondiente a 5.000 W como mínimo.

La red de distribución en Baja Tensión será subterránea en las nuevas calles que se urbanicen en desarrollo de estas Normas.

Asimismo, cuando se proceda a la reurbanización o sustitución de infraestructuras en calles actualmente urbanizadas se preverán las canalizaciones y registros necesarios para la distribución subterránea de la red.

#### 1.4.5. ALUMBRADO PUBLICO

El diseño y cálculo del alumbrado público se realizará teniendo en cuenta la Instrucción sobre alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda (1.963), así como las recomendaciones de la Norma Tecnológica NTE - IEE (Alumbrado Exterior).

El nivel mínimo de iluminación en calles de tráfico rodado será de 7 lux, Y en parques y jardines de 4 lux.

En las nuevas calles, que se urbanicen en las zonas de Ensanche y Extensión definidas en el plano de zonificación, la red de alumbrado será subterránea y las luminarias se dispondrán sobre báculos o columnas de altura indicada por el Ayuntamiento.

#### 1.4.6. PAVIMENTACIÓN

Las dimensiones, materiales y demás condiciones técnicas de la pavimentación responderán a las características de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto.

Las aceras dispondrán de bordillos separadores respecto a la calzada, determinando el Ayuntamiento su tratamiento o solado.

En las nuevas calles el ancho mínimo de la calzada será de 6 metros y el de aceras de 1 metro

Los materiales a emplear podrán elegirse entre los siguientes:

Aceras: baldosa hidráulica o losas de hormigón, vibrado o piedra natural.

Bordillos: hormigón con acabado de cuarzo o piedra natural.

Calzadas: adoquín, hormigón con rigolas y juntas de dilatación, con base de zahorra, o aglomerado asfáltico.

Indicando el Ayuntamiento en cada caso las especificaciones técnicas y materiales de las mismas.

En las aceras deberán proyectarse rebajes de bordillo para la eliminación de barreras arquitectónicas de conformidad con la legislación vigente en materia de integración de minusválidos.

Vados: serán obligatorios para el acceso de vehículos a las fincas, tendrán una anchura mínima de 2,5 m. y se resolverá mediante pieza especial, con ángulo máximo de 30 grados .

#### 1.4.7. PLANTACIONES Y JARDINERÍA

Las plantaciones de arbolados en calles requerirán un ancho mínimo de acera de 1,50 metros en las zonas de Ensanche y de 2 metros en el Casco Antiguo.

La dimensión mínima de los alcorques será de 0,80x0,80 metros y estarán preferentemente cubiertos por una rejilla a base de pletinas de hierro galvanizado, o de otros materiales que cumplan la misma función, con objeto de no disminuir sustancialmente el ancho de la acera.

El tratamiento de parques y jardines se realizará con especies adecuadas a las condiciones climatológicas y tradicionales de la zona.

## **PARAMETROS URBANISTICOS DE LA PARCELA DE ORDENACION**

### **CAMBIO DE USO**

Se pasa de un uso Residencial a un uso: COMERCIAL-OFICINAS- HOTELERO -INDUSTRIAL

### **CUADRO DE SUPERFICIES**

#### **Antes de la ordenación**

Parcela objeto de la ordenación detallada antes de la cesión para viales indicados en Normas

Subsidiarias	3.529,26m <sup>2</sup>
--------------	------------------------

#### **Después de la ordenación**

Parcela edificable neta	2.597,71m <sup>2</sup>
-------------------------	------------------------

**EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA DE ORDENACIÓN**

A pesar de las disposiciones transitorias que prevé la Ley del Suelo y siguiendo sentencias recientes, se debe cumplir las condiciones expresadas en Artículo 122, Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Edificabilidad máxima

En usos privados por cada hectárea del sector. Este parámetro no puede superar 5.000 metros cuadrados por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 86 bis.

La máxima edificabilidad viene definida por el aprovechamiento medio máximo de 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Supf x 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>= 3.529,26m<sup>2</sup> x 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 1.764,63m<sup>2</sup> – Construibles

**APROVECHAMIENTO MEDIO CONFORME ART 128.2.f. RUCyL**

Coefficiente de ponderación 1.

Aprovechamiento del sector / Superficie del sector= 1.764,63m<sup>2</sup> / 3.529,26m<sup>2</sup> = 0,5

**CESIONES**

Cesión vial.	I	528,98m <sup>2</sup>
--------------	---	----------------------

Parcela de servicios urbanos- instalación del transformador eléctrico		18,24m <sup>2</sup>
---	--	---------------------

En aplicación del los art 128 R.U.

Reserva de suelo para Espacios libres públicos: 10%/ 1764,63m <sup>2</sup> =	176,46m <sup>2</sup>
--	----------------------

Reserva de suelo para Equipamientos públicos: 10%/ 1764,63m <sup>2</sup> =	176,46m <sup>2</sup>
--	----------------------

---

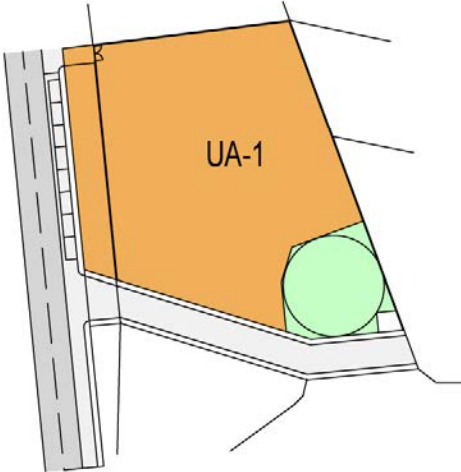
Total	352,92m <sup>2</sup> < 384,33m <sup>2</sup> (Cedidos)
-------	---

Plazas de aparcamiento 1-pza/100m <sup>2</sup> edificables (1.764,63m <sup>2</sup> )	18plazas.
--	-----------

18 plazas en vía pública. 2,25 x 4,5m= 10,12 > 10m<sup>2</sup>

Las cesiones sin contar el vial, representan sobre la parcela edificable neta una pérdida de 402,57m<sup>2</sup>, que representa un 15,50%

**NORMATIVA URBANISTICA- FICHA DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA-2**

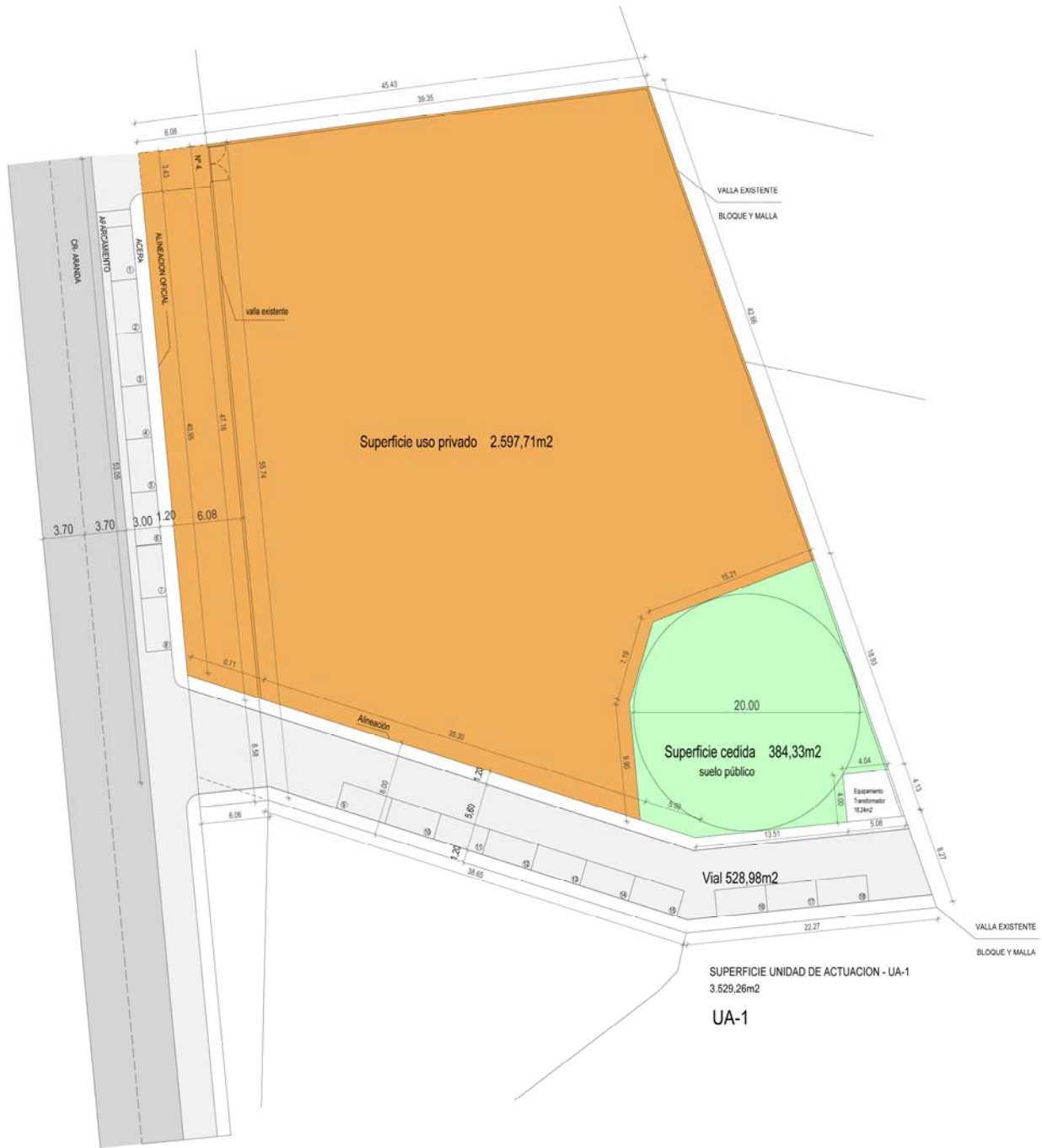
FICHA DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACION		
DENOMINACION UA-2		
SUPERFICIE TOTAL		3.529,26m <sup>2</sup>
USO:	COMERCIAL- OFICINAS- HOTELERO -INDUSTRIAL	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN USOS PRIVADOS		0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> . MAXIMO CONSTRUIBLES		1.764,63m <sup>2</sup>
ORDENANZA DE APLICACION		1ª ORDENANZA
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS		
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edificables	176,46m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edificables	176,46m <sup>2</sup>
RED VIARIA		528,98m <sup>2</sup>
PARCELA DE SERVICIOS URBANOS-TRANSFORMADOR		18,24m <sup>2</sup>
INICIATIVA DE DESARROLLO		PRIVADA
LOCALIZACIÓN		E 1.2000
		

**SUPERFICIE DE CESIONES**

$$402,57\text{m}^2 > 20\% \text{ s/ } 1.764,63\text{m}^2 = 352,93\text{m}^2$$

DOTACION PLAZAS DE APARCAMIENTO Mínimo 18 ud.

En zona pública 18ud



**OTRAS CONDICIONES**

Para otros parámetros se aplicará Las Condiciones Generales de Edificación y Definiciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cantalejo

## **CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS EN CASTILLA LEON.**

La urbanización y viales propuestos cumplen la Ley de 3/1998, de 24 de Junio, modificada por Ley 11/2000, de 28 de Diciembre y el decreto 217/2001, de 30 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. (BOC y L nº 172, de 4 de Septiembre de 2001).

Se diseñan aceras de 1,20m de ancho > 1,20m; con bordillos rebajados para facilitar los accesos de personas y vehículos y zonas que permiten diámetro de 1,50m cada menos de 50m, y elementos de urbanización, farolas, papeleras en el interior de las mismas para no existir obstáculos de elementos urbanos.

## **CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LA PAVIMENTACIÓN DEL VIAL**

Las características Técnicas de los viales cumplen las Condiciones de las Obras de Urbanización punto 1.4 de las Normas Subsidiarias Municipales. Expuestas en la Memoria Informativa.

Superficie Vial

528,98m<sup>2</sup>

### El vial tiene que tener las siguientes características:

- 1.- Ancho 8m. Cumple el ancho del art 1.4.6 de las Normas Subsidiarias, 5,60m de calzada y 1,20m de aceras con bordillos rebajados.
- 2.- Cumplirá la normativa sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, así como el decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de accesibilidad y supresión de barreras.

### **CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL VIAL**

#### **CALZADA**

De hormigón H-20 de 20cm de espesor con mallazo de 20x30 D5 sobre 20 cm de zahorra compactada, con juntas de dilatación cada 25m realizadas por corte con radial de 20cm de profundidad.

#### **ACERAS.**

Solera de 10cm de espesor con canto rodado de D-40 de H-20, con plaqueta de baldosa hidráulica, con juntas de dilatación cada 15m y 10cm de enchachado o en su defecto zahorra.



**BORDILLOS**

De hormigón o de granito, bordillos rebajados.

**INSTALACIONES****SANEAMIENTO**

Saneamiento central en tubo de pvc. Se reforzarán las tuberías de la nueva red que discurrirán bajo la calzada, siempre que la parte superior de los tubos no estén a más de 1,20m por debajo del firme.

Tubería saneamiento central de PVC.-. -250, mínimo.

Tubería conexión vivienda – saneamiento PVC. D-160

Tubería conexión imbornal a la red. PVC. D-160.

Pozos de registro cada 50m.

**IMBORNALES**

A lo largo de todas las calles. Serán de tipo Ayuntamiento con rejilla practicable de hierro fundido, con rejilla transversal a la dirección de marcha.

**BOCAS DE RIEGO**

Tipo Ayuntamiento Segovia, contra incendios, D-50 y 10 atm. de presión.

**CONEXIONES**

De los diámetros indicados en los planos así como las arquetas de derivación correspondientes.

En saneamiento se producirá las conexiones con codo de 90° y T sobre el tubo que se acomete, perfectamente sellado.

**ELECTRICIDAD**

*Red de media Tensión.*

Tubos Plástico corrugado, 1 tubo D-160 rojo + 1 tubo D-125 verde.

*Red de Baja Tensión*

Por acera 1 tubo rojo D-160mm + 1 tubo verde de 125mm

Por calzada: 2 Tubos rojos D- 160mm + 1 tubo verde D-125mm

Según esquemas de planos y normativa de Unión FENOSA, compañía suministradora.

Armarios de ( 1 y 2 cuerpos) AR-VDP-UF, A-VDP-UF. Contador monofasico.

Cinta de señalización

**TELEFONIA**

2 tubos plástico corrugado D-63

Según esquemas de planos y normativa de Telefónica, compañía suministradora.

Cinta de señalización

**TELECOMUNICACIONES**

1 tubo de plástico corrugado D-110

Cinta de señalización

**ALUMBRADO PUBLICO**

1 tubos de plástico corrugado D-63.

Farolas de 8m de altura, con Luminaria de bajo consumo o Led.

Arqueta de distribución general de 45x45

Puesta a tierra independiente de farolas con cable corrido.

Cumplirán los Reglamentos Técnicos y de Industria.

Conexión a la red de alumbrado municipal.

Cinta de señalización.

**AGUA POTABLE.**

Polietileno alimentaría D 63 mínimo.

Conexiones a las fincas colindantes con armarios tipo Ayuntamiento con conexión de polietileno alimentaría y ½" mínimo, con llave de corte rapido-bola y 10 Atm.

Llaves de corte en conexiones y viales independientes.

**COMPROMISO DE URBANIZACION.**

Artículo 41. De Reglamento de Urbanismo.

Deberes en suelo urbano consolidado

1.Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

a) Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

b) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.

c) Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.

d) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

e) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización

2. Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión previstos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214.

### **PLAZO DE EJECUCION DE LA URBANIZACION**

En aplicación del art -49 del Reglamento de Urbanismo se realizará en un plazo máximo de 8 años. Se realizará a la vez que la construcción de las viviendas, de forma que las obras y servicios urbanos de acceso a las mismas estén en funcionamiento antes de la solicitud de Licencia de 1ª ocupación.

### **VALORACIÓN URBANIZACIÓN**

Vial	528,98m <sup>2</sup>	x	54,00 €/m <sup>2</sup>	28.564,92 € + 21% IVA
------	----------------------	---	------------------------	-----------------------

### **PLAZAS DE APARCAMIENTO**

En aplicación del art. 44. b/. de la Ley de Urbanismo., se establece una reserva de 1pza/ 100m<sup>2</sup> construibles

Se distribuyen de la siguiente forma:

18 plazas en vía pública. , de 2,25m x 4,5m > 10m<sup>2</sup>

### **PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

# SAC

ARQUITECTURA

Arquitecto : Félix Sacristán & Pedro Sacristán

La ejecución de la urbanización correspondiente a la UA2 del Sector 2 es responsabilidad del urbanizador.

La urbanización se realizará por medio de un proyecto de urbanización para el cual se solicitará la licencia correspondiente y deberá cumplir el RUCyL y constituyendo una garantía de la ejecución de urbanización conforme al art. 202 del RUCyL.

Cantalejo , enero de 2014

PROMOTOR

ARQUITECTOS



Felisa Sanz Matey

Félix Sacristán de Diego. Pedro Sacristán de Diego