

MEMORIA VINCULANTE:

1.- Conveniencia y oportunidad.....	1
2.- Objetivos y propuestas de ordenación	2
3.- Propuesta de planeamiento.....	5
3.1.- Suelo Urbano.....	5
3.2.- Suelo Urbanizable	19
3.3.- Suelo Rústico	30
3.3.1.- Suelo Rústico con Protección Natural (SRPN)	30
3.3.2.- Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (SRAI).....	31
3.3.3.- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SRPI)	32
3.3.4.- Suelo Rústico con Protección Cultural (SRPC)	32
3.3.5.- Suelo Rústico con Protección Especial (SRPE)	33
3.3.6.- Suelo Rústico Común con protección agropecuaria	34
3.3.7.- Suelo Rústico Común de Implantación Preferente de Industrias Agroalimentarias (SRCIPIA)	34
3.3.8.- Suelo Rústico Común con Uso Turístico, Recreativo o Asistencial (SRCUT)	35
3.3.9.- Suelo Rústico Común (SRC)	35
3.4.- Infraestructuras.....	35
3.4.1.- Red viaria.....	35
3.4.2.- Servicios Urbanos.....	36
3.4.3.- Espacios Libres Públicos y Equipamientos	37
4.- Datos síntesis de las Normas Urbanísticas.....	38
4.1.- Relación de las determinaciones de ordenación general	38
4.2.- Justificación del cumplimiento del artículo 81.2 del RUCYL.....	38
4.3.- Cuadros síntesis de las NUM	40

1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La ciudad de Candelario, provincia de Salamanca, cuenta como instrumento de planeamiento general con una Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas según acuerdo de fecha 5 de octubre de 2000 y publicadas en el BOCyL de fecha 14 de diciembre de 2000.

Desde la entrada en vigor de este documento, se han aprobado tres modificaciones puntuales, que se enumeran a continuación:

- Modificación Puntual sobre la desprotección de edificación y finca “El Pradijón” en Espacio Natural de Candelario, aprobada según acuerdo de fecha 6 de junio de 2002 y publicada en el BOCyL de fecha 22 de noviembre de 2002.
- Modificación puntual Nº 2 de las NNSS, SAU-6, parcelas 95 y 96 del polígono 1, aprobada según acuerdo de fecha 22 de abril de 2009 y publicada en el BOCyL el 2 de agosto de 2010.
- Modificación Puntual Nº 1/08 con desarrollo de los suelos aptos para urbanizar 4 y 5 a nivel de Plan Parcial, aprobado según acuerdo de fecha 18 de marzo de 2010 y publicado en el BOCyL de 2 de agosto de 2010.

Las Normas Subsidiarias del año 2000, ahora vigentes, están adaptadas a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, si bien no lo están al Reglamento de Urbanismo (Decreto 22/2004), ni a las sucesivas modificaciones de ambos textos normativos. Por ello, se hace necesario adaptar el planeamiento urbanístico a la nueva situación normativa, a pesar de que aún no se han agotado las previsiones de desarrollo del mencionado planeamiento general.

Además de los cambios normativos acaecidos los últimos años, hay que destacar en el momento actual los cambios económicos y sociales, que en los últimos años ha provocado la profunda crisis económica que está viviendo el país, y en base al cual ha cambiado el modelo de crecimiento y sobre todo de desarrollo urbanístico, lo que debe, por tanto, ir acompañado de un cambio en el planeamiento general que marque las directrices de ese desarrollo.

El conjunto de estas situaciones hace imprescindible que se plantee la necesidad de revisar profundamente el modelo de crecimiento y de desarrollo de la ciudad.

Por consiguiente entendemos que queda sobradamente justificada la conveniencia y oportunidad, no solo de redactar unas nuevas Normas Urbanísticas, sino que este documento tenga el concepto de “Revisión”, en los términos que establece el artículo 57 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León y su concordante artículo 168 del Reglamento de Urbanismo.

2.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

En los últimos años, el municipio de Candelario ha experimentado un crecimiento en pequeños ámbitos situados prácticamente por la zona norte del municipio, y en torno a la Carretera de Béjar.

Tras observar como se han producido estos desarrollos, se pueden establecer varias conclusiones:

- En primer lugar, en cuanto a la zona en la que se producen, se limita a aquellas zonas del casco urbano no afectadas por el Plan Especial, lo que parece lógico, puesto que en el ámbito delimitado apenas se encuentran parcelas vacías, además de que las condiciones para la promoción privada son menos restrictivas fuera del ámbito del Plan Especial.
- En segundo lugar, a la vista de la entidad de los crecimientos que han tenido lugar en los últimos años, resulta evidente que Candelario no es un municipio en el que se prevea un desarrollo a gran escala, en forma de grandes sectores de suelo urbanizable. Ni lo es, ni debe serlo.

De esta segunda conclusión nos lleva a uno de los objetivos fundamentales sobre los que se basa el crecimiento propuesto en estas Normas Urbanísticas, que proponen un modelo de crecimiento en ámbitos muy pequeños.

Este modelo de crecimiento se ajusta más a la situación urbanística y económica actual y previsible para los próximos años, en los que el crecimiento se ha estancado, pero además parece el modelo más adecuado para proteger el conjunto edificado de un municipio con los valores de Candelario. El crecimiento en pequeños ámbitos, con condiciones estéticas, tipológicas y constructivas desiguales hace que el municipio no pierda su carácter rural y que los nuevos crecimientos no afecten a la estética existente, aunque estos se produzcan en las afueras del municipio.

Se debe fomentar la rehabilitación de las edificaciones existentes, pero también la edificación en las parcelas vacías, mediante actuaciones de urbanización aisladas. Ciertamente este es un modelo que no se ha planteado en los últimos años ni se ha plasmado en los documentos de planeamiento urbanístico, pero parece el modelo más adecuado en la actualidad para municipios como Candelario, en los que no es previsible ni aconsejable el desarrollo urbanístico de grandes ámbitos de forma conjunta.

Para ello, ya la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en el apartado IV de la EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, establece que **“...las actuaciones aisladas en suelo consolidado se diseñan como instrumento ordinario para la mayor parte de las situaciones comunes en los pequeños municipios.”**, mediante las cuales se pueden completar los servicios urbanísticos, a los que ya tienen acceso las parcelas exteriores, pero no las interiores, así como regularizar las vías públicas, completando la trama urbana existente.

El apartado VI del mismo documento establece que el objeto de las actuaciones aisladas es

completar la urbanización para que las parcelas de suelo consolidado alcancen la condición de solar.... Estas se conciben como instrumento general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños municipios.

Por ello, una de las actuaciones principales que debe hacer este documento es analizar de forma particular y pormenorizada aquellas zonas que son susceptibles de desarrollo mediante actuaciones aisladas, sin tener para ello que entrar a formar parte de grandes sectores que solamente se desarrollarían de forma conjunta y con proyectos unitarios de grandes dimensiones.

La actividad urbanística debe trabajar de forma paralela a la actividad económica del municipio, que está basada principalmente en dos actividades:

- Actividad ganadera y agroalimentaria, como motor principal del municipio. Las NUM deben facilitar este tipo de actividades en suelo rústico, proponiendo además espacios más adecuados para la implantación de industrias vinculadas a la actividad agroalimentaria.
- Actividad turística, como nuevo motor económico que en los últimos años ha obtenido un crecimiento espectacular. Las NUM deben facilitar la implantación de actividades económicas vinculadas al desarrollo turístico, conjugando la protección del patrimonio con su explotación vinculándolo a todo tipo de actividades turísticas y de ocio. Es evidente que si se facilita la utilización de los recursos naturales y culturales del municipio como medio de vida, esto supondrá su mantenimiento y protección por parte de los propios habitantes.

Por ello, se remarca como objetivo fundamental en el planeamiento urbanístico la PROTECCIÓN DE LOS EXCEPCIONALES VALORES NATURALES Y CULTURALES CON QUE CUENTA EL MUNICIPIO, mediante su integración en la economía de Candelario, no solo a nivel de actividades agropecuarias, sino de también de actividades turísticas y vinculadas al ocio al aire libre.

Además de los anteriores, se establecen una serie de objetivos para las nuevas Normas que se redactan y que se detallan en los siguientes aspectos:

- a) Crear una normativa adaptada a las demandas y necesidades reales del municipio; buscar un modelo de crecimiento más adecuado a medio y largo plazo, estudiando los problemas existentes para dar soluciones sencillas de acuerdo a la legalidad.
- b) Adaptar la normativa existente a la realidad tanto física del municipio como al nuevo marco legal existente con la entrada en vigor de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla, modificado por Decreto 45/2009. Proporcionar un instrumento de planeamiento adaptado a dicha realidad que permita la actuación urbanística ágil y sencilla, incorporando las transformaciones que ha sufrido el municipio en un documento de planeamiento actual.

- c) Consolidación y ampliación de los usos dotacionales existentes en suelo urbano. De igual forma, análisis de la situación de los Servicios Urbanos existentes y mejora o ampliación en los casos en que sea necesario. Igualmente se debe facilitar la coexistencia y mezcla ordenada de usos en el suelo urbano. Para ello, teniendo en cuenta que en estas NUM se regularán los usos fuera del Casco Histórico, se debe facilitar la mezcla de usos, incluso de forma exclusiva en la parcela.
- d) Protección de las infraestructuras existentes y previstas, así como de sus respectivas áreas de influencia como establece la legislación sectorial respectiva.

El análisis de la situación preexistente, basándose en toda la información urbanística de que se ha podido disponer, y la consideración de los diversos condicionantes, así como el punto de vista de la Administración local, en cuanto a problemas previos a resolver y criterios de ordenación, permite formular un conjunto de intenciones que han presidido los trabajos que constituyen el presente documento de las Normas Urbanísticas que ahora se están elaborando, y que son los siguientes:

- a) Asumir la situación y características del municipio en cuanto a sus limitaciones y a sus posibilidades de expansión demográfica y económica. Por ello, el planeamiento urbanístico debe centrarse en fomentar las actividades agropecuarias como principal actividad del municipio, junto con todas aquellas vinculadas al turismo, tanto natural como cultural.
- b) Realizar las operaciones de reforma necesarias en el interior del casco urbano y en sus proximidades para mejorar y completar la red viaria necesaria para el desarrollo del municipio, siempre que esto no afecte a los valores culturales existentes. Se buscará para ello aquellas zonas en las que todavía no se ha consolidado el 100% del suelo para promover aperturas de viario o ampliación de los existentes.
- c) Preservar y proteger los valores paisajísticos y productivos del territorio, de tal forma que se promueva su protección no solo por los valores intrínsecos del mismo, sino por su valor productivo como motor económico del municipio.
- d) Asumir aquellas situaciones con derechos consolidados derivados del desarrollo de actuaciones precedentes, salvo en aquellos casos en que su mantenimiento perturbe gravemente los valores del municipio y la nueva ordenación que se propone.
- e) Prever suelo suficiente y adaptado a la demanda actual y a los desarrollos ya iniciados. En este aspecto cabe destacar que, tal y como se ha indicado antes, las Normas Urbanísticas plantean un modelo de desarrollo en pequeños ámbitos de actuación, si bien mantiene parte de los suelos ya clasificados como urbanizable por el anterior documento de planeamiento, ya que en muchos casos se han iniciado acciones para llevar a cabo su desarrollo, contando incluso algunos de ellos con ordenación detallada ya aprobada.

- f) Crear un instrumento de planeamiento ágil, adaptado a la realidad física y social del municipio, así como a la nueva legislación autonómica en materia de Urbanismo.

3.- PROPUESTA DE PLANEAMIENTO

Partiendo de las intenciones descritas en los puntos anteriores, así como del análisis que se realiza en el documento de Memoria Informativa que forma parte de este documento, se plantea la siguiente propuesta de planeamiento por parte del equipo redactor con el fin de ser analizada y debatida por los diferentes agentes sociales que intervienen en la vida municipal de Candelario en aplicación del art. 50.4 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Esta propuesta, establece la ordenación general para regular todo el término municipal, como regula el art. 43 de la Ley 5/99, modificada por la Ley 4/2008, clasificando el suelo en tres clases: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico (art. 10 Ley 5/99). De igual forma, se establecen las determinaciones de ordenación detallada para el conjunto del suelo urbano consolidado, entre la que se encuentran la calificación, la regulación del uso y previsión de sistemas locales, entre otras.

El Término Municipal de Candelario cuenta con un único núcleo de población, que será el que se clasifique como Suelo Urbano. El resto del suelo del Término Municipal se clasifica como Suelo Rústico, dentro de diferentes categorías, tal y como se detalla más adelante. El objetivo fundamental es proteger aquellos valores naturales, culturales, productivos o cualquier otro dentro de los que cuenta en la actualidad el municipio de Candelario.

3.1.- SUELO URBANO

Se clasifica como suelo urbano aquel que, ha adquirido las condiciones necesarias para ser considerado como tal según el artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

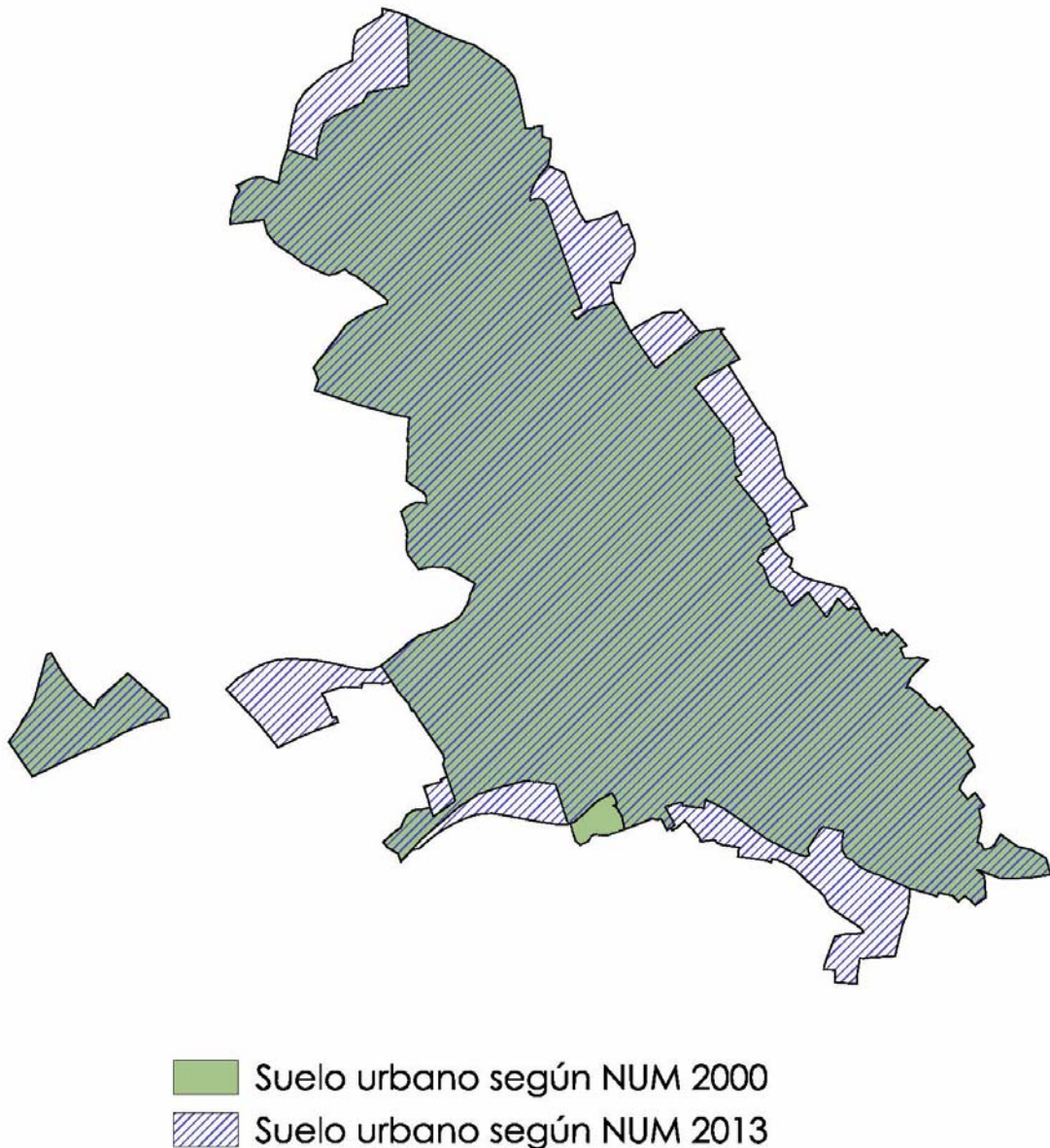
Tomando como base el plano de estructura urbana de las NUM de 2000, se ha analizado pormenorizadamente aquellas zonas de borde en las que con el paso de los años se han podido producir transformaciones, o que su clasificación establecida por el documento anterior no se ajusta a lo establecido por la normativa actual.

Así, las principales modificaciones se basan en ajustar los límites de suelo urbano a las parcelas colindantes del casco urbano, en base al cumplimiento del artículo 23 del RUCyL. Puesto que se trata de actuaciones puntuales en pequeñas parcelas, no se clasifica ningún sector de Suelo Urbano no Consolidado, siendo todo el suelo urbano consolidado.

En la mayoría de los casos, las parcelas que se han clasificado como suelo urbano consolidado

cuentan con la condición de solar, si bien también hay algún caso en que esta condición se puede alcanzar mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

Dentro del suelo urbano consolidado se establece la ordenación detallada, tal y como determina el artículo 117 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Con ello se instauran las condiciones de uso y edificación para cada una de las parcelas.



Se debe tener en cuenta la tipología y morfología de las parcelas actuales, que varía mucho en función de la zona del municipio en que nos encontremos. Desde las parcelaciones más tradicionales, de pequeño tamaño con viviendas unifamiliares adosadas tanto a la alineación exterior, hasta los bloques colectivos, pasando por la vivienda unifamiliar aislada o vivienda en hilera. Todas estas tipologías conviven en las afueras del casco urbano de Candelario, por lo que en

las parcelas vacantes se deben abordar a partir del respeto a las tipologías existentes, sobre todo a las más tradicionales.

En la mayoría de las parcelas del entorno del casco, la tipología se repite. Se trata de parcelas de gran tamaño, que ya cuentan con algún tipo de edificaciones, si bien su accesibilidad a través del viario existente es muy limitada. Por ello en algunos casos, sobre todo al noreste del casco urbano, se aprovecha aquellas zonas vacantes de edificación para aumentar la sección de las calles y que se cuente con mayor accesibilidad, puesto que con el paso de los años se ha ido edificando en el límite de las parcelas, no existiendo apenas conexiones con el suelo rústico por la vertiente noreste.

◆ EL CASCO HISTÓRICO DE CANDELARIO

La Villa de Candelario fue declarada Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico-Artístico el 6 de marzo de 1975 (BOE 10/04/1975).

En los primeros tiempos de Candelario parece ser que existía ya un asentamiento celta en la zona, como demuestra la aparición de dos piezas de granito de esta época que serían mazas para extraer estaño de una mina que se localizaría a unos kilómetros al sur de la localidad. Esta mina sería posiblemente lo que llamó la atención de los romanos sobre esta zona. Sus perspectivas de explotación debieron ser muchas, porque se han encontrado restos de calzadas que se dirigen hacia allí.

La villa surgió en el Barrio Somero, aquel que levantaran los pastores astures. Este barrio, hoy desaparecido, se encontraba a la derecha del inicio del camino de Navacarros y después se fue ampliando en torno a la Iglesia y a un lado de esta, se situó la judería, lo que actualmente se conoce como Barrio de los perros. En la parte baja de la ladera se encontraban la Ermita del Santísimo Cristo del Refugio o el Humilladero. El resto del pueblo se fue construyendo mucho más tarde, desde la Corredera, y en especial a partir del siglo XVIII cuando se inició la expansión de la industria chacinera.

Su estado de conservación se puede calificar como bueno, si bien constantemente se están llevando a cabo operaciones de rehabilitación y reforma, al objeto de conservar el importante patrimonio construido con que cuenta el municipio. Es fundamental promover el mantenimiento y mejora de las condiciones constructivas y estéticas propias del casco urbano, teniendo en cuenta que se trata de un motor económico directamente vinculado al turismo.



El ámbito declarado BIC se extiende por una superficie aproximada de 10,6Ha.

Además, el municipio cuenta con un **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO TRADICIONAL DE CANDELARIO**, que abarca una superficie mayor que la del ámbito del BIC (aproximadamente 13,88 Ha).

Las Normas Urbanísticas Municipales no afectan al ámbito del Plan Especial, que cuenta con sus propias condiciones de ordenación detallada.

El presente documento de Normas Urbanísticas Municipales establece las condiciones de ordenación general para el ámbito del PEPCT, tal y como se detalla a continuación:

- Clasificación del suelo: tal y como se describe en los planos de ordenación, todo el ámbito incluido en el PEPCT está clasificado como Suelo Urbano Consolidado.
- Las NUM señalan las vías públicas dentro del ámbito, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- Las NUM señalan aquellos elementos dentro del PEPCT que están catalogados, haciendo referencia a las condiciones de aplicación.

En cuanto a la ordenación detallada, se plantea una ordenanza que hace referencia al planeamiento de aplicación (en este caso al PEPCT), como planeamiento asumido que sigue en vigor en el ámbito definido.

De esta forma se establece la ordenación general y también la ordenación detallada del ámbito, esta última remitida al Plan Especial.



Desde este documento de Plan General se incide en la necesidad de adaptar el Plan Especial de Casco Histórico a las nuevas necesidades, así como ampliar su límite a algunas zonas que, por sus características, deberían estar incluidas y seguir determinaciones similares.

Es fundamental adoptar medidas para reforzar la vitalidad de las zonas incluidas en el Conjunto del Casco Histórico. Actualmente la centralidad se ha desviado hacia el norte del casco, situándose los principales desarrollos de los últimos años en el entorno de la Carretera a Béjar. Es de vital importancia devolver al casco histórico la vida que se merece (se trata de un conjunto declarado Bien de Interés Cultural), mediante el fomento de actividades y edificaciones vinculadas al turismo. Desde este documento de Planeamiento Municipal se insta a realizar una revisión del Plan Especial existente, incorporando nuevos objetivos y propuestas para revitalizar la zona. Igualmente, se valoran muy positivamente iniciativas llevadas a cabo por el Ayuntamiento de Candelario como es la declaración de un ámbito de ARCH (Área de Rehabilitación de Casco Histórico), que fomenta el mantenimiento de los edificios incluidos en esta zona.

◆ **LAS ACTUACIONES AISLADAS**

En aquellos terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado en los que sean precisas actuaciones de urbanización o rehabilitación o bien que deban adaptar su configuración física a las determinaciones del Planeamiento Urbanístico, se definen **ACTUACIONES AISLADAS**, definidas como agrupaciones de terrenos colindantes en ámbitos de gestión urbanística, por su conveniencia para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Este documento de Normas Urbanística delimita una serie de Actuaciones Aisladas, si bien se podrán definir otros o modificar los límites establecidos para éstos en el propio Proyecto de Normalización, tal y como establece el artículo 219.2.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por Decreto 45/2009. La regulación de estos ámbitos se establece tanto en la normativa de las Normas Urbanísticas como en el artículo 218 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por Decreto 45/2009.

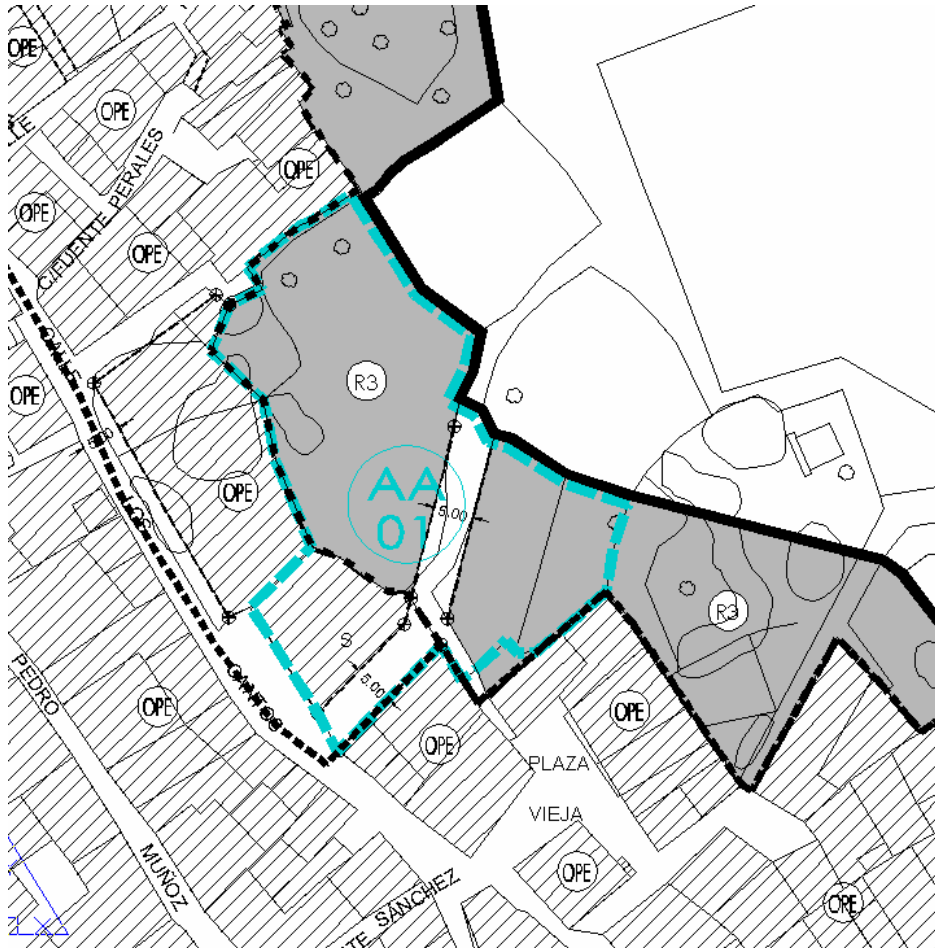
A continuación se describen las Actuaciones Aisladas delimitadas por las NUM, así como sus objetivos:

• **AA 01**

Se trata de un ámbito delimitado al este del casco urbano, en el límite del Casco Histórico. En general en esta vertiente del casco histórico los límites entre suelo urbano y rústico están mal resueltos, puesto que se trata de zonas sin ningún tipo de conexión, quedando los límites del suelo urbano definidos por edificaciones, sin apenas accesos y en muchos casos, realizadas en condiciones irregulares.

En el caso de esta Actuación Aislada, aprovechando una de las pocas parcelas que, por no estar aún edificadas, puede plantearse la apertura de un viario hacia el exterior, de conexión con el suelo rústico. Por ello, el objeto de su delimitación es mejorar la accesibilidad en el municipio.

En la actualidad esta conexión se realiza a través de un estrecho callejón que parte desde la plaza vieja y continua hacia el suelo rústico a través de un viario de muy escasa anchura. Puesto que la parcela con frente hacia la calle los Santos no cuenta con edificación, se pretende, en primer lugar ampliar la anchura del viario existente hasta los 5 metros y en segundo lugar realizar su conexión hacia la calle Los Santos en vez de hacia la Plaza Vieja, como se realiza en la actualidad.



Actuación Aislada 01

• AA 03

Se delimita esta Actuación Aislada junto a la anterior AA 2 y en continuidad con ella, para crear un viario paralelo a la Calle Cerradillo. Igualmente, se pretende ampliar la anchura de este viario, en una zona no consolidada por la edificación.

Se incluye también una zona que en el plano se define como C/ Cerradillo. Este terreno, si bien cuenta con las características de un viario urbano y zona de aparcamiento, en la realidad no lo es, tratándose de un espacio de propiedad privada, vinculado a los bloques de viviendas limítrofes. Se pretende que estos terrenos pasen a formar parte de la trama urbana del municipio, para que pueda realizarse más fácilmente la conexión con los bordes del casco urbano en toda la zona.



Actuación Aislada 03.

● **AA 04**

Se trata de un ámbito delimitado al noreste del casco urbano, que cuenta con muy mala accesibilidad debido a las pendientes del terreno, pero también a la desorganización en la gestión de las parcelas y las edificaciones.



Como se puede apreciar en la fotografía aérea, la zona cuenta con bastantes edificaciones, la mayor parte destinadas a vivienda unifamiliar o usos vinculados a este. Su acceso en la actualidad solo es posible a través de la calle fuente, que cuenta con una pendiente importante, pero lo que más dificulta su accesibilidad es la escasa anchura y que se trate de una calle sin salida. Además, en algunos casos, el interior de las parcelas privadas existen caminos de servidumbre de paso para el acceso de las parcelas más interiores.

Mediante la delimitación de esta Actuación Aislada se pretende dar accesibilidad a la zona, ampliando el viario existente y ampliándolo hacia el norte, hasta su conexión con el viario existente en el entorno de la Calle las Eras. Se proyecta el viario en el ámbito de la actuación de tal forma que puedan mantenerse las edificaciones existentes.



Actuación Aislada 04

• **AA 05**



Se delimita la Actuación Aislada número 5, incluyendo dos parcelas catastrales, una con frente a la Calle Las Eras en su trazado más al Norte del municipio y otra que cuenta con frente por un callejón sin salida.

Ante la necesidad de mejorar la accesibilidad y la trama urbana de esta zona, se proyecta la continuidad de este viario hacia el oeste, para conectarlo con la Calle del Parque.

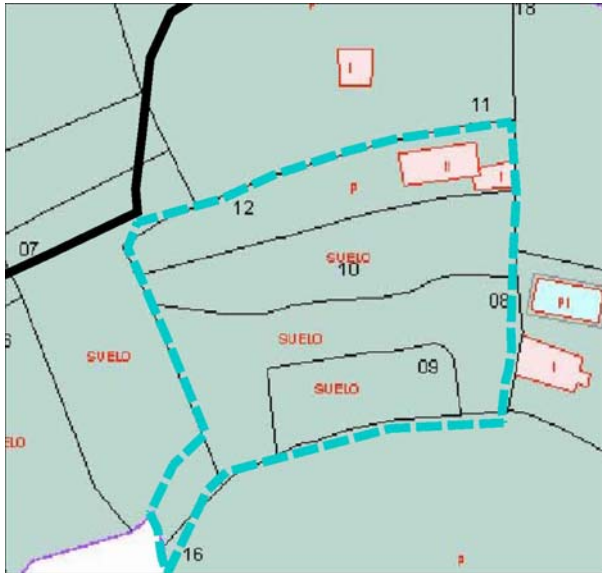
Por tanto, el objetivo de la delimitación de este ámbito de gestión urbanística aislada, para conseguir la cesión de la ampliación de la calle que en la actualidad no tiene salida.



Actuación Aislada 05

● **AA 06**

Se delimita la Actuación Aislada número 6, en conjunto con la anterior AA 05 y con la AA 07 para adaptar la configuración física de las parcelas que la integran a las nuevas alineaciones y viarios planteados por estas NUM, al objeto de mejorar la accesibilidad de una zona que cuenta con un importante grado de consolidación, si bien solamente cuenta con accesos desde el norte a través de la Calle las Eras, y al sur con un acceso puntual desde la Calle del Parque, y a través de terrenos privados.



Por ello, se plantea la conexión norte-sur entre las calles Eras y Parque, además de la conexión con la calle sin salida actualmente existente y que atraviesa la AA 05.

Para ello, y puesto que se trata de varios propietarios, se deberá llevar a cabo una normalización con reparto equitativo de beneficios y cargas.



Actuación Aislada 06

• AA 07

Se delimita la Actuación Aislada número 7 en continuidad con las anteriores AA 05 y AA 06. Se pretende crear una red viaria en la zona, que cuenta con muy mala accesibilidad, de tal forma que todas las parcelas cuenten con acceso por viario público (y no por viario privado como ocurre en la actualidad), así como mejorar la accesibilidad viaria en el casco urbano conectando la Calle Eras y la Calle del Parque.

Mediante la delimitación de esta Actuación se proyecta la continuidad del viario norte-sur, hasta su conexión con la Calle Eras, situada al norte del Casco Urbano, así como la ampliación de dicha vía, modificando las alineaciones existentes en la actualidad.

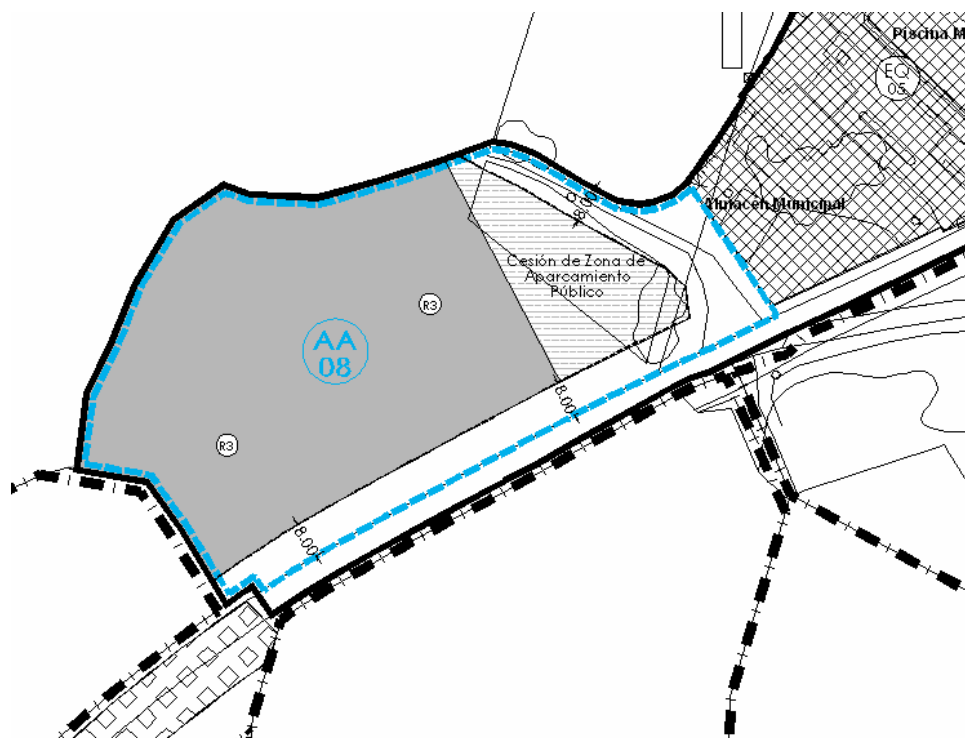


Actuación Aislada 07

• AA 08

Se delimita la AA 08, en los terrenos situados al norte de la Carretera a la Garganta y limítrofes con las piscinas municipales. Se trata de una única parcela que estaba incluida en el Sector SAU 7, si bien de forma discontinua con el resto del sector. Puesto que se trata de una única parcela que cuenta con servicios de abastecimiento y saneamiento integrado en la red municipal y que se trata de una única parcela cuya reparcelación puede realizarse mediante una actuación urbanística aislada, se clasifica como AA 08, a los efectos de que se cedan los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento.

Además, se pretende la cesión de una zona para aparcamiento público junto a las parcelas de equipamiento municipal, puesto que este tipo de espacios en el exterior del casco histórico son muy necesarios en el municipio.



Actuación Aislada 08

♦ OTRAS DETERMINACIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Al establecer la ordenación detallada dentro del Suelo Urbano Consolidado, se han tenido en cuenta las tipologías existentes, la morfología del parcelario y la cercanía con respecto al Casco Histórico, en lo que se refiere a impacto sobre la protección del mismo y sobre sus visuales.

Para ello se crean tres zonas diferentes de ordenanza, en las que se pretende regular las tres tipologías previstas, tanto en las operaciones de renovación de las edificaciones existentes como en las parcelas vacías. Estas ordenanzas son las R1, R2 y R3.

- **Ordenanza R1:** Residencial 1. Se califican con esta tipología aquellas parcelas limítrofes con el ámbito del Plan Especial. Se trata de permitir tipologías más acordes en cuanto a altura y densidad edificatoria a las edificaciones tradicionales del casco histórico. Por ello, se prevén edificaciones tanto de vivienda unifamiliar como colectiva con la máxima altura de tres plantas (B+II).
- **Ordenanza R2:** Residencial 2. Se delimita esta ordenanza en zonas de transición. Se trata de parcelas de, generalmente, gran tamaño, en las que se han consolidado edificaciones tanto de vivienda unifamiliar como de vivienda colectiva.
- **Ordenanza R3:** Residencial 3. Se califica con esta ordenanza parcelas de borde en las que se prevé edificación con baja densidad, bien sea por su situación en zonas de borde del Casco Histórico con afección a las visuales y a la conjunción entre el suelo rústico y el casco urbano consolidado. Se prevé edificación en baja densidad y altura, con tipología de vivienda unifamiliar.

3.2. SUELO URBANIZABLE

El artículo 81, apartado 1.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece los criterios que se deben tener en cuenta a la hora de analizar las demandas, y que se analizan a continuación:

“áreas de influencia de centros urbanos de importancia regional, provincial o comarcal donde sea conveniente la previsión ordenada de suelo residencial, dotacional, industrial, comercial o con otros usos.”

El municipio de Candelario está situado junto a la localidad de Béjar, que es el segundo municipio con más población de la provincia de Salamanca situado después de la capital. Ambos se encuentran en una situación privilegiada, por su distancia a la capital, por su situación en un eje de comunicación de importancia estratégica nacional como es la Vía de la Plata y por su cercanía con la comunidad de Extremadura, contando con una gran importancia a nivel comarcal y provincial.

“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 condiciones el citado desarrollo.”

La actividad económica del municipio de Candelario se centra en dos actividades principales: la actividad agroganadera y la actividad turística.

La primera de ellas incluye desde la ganadería extensiva, hasta las industrias agroganaderas, con gran tradición en la elaboración de embutidos en el municipio. Desde las NUM se debe favorecer la implantación de este tipo de actividades, así como cuidar el mantenimiento de las existentes. Para ello, desde la normativa se deben establecer un conjunto de condiciones que favorezcan su

implantación en suelo rústico más que en suelo urbanizable, puesto que una actividad ganadera no se puede vincular al desarrollo de un sector de suelo urbanizable, sino más bien a su relación directa con el suelo rústico, puesto que se tratan de actividades que son totalmente compatibles con la preservación del medio ambiente.

Para el caso de las industrias agropecuarias, y específicamente para el caso de industrias agroalimentarias, se ha creado un tipo de suelo específico, dentro del suelo rústico, en una zona totalmente compatible con este tipo de actividades.

En cuanto a las actividades turísticas, en las últimas décadas se han desarrollado un impulso importante que el municipio de Candelario no debe desaprovechar, entrando a formar parte de su actividad económica principal. Este turismo está directamente vinculado por un lado al Casco Histórico y por otro al entorno natural circundante.

Para favorecer la implantación de este tipo de actividades, estas Normas Urbanísticas actúan desde dos polos diferentes. Por un lado desde las ordenanzas de suelo urbano, permitiendo este uso como compatible en cualquier punto del casco urbano. Y por otro, facilitando su implantación en suelo rústico, sobre todo en aquellas zonas en las que puede coexistir sin causar mayores efectos, con la preservación del medio ambiente.

Por ello, en cuanto a la creación de suelo urbanizable industrial o de servicios, no hay una demanda directa como para crear sectores de este tipo, de difícil desarrollo. Puesto que la industria que se prevé en el municipio se puede calificar como de impacto bajo, puede perfectamente convivir, tanto en suelo rústico como en urbano, de forma compatible con el resto de usos permitidos, siempre que ello no dañe el importante patrimonio natural y cultural.

“Áreas de atracción turística donde sea conveniente la previsión ordenada de suelo para segunda residencia y sus vinculados al ocio, de forma que se asegure la pervivencia de los valores naturales o culturales que generan dicha atracción turística.”

El municipio de Candelario cuenta con un importante atractivo turístico, debido a varias razones.

- Por tratarse del centro neurálgico del Espacio Natural de Candelario, con unos importantísimos valores naturales promocionados durante todo el año.
- Por la importancia cultural y belleza de su Casco Histórico, declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico-Artístico en 1975.
- Por situarse a los pies de la estación de esquí de la Covatilla, que genera durante los meses de invierno un continuo flujo de turistas vinculados a la nieve.

Por ello, se debe mantener una reserva de suelo urbanizable que si bien está destinado a segunda residencia, además debe absorber las demandas de vivienda de primera residencia que pueda haber en los próximos años.

La clasificación de suelo urbanizable propuesta, basada principalmente en criterios de sostenibilidad y desarrollo económico, se ha analizado desde un punto de vista global y de conjunto del término municipal. Se busca la generación de un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social, tal y como se establece en los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible enunciados en el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Por ello, más que “añadir” suelo al ya planteado por las anteriores NUM, este documento ha analizado el suelo ya existente y que no se ha desarrollado, manteniendo este suelo en la mayoría de los casos, si bien incluso en algunos, se ha eliminado parte del suelo urbanizable.

Todo lo señalado anteriormente justifica sobradamente las necesidades y demandas de suelo que es preciso satisfacer a través de este documento a medio plazo, tal y como establece el artículo 10.1.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, a la vez que se impide la especulación y se preserva la urbanización del suelo rural que cuenta con valores que aconsejan su protección.

En cuanto a las densidades de edificación propuestas por las Normas Urbanísticas para los sectores de suelo urbanizable, en función de los usos a que se destinen y la situación de cada uno de los sectores, se introducen unos límites máximos en la edificabilidad para el momento de desarrollo.

En el caso de los sectores de uso residencial, se fija para todos ellos una edificabilidad máxima de 4.000 m²/Ha, mientras que en los sectores de uso mixto se fija como límite máximo el establecido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es decir, 5.000 m²/Ha. Se pretende con ello no limitar más que lo establecido por ley aquellos usos productivos que son la base de la economía del municipio, como es el uso industrial, principalmente vinculado a la industria chacinera, que necesita mayor edificabilidad, así como cualquier uso vinculado al desarrollo turístico.

En los sectores que ya cuentan con ordenación detallada aprobada, este documento de normas urbanísticas se limita a asumir los valores establecidos por los documentos aprobados, es decir, las NUM o las modificaciones que de ellas se hayan realizado en estos ámbitos.

Reserva de vivienda con protección pública.

En cuanto a la reserva para viviendas con protección pública, según lo dispuesto en el artículo 122.2.e) se reservará del 30% al 80 % de la edificabilidad residencial.

En todos los Sectores de Suelo Urbanizable residencial se prevé una reserva del 30% cumpliendo con los estándares previstos en la Ley y con los objetivos municipales en materia de vivienda.

En cuanto a los sectores que cuentan con ordenación detallada aprobada definitivamente, este documento de Normas asume la ordenación establecida en ellos.

A continuación se realiza una breve descripción de los sectores de Suelo Urbanizable clasificados por el Plan General:

SUR 02.

Se trata de un sector que se corresponde con el anterior SAU 02, de uso predominante residencial, delimitado por las anteriores Normas Urbanísticas de Candelario.

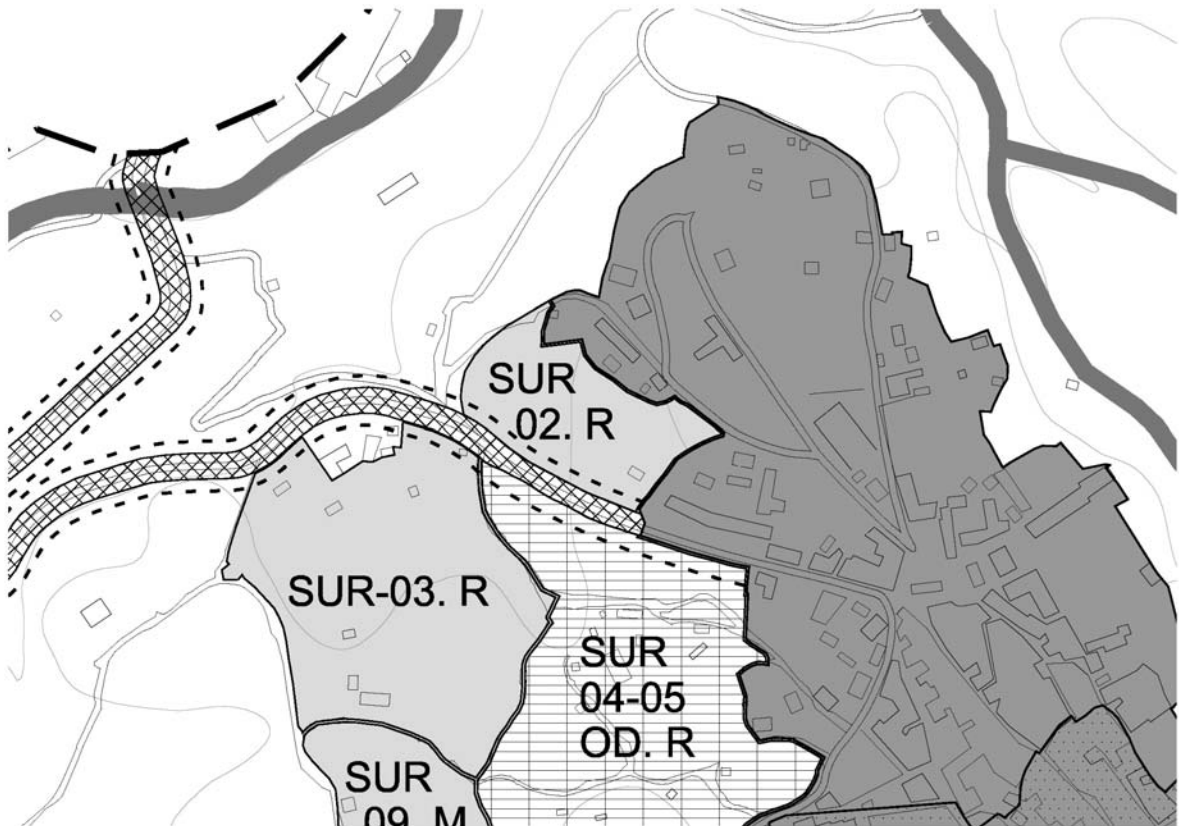
Por su situación, al noroeste del municipio y limítrofe con la carretera a Béjar, en cuyo ámbito se han concentrado la mayor crecimiento en los últimos años, se cree conveniente mantener su delimitación para usos residenciales, aprovechando la buena accesibilidad con que cuenta.

Se delimitan una serie de viarios y conexiones con la trama urbana colindante, de carácter vinculante que deberán tenerse en cuenta al establecer la ordenación detallada.

Ordenación general:

- Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en normativa.
- Plazo para establecer la Ordenación Detallada: 8 años.
- Densidad de edificación o edificabilidad máxima en usos privados: 4.000 m²/ha
- Índice de integración social (Viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.
- Densidad de población: 10-30 viv/ha

Las condiciones de ordenación establecidas desde el Plan General para este sector, se exponen tanto en la normativa urbanística como en la correspondiente ficha del sector.



SUR 03

Se trata del antiguo sector SAU 3, situado junto a la Carretera hacia Béjar y situado en su vertiente sur. Su uso predominante es el residencial y se prevé una tipología de vivienda unifamiliar, sobre todo de segunda residencia.

Se mantiene este sector sobre la clasificación anterior, puesto que se trata de una zona propicia para nuevos desarrollos y bien comunicada a través de la Carretera a Béjar.

Ordenación general:

- Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en normativa.
- Plazo para establecer la Ordenación Detallada: 8 años.
- Densidad de edificación o edificabilidad máxima en usos privados: 4.000 m²/ha
- Índice de integración social (Viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.
- Densidad de población: 10-30 viv/ha

Las condiciones de ordenación establecidas desde el Plan General para este sector, se exponen tanto en la normativa urbanística como en la correspondiente ficha del sector.

SUR 4-5. O.D.

Este sector está conformado por los anteriores sectores SAU 4 y SAU 5, delimitados por la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Candelario, del año 2000.

Pero en el año 2010 se aprueba una modificación puntual de este documento consistente en agrupar los dos sectores en uno solo, el llamado SAU 4-5.

En el mismo documento se establece la ordenación detallada para este sector.

En el presente documento se recoge la delimitación del sector unificado (SUR 4-5), e igualmente se asume su ordenación detallada, que seguirá estando vigente.

Las condiciones de Ordenación general establecidas para el sector por la Modificación Puntual son las siguientes:

- Uso global: residencial.
- Plazo para establecer la Ordenación Detallada: Ya establecida y aprobada definitivamente.
- Aprovechamiento medio máximo: 0,40 m²/m²
- Índice de integración social (Viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.
- Densidad de población: número máximo de viviendas 130 (23,68 viv/ha).
- Número mínimo de viviendas: 10 viv/ha (según artículo 122.2.d) del RUCyL)

Las condiciones de ordenación general y detallada de este sector, si bien se reproducen aquí, fueron establecidas por la "Modificación Puntual N° 1/08 con desarrollo de los suelos aptos para urbanizar 4

- Edificabilidad máxima: 4.000 m²/Ha
- Densidad máxima: 30 viv/Ha
- Índice de integración social (Viviendas con protección): 25% de la edificabilidad residencial.

Las condiciones de ordenación general y detallada de este sector, si bien se reproducen aquí, fueron establecidas por la “Modificación Puntual N° 2 de las NNSS, SAU-6, parcelas 95 y 96 del polígono 1”, aprobada según acuerdo de fecha 22 de abril de 2009 y publicado en el BOCyL de fecha 2 de agosto de 2010.

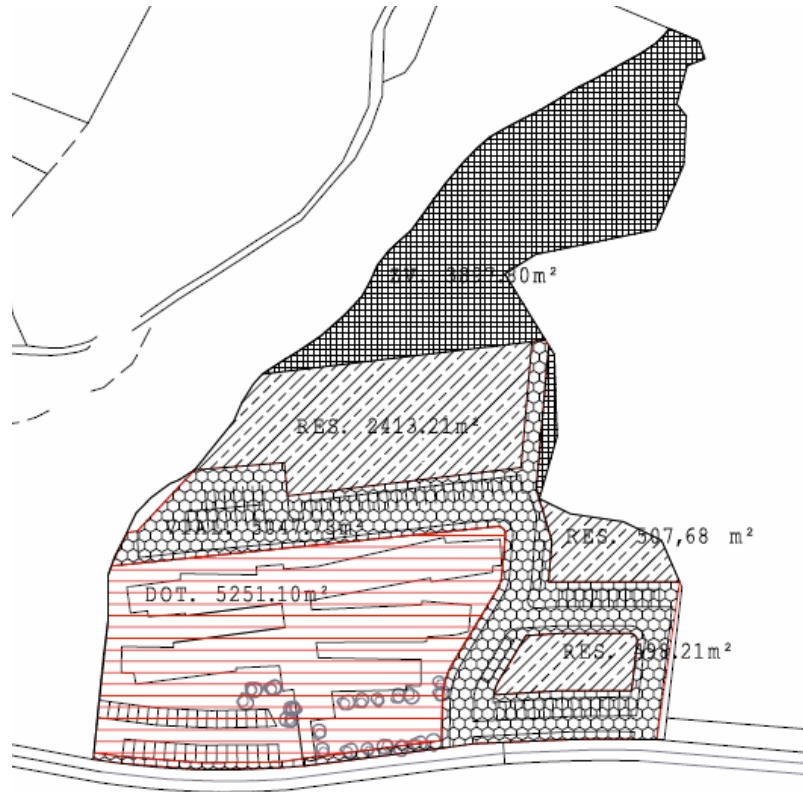


Imagen del documento de modificación puntual nº 2 con ordenación detallada del SAU-6A

SUR 06.B

Este sector surge de la modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias aprobada con fecha 22 de abril de 2009 que dividía el sector SAU 6 en dos sectores, el 6-A y el 6-B.

Aunque originalmente el uso global de este sector era el de Industrial, ahora se opta por un uso mixto que parece más adecuado a las características del sector y al desarrollo que se pretende para el municipio. Por tanto se mantiene este sector debido a lo reciente de la modificación, modificando su uso global de industrial a mixto.

- Uso global: mixto, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en normativa.
- Plazo para establecer la Ordenación Detallada: 8 años desde la aprobación de la modificación puntual.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m²

Las condiciones de ordenación general son las establecidas por la “Modificación Puntual Nº 2 de las NNSS, SAU-6, parcelas 95 y 96 del polígono 1”, aprobada según acuerdo de fecha 22 de abril de 2009 y publicado en el BOCyL de fecha 2 de agosto de 2010.

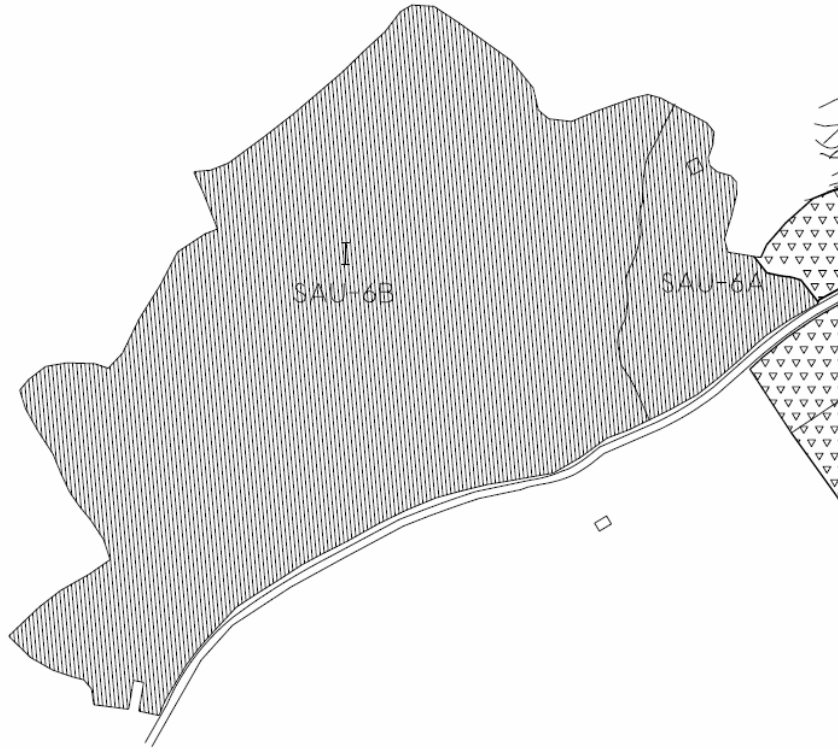


Imagen tomada de la Modificación Puntual nº 2, en la que se divide el sector 6 en dos.

SUR 07

El SAU 7 estaba ya clasificado como suelo urbanizable por las NUM anteriores, si bien el sector estaba formado por dos ámbitos separados e independientes lo que, en cumplimiento del artículo 86.1.c), no se ajusta a la legislación urbanística actual.

Por ello, tras el análisis de las dos zonas, se clasifica como SUR 7 el ámbito situado más al sur de los dos.

La zona delimitada al norte de la Carretera a la Garganta es una única parcela, de no gran superficie, y cuyo desarrollo daría lugar a cesiones inaprovechables. Además, se observa que, puesto que la parcela cuenta en el frente con redes de saneamiento y abastecimiento, además de pavimentación, se puede llevar a cabo su desarrollo mediante una actuación aislada de urbanización.

El nuevo sector 7, situado al sur de la carretera, se clasifica con un uso mixto, en el que se incluye el residencial pero se mantiene el uso de instalaciones turísticas y recreativas de cualquier tipo.

Ordenación general:

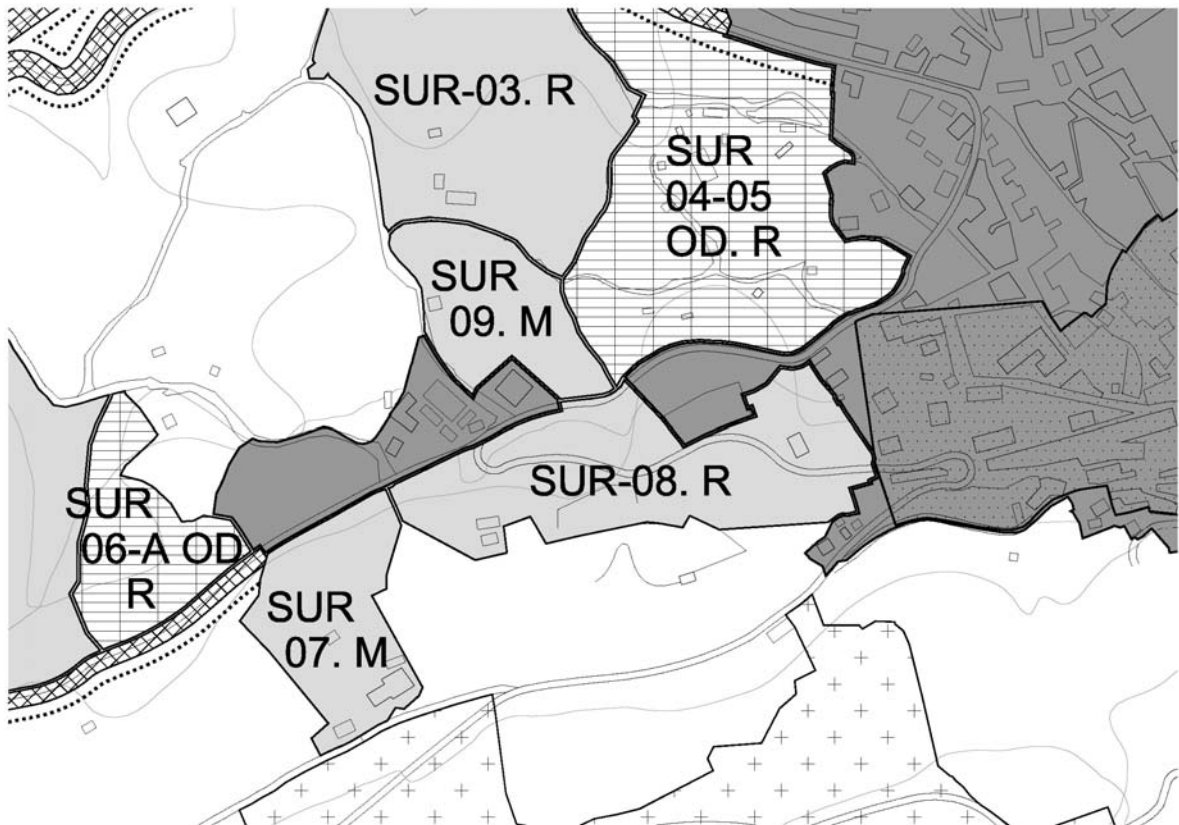
- Uso global: mixto, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en normativa.
- Plazo para establecer la Ordenación Detallada: 8 años.

- Densidad de edificación o edificabilidad máxima en usos privados: 5.000 m²/ha
- Índice de integración social (Viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.

En el RUCYL no se establece la obligatoriedad de designar densidad máxima y mínima de viviendas, al no tratarse de un sector de uso predominante residencial. Sin embargo, desde estas NUM se pretende establecer esos parámetros en función de la edificabilidad que se destine a usos residenciales.

Esta densidad de viviendas será de entre 10-30 viv/Ha. La superficie a aplicar para realizar el cálculo será la proporcional al porcentaje de la edificabilidad total que se destine a usos residenciales, con el máximo del 49% que fija el uso global mixto. Así, por ejemplo, si la ordenación detallada establece un 20% de la edificabilidad total destinada a usos residenciales, la densidad será de entre 10 y 30 viviendas por Hectárea del 20% de la superficie total del sector.

Las condiciones de ordenación establecidas desde el Plan General para este sector, se exponen tanto en la normativa urbanística como en la correspondiente ficha del sector.



SUR 08

Las NUM vigentes clasificaban un sector de suelo urbanizable denominado SAU 08, que estaba formado por cinco partes, tres de ellas al sur de la Carretera de la sierra, si bien las dos restantes estaban situadas en los extremos opuestos del casco urbano, sin ningún tipo de conexión entre ellas. Por ello, este nuevo documento, partiendo de la base del cumplimiento de la legalidad urbanística y buscando la conexión entre los ámbitos, clasifica un sector denominado SUR 08, al sur

de la Carretera de la Sierra, en lo que eran tres ámbitos ya clasificados, si bien incluyendo los viarios interiores existentes.

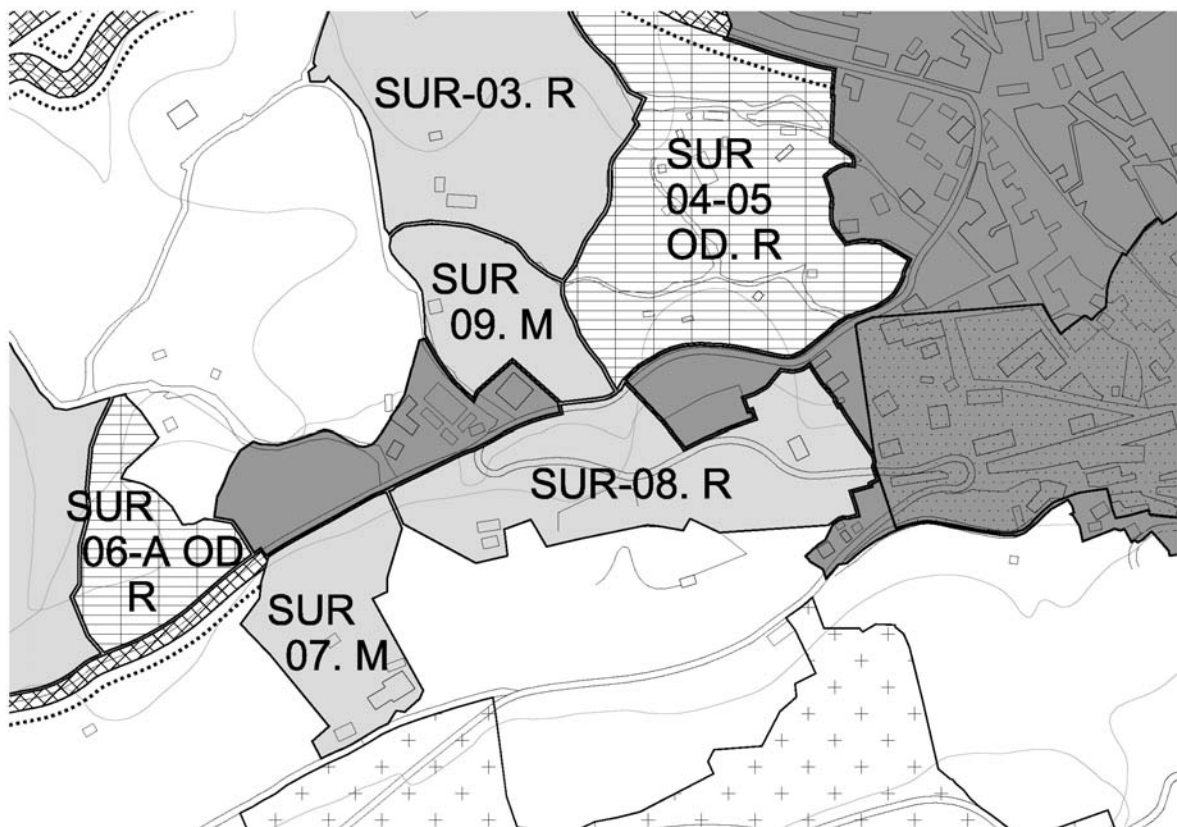
El uso predominante es el residencial, si bien por la topografía y características de los terrenos se prevé la edificación en vivienda unifamiliar en baja densidad.

Las otras dos porciones de terreno que se incluían en el SAU 8 se han analizado pormenorizadamente y, en base a los servicios con que cuentan y el grado de consolidación de la edificación, se han incluido parte como suelo urbano consolidado y parte como suelo rústico.

Ordenación general:

- Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en normativa.
- Plazo para establecer la Ordenación Detallada: 8 años.
- Densidad de edificación o edificabilidad máxima en usos privados: 4.000 m²/ha
- Índice de integración social (Viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.
- Densidad de población: 10-20 viv/ha

Las condiciones de ordenación establecidas desde el Plan General para este sector, se exponen tanto en la normativa urbanística como en la correspondiente ficha del sector.



SUR 09

Se trata de un sector ya clasificado como suelo urbanizable por las anteriores NUM, que este documento recoge con un uso global mixto, tal y como se define en la normativa de este documento. Se sitúa al norte de la Carretera de la Sierra y limita con los equipamientos municipales existentes.

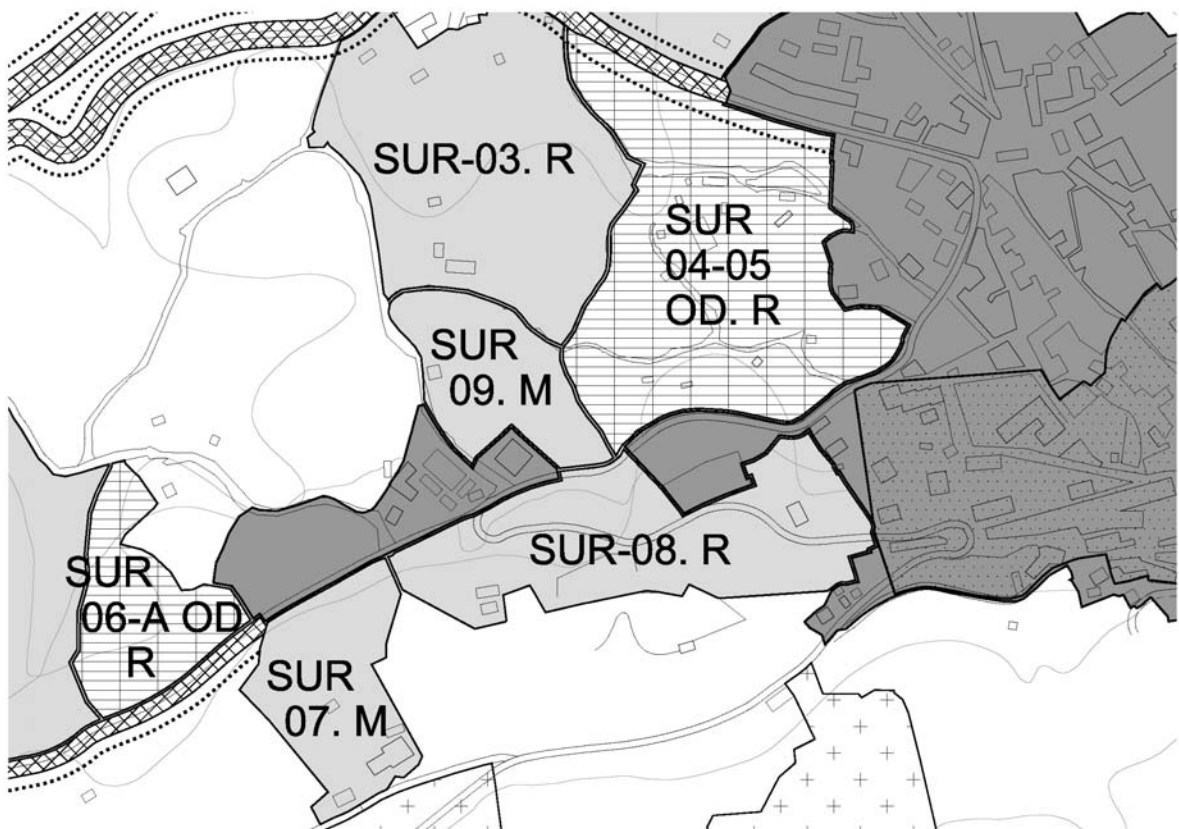
Ordenación general:

- Uso global: mixto, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en normativa.
- Plazo para establecer la Ordenación Detallada: 8 años.
- Densidad de edificación o edificabilidad máxima en usos privados: 5.000 m²/ha
- Índice de integración social (Viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.

En el RUCYL no se establece la obligatoriedad de designar densidad máxima y mínima de viviendas, al no tratarse de un sector de uso predominante residencial. Sin embargo, desde estas NUM se pretende establecer esos parámetros en función de la edificabilidad que se destine a usos residenciales.

Esta densidad de viviendas será de entre 10-30 viv/Ha. La superficie a aplicar para realizar el cálculo será la proporcional al porcentaje de la edificabilidad total que se destine a usos residenciales, con el máximo del 49% que fija el uso global mixto. Así, por ejemplo, si la ordenación detallada establece un 20% de la edificabilidad total destinada a usos residenciales, la densidad será de entre 10 y 30 viviendas por Hectárea del 20% de la superficie total del sector.

Las condiciones de ordenación establecidas desde el Plan General para este sector, se exponen tanto en la normativa urbanística como en la correspondiente ficha del sector.



3.3. SUELO RÚSTICO.

Estas Normas Urbanísticas clasifican como Suelo Rústico aquellos terrenos que deben ser protegidos del proceso urbanizador, ya sea porque contienen unas determinadas cualidades intrínsecas que deben ser potenciadas y no alteradas; como aquellos otros cuya urbanización no es compatible con los criterios y objetivos de las NUM.

El Término Municipal de Candelario se caracteriza por contar con importantes valores naturales y culturales que se describen en la Memoria Informativa y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y deben ser protegidos desde las propias Normas Urbanísticas, para lo cual se establecen una serie de clasificaciones en suelo rústico con sus respectivos regímenes de protección:

3.3.1.-Suelo Rústico con Protección Natural (SRPN).

El municipio de Candelario cuenta con innumerables valores naturales que forman parte del patrimonio municipal y de sus habitantes. Por ello, la protección del conjunto ambiental del término municipal se hará desde las condiciones particulares de uso y de edificación.

En base a la normativa sectorial de aplicación, se clasifican como suelo rústico con protección natural aquellos terrenos que cuentan con valores naturales específicos, como son los cauces naturales de agua en cualquiera de sus categorías. Se incluyen igualmente en esta categoría las vías pecuarias, los montes de utilidad pública y también los consorcios. Estos ámbitos se clasifican como suelo rústico de protección natural y se establece su régimen de protección en base a la legislación sectorial aplicable en cada caso.

Dentro de esta categoría de suelo rústico se clasifican todos los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico de los cauces fluviales existentes en el término municipal. En este último aspecto, todas aquellas parcelas del término municipal, independientemente de su calificación, que limiten con arroyos o cualquier cauce público, deberán atender a lo establecido en los artículos 6 y 7 del R.D. 849/1986, en cuanto a zonas de servidumbre y policía.

Igualmente, se clasifican como suelo rústico con protección natural los Montes de Utilidad Pública y consorcios existentes en el Término Municipal y cuyo régimen de usos será el establecido en la Ley 3/2009 de 6 de abril de Montes de Castilla y León, tal y como se establece en el artículo 64.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Por último, se clasifica como SRPN la vía pecuaria “Cordel del Berrocal”, que atraviesa el término municipal, y que atenderá a lo establecido en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

3.3.2.-Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (SRAI).

Se clasifican como Suelo Rústico de Asentamiento Irregular tres zonas situados en torno a la CV-3, al este del casco urbano de Candelario. Se pretende con ello recoger dentro de la normativa urbanística aquellas edificaciones que han surgido a lo largo de los años al margen de la legalidad y posibilitar su legalización, además de controlar posibles crecimientos o ampliaciones de estas zonas. En ambos casos se trata de zonas en las que se han ido realizando parcelaciones y edificaciones de forma descontrolada, produciéndose el acceso desde la carretera. Estos aspectos con el paso del tiempo podrían solucionarse si fuesen áreas cercanas a zonas de casco urbano y desde donde sea fácil la conexión con las infraestructuras existentes, por lo que se podrá realizar un Plan Especial que recoja la forma de conectarse a las redes de abastecimiento y saneamiento, solucionando así el problema de las infraestructuras, que actualmente se resuelve de forma particular en cada una de las parcelas, mediante pozos y fosas sépticas. Las Normas Urbanísticas optan por clasificar estos terrenos como de Suelo Rústico de Asentamiento Irregular, permitiendo que se mantengan las edificaciones existentes y aplicando unas condiciones para nuevas construcciones acordes con el espacio en el que se encuentran. Estas condiciones se detallan en la normativa de las Normas Urbanísticas Municipales.



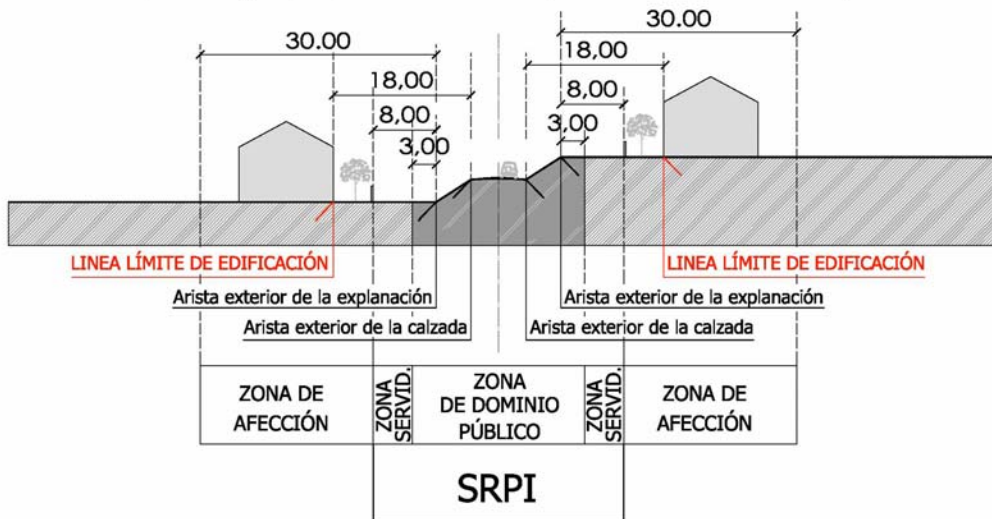
3.3.3.-Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SRPI).

Se clasifica con esta categoría, en cumplimiento de la Normativa Sectorial aplicable, las zonas de servidumbre de las carreteras existentes en el término municipal, en base a la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

Se clasifica como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras una franja de ocho metros desde la arista exterior de la explanación., en cumplimiento de la Ley de Carreteras, que se corresponde con la zona de servidumbre, regulada en el artículo 24 de la citada Ley.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LAS CARRETERAS

Establecidas por la Ley 10/08, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León



Igualmente, se clasifica como suelo rústico con protección de infraestructuras la ZONA DE AFECCIÓN DE LAS LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN, definida por una franja de terreno de 5 metros desde el eje, a ambos lados de la línea según el artículo 35 del Reglamento Técnico de líneas Eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3158/68, de 28 de noviembre).

Por último, se clasifica como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras el Embalse de Navamuño, regulado por el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

3.3.4.-Suelo Rústico con Protección Cultural (SRPC).

En base a la normativa sectorial aplicable, se clasifican como Suelo Rústico con Protección Cultural aquellos terrenos en los que se localiza algún yacimiento inventariado. La normativa de aplicación será la establecida en este Plan General, siempre en cumplimiento de la Ley 12/2002, de 11 de julio,

de Patrimonio Cultural de Castilla y León y del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En el término municipal de Candelario se clasifican como Suelo Rústico con Protección Cultural los siguientes yacimientos arqueológicos:

- Angosturas I
- Camino a la Garganta.

Estos yacimientos aparecen reflejados en el plano de clasificación del suelo del término municipal de este documento de Normas Urbanísticas.



Imagen de la zona del Yacimiento Angosturas I



Imagen del Yacimiento Camino a la Garganta

3.3.5.-Suelo Rústico con Protección Especial (SRPE).

Dentro del suelo rústico, se clasifican como Suelo Rústico con Protección Especial aquellos terrenos que se encuentran a una altura superior a 2.000 metros. Se pretende evitar la urbanización y determinados usos incompatibles con sus características topográficas, que se regulan en las condiciones de los usos para cada tipo de suelo en la normativa. Las zonas clasificadas como Suelo

Rústico con Protección Especial se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal de estas Normas.

3.3.6.-Suelo Rústico con protección agropecuaria.

Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que cuentan con unos valores singulares por los cuales se creen óptimos para su utilización para actividades ganaderas, uno de los motores económicos tradicionales del municipio.

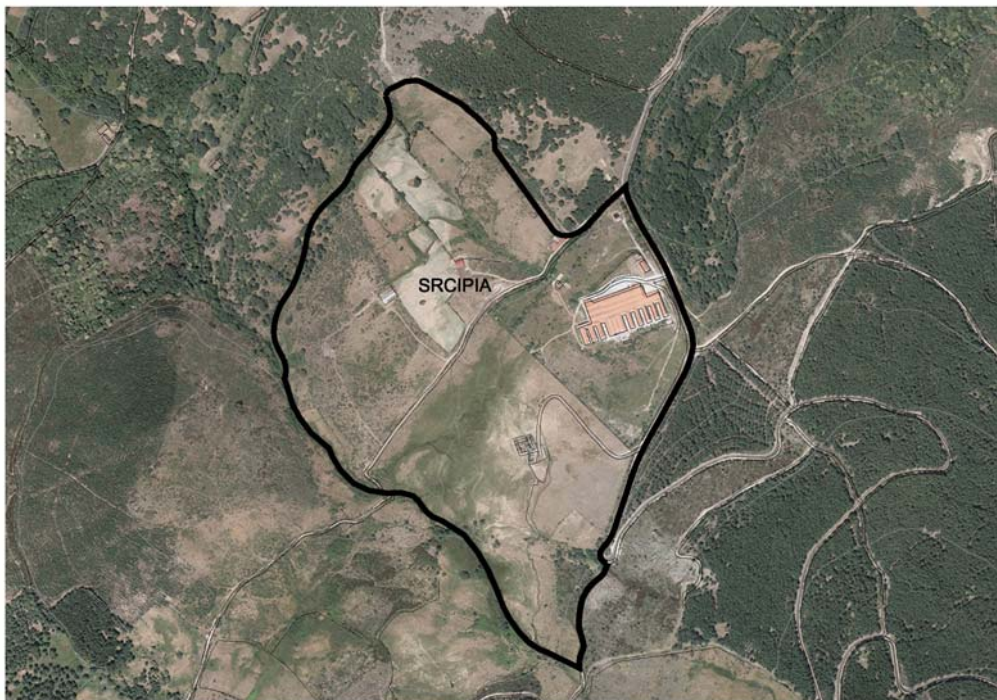
Los terrenos así clasificados se señalan en el plano de clasificación de suelo del término municipal.

3.3.7.-Suelo Rústico Común de Implantación Preferente de Industrias Agroalimentarias (SRCIPIA).

Se clasifican, dentro del suelo rústico común una zona determinada como SRCIPIA. Se trata de unos terrenos que, como su propio nombre indica, se consideran adecuados para la implantación de Industrias Agroalimentarias. En primer lugar por sus características topográficas, climáticas y de comunicaciones, y en segundo lugar por que en esa zona ya se ha implantado una gran industria agroalimentaria.

Se trata de unos terrenos que cuentan con una topografía bastante horizontal comparada con el resto del término municipal y que además, no cuentan con arbolado ni con ningún elemento natural importante que desaconseje la implantación de este tipo de industrias con gran tradición en el municipio.

Los terrenos así clasificados se delimitan en el plano de clasificación del término municipal de Candelario.



3.3.8.-Suelo Rústico Común con Uso Turístico, Recreativo o Asistencial (SRCUT).

Dentro del Suelo Rústico Común se clasifica una zona como de Uso Turístico, Recreativo o Asistencial. En esta categoría de suelo se incluyen las áreas de atracción turística donde es conveniente la previsión ordenada de suelo para usos vinculados al ocio, de forma que se asegure la pervivencia de los valores naturales y culturales que generan dicha atracción turística

Dicho área ya estaba clasificada de esta manera en las antiguas Normas Urbanísticas al ser una zona de actividades recreativas, deportivas y culturales y el inicio de numerosos recorridos por el entorno natural de Candelario.

3.3.9.-Suelo Rústico Común (SRC).

Dentro del suelo rústico, se clasifican como Suelo Rústico Común aquellos terrenos que no se clasifican dentro de las categorías anteriores y que, si bien no merecen ningún tipo de protección especial por sus características, no se consideran adecuados para incorporarse al proceso urbanizador tal y como se especifica en el artículo 31 del RUCyL.

3.4. INFRAESTRUCTURAS.

En el presente apartado haremos referencia a la red viaria existente y propuesta, a las infraestructuras del municipio y a las dotaciones de equipamientos y espacios libres públicos tanto existentes como previstos.

3.4.1.- Red viaria.

Las características topográficas del núcleo urbano hacen que el viario sea muy irregular, en general estrecho y con mucha pendiente, lo que a veces provoca que las calles se conviertan en escaleras. Las alineaciones también presentan esta irregularidad ya que las calles varían de anchura sensiblemente a lo largo de su recorrido.

Las aceras son estrechas o inexistentes. En los bordes del viario suelen aparecer las regaderas, canales para la recogida del agua que baja de la sierra. La pavimentación del casco histórico es de empedrado.

En las zonas nuevas la situación es bastante diferente. Las calles se regularizan, las aceras se ensanchan y la pavimentación es de asfalto u hormigón.

En todo caso, conviene tener muy en cuenta que al hablar de red viaria en municipios como el de Candelario, las condiciones de su urbanización y trazado vienen marcadas en función de la topografía, y deben adaptarse a ella, con las limitaciones que provoque, tanto en el caso de las calles existentes como de nuevo trazado.

En el entorno del casco urbano y para completar las infraestructuras viarias del mismo, se reservan dos zonas que se clasifican como Actuaciones Aisladas de Expropiación en Suelo Rústico, con el objeto de que el Ayuntamiento pueda desarrollar estas dotaciones urbanísticas públicas.

En los nuevos desarrollos es necesario jerarquizar las principales vías de comunicación, en función del papel que deben jugar en un modelo integral y sensato de utilización de los recursos territoriales. En el nivel estrictamente local, se propone, en las zonas que sea posible se utilice la disposición en malla, que permite adaptarse mejor a las alteraciones temporales, que inevitablemente se producen en todo proceso de planificación.

En cuanto a la red viaria en el interior del casco urbano habrá que prestar especial atención a las zonas situadas en el entorno del Casco Histórico. Estas calles estrechas tienen pocas posibilidades de acoger flujos circulatorios, por lo que se debe fomentar el uso semi-peatonal, creándose aparcamientos disuasorios en el entorno del centro urbano.

En cuanto a los nuevos sectores de suelo urbanizable, deben contar con viario suficiente para satisfacer sus necesidades en el momento de su ejecución y futuras. Se pretende la creación de viarios afables también para el paseo peatonal, pero además, aprovechar su desarrollo para la creación de nuevos viarios estructurantes que mejoren no solo la accesibilidad del ámbito en cuestión sino de todo el casco urbano.

3.4.2.-Servicios Urbanos (Abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica)

El abastecimiento del municipio se hace desde el depósito de agua, situado al sur-este del casco urbano, que distribuye el agua al pueblo por gravedad. Esta dotación es suficiente para la población actual y para el crecimiento previsto en las NUM.

Candelario no dispone de depuradora. Las aguas sucias en la actualidad se vierten al río, si bien se están llevando a cabo estudios para analizar la posibilidad de conectar la red de saneamiento del municipio a la red de saneamiento de Béjar (situada muy cerca del casco urbano de Candelario, en concreto en la industria textil junto al límite del término municipal y del río. El gran problema para poder ejecutar esta conexión es el de salvar el desnivel con que cuenta el río en esta zona, ya que el resto del trazado podría discurrir por gravedad hasta la red de saneamiento de Béjar que si cuenta con sistema de depuración con dotación suficiente para poder también depurar los vertidos de Candelario.

La electricidad se abastece desde la línea de alta tensión que llega al pueblo desde el sur. En un transformador aéreo se produce el cambio a baja tensión, que se distribuye por el casco mediante red aérea. En las nuevas urbanizaciones previstas en los sectores de suelo urbanizable el trazado será subterráneo.

Todo el municipio dispone de alumbrado público que se extiende hasta los comienzos de las carreteras que parten del casco urbano.

Todo el término municipal dispone de red telefónica. Esta red también es aérea, si bien en los nuevos desarrollos deberá plantearse subterránea.

3.4.3.-Espacios Libres Públicos y Equipamientos

Dentro del casco urbano de Candelario podemos considerar como espacios libres públicos la Plaza del Humilladero, la gran área de recreo en el extremo norte del pueblo, el parque infantil junto al colegio y el parque entre la calle Manuel Fonseca y la carretera DSA-191.

En el interior del casco urbano aparecen numerosos recodos y ensanchamientos del viario pero son de escasa entidad y no pueden considerarse como espacios libres públicos, aunque en ocasiones ejercen este papel para sus vecinos más inmediatos.

La situación actual parece suficiente para la población actual. En cualquier caso se propondrá la creación de espacios de este tipo en función de la Normativa urbanística de aplicación en los nuevos desarrollos, que deberán cumplir con las reservas establecidas por la Ley 5/99 y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En este sentido, cabe destacar que la necesidad de espacios libres en el casco urbano no es igual en una ciudad de gran superficie que en un municipio como es Candelario, con un entorno natural de tal importancia. El casco histórico se concibió dejando apenas pequeños espacios libres que son más bien ensanchamientos de Calles que parques como tal, si bien este aspecto forma parte de sus valores culturales que le hacen ser merecedor de la categoría de Bien de Interés Cultural.

En el caso de los Equipamientos existen actualmente las siguientes dotaciones de carácter general:

- a) *Dotacional escolar*: el colegio público Neveros, que cuenta con una amplia parcela con pistas deportivas y la escuela taller.
- b) *Dotacional institucional*: el ayuntamiento, la oficina de turismo, el museo Casa Chacinería y la biblioteca
- c) *Dotacional sanitario*: hay un consultorio médico.
- d) *Dotacional deportivo*: en la gran zona dotacional al norte del casco urbano se ubican un campo de fútbol y un polideportivo. A esto hay que añadir la piscina municipal, en la carretera de la sierra.
- e) *Dotacional religioso*: en el interior del casco se encuentra situada la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción y la Ermita del Humilladero. El cementerio municipal se encuentra a las afueras del casco urbano.
- f) *Dotacional asistencial*: el Hospital Asilo y la residencia de 3ª edad.

4.- DATOS SÍNTESIS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

4.1.- RELACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

La Ley 5/99 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establecen las determinaciones de ordenación general que habrán de fijar las NUM, entre las cuales son aplicables las que a continuación enumeramos:

- Para todo el término municipal:
 - Objetivos y propuestas de ordenación
 - Clasificación del suelo
 - Dotaciones urbanísticas
 - Catalogación
- En suelo urbanizable:
 - Delimitación
 - Usos predominantes, compatibles y prohibidos
 - Plazo para establecer la ordenación detallada, si bien en defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo es de 8 años.
 - Edificabilidad máxima
 - Índice de integración social o reserva para viviendas con protección pública
 - Densidades máximas y mínimas de población.
- En suelo rústico, las normas de protección que procedan en cada categoría.

4.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 81.2 DEL RUCYL.

La propuesta de planeamiento establecida en las Normas Urbanísticas Municipales, plantea un número de viviendas previstas suponiendo el desarrollo máximo previsto.

Para ello, se realiza el cómputo teniendo en cuenta los siguientes **CRITERIOS**:

Para el cálculo de los habitantes máximos previstos con el desarrollo completo de las determinaciones de las Normas Urbanísticas, se ha tenido en cuenta lo edificado en la actualidad y las previsiones de crecimiento tanto en los nuevos sectores de suelo urbanizable, como en el casco urbano.

Para ello, se realiza el cálculo teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- *En suelo urbanizable se calcula el número de viviendas aplicando el máximo permitido por el RUCyL y por las Normas Urbanísticas Municipales en cada uno de los sectores.*
- *En suelo urbano consolidado se han obtenido datos de número de viviendas existentes de la Modificación puntual Nº 2 de las NNSS, SAU-6, parcelas 95 y 96 del polígono 1, aprobada según acuerdo de fecha 22 de abril de 2009 y publicada en el BOCyL el 2 de agosto de 2010. En este documento se establecían los datos de viviendas existentes y previstas en suelo urbano. Se toman los datos de viviendas existentes en suelo urbano consolidado, si bien no se toman los datos previstos para suelo urbano no consolidado, puesto que este*

documento lo elimina, y se incluye el dato de viviendas previstas en las actuaciones aisladas.

Con estas premisas se han obtenido los siguientes **datos de viviendas**:

VIVIENDAS EN SUELO URBANIZABLE	
Sector	Número máximo de viviendas
SUR 02	54
SUR 03	100
SUR 04-05_OD	130 ⁽¹⁾
SUR 06-A_OD	44 ⁽¹⁾
SUR 06-B	166 ⁽²⁾
SUR 07	27 ⁽²⁾
SUR 08	75
SUR 09	23 ⁽²⁾
Total máximo viviendas SUR	619

- (1) En los sectores que cuentan con ordenación detallada aprobada, se toma el número de viviendas máximo establecido por esa ordenación.
- (2) En los sectores de uso mixto, se estima el máximo posible de edificabilidad residencial que establece ese uso global, es decir, el 49%. Y para establecer una densidad proporcional, sobre el 49% de la superficie se aplica la densidad máxima del RUCYL, es decir, 30 viviendas por hectárea.

VIVIENDAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	
	Número de viviendas
Viviendas incluidas en el ámbito del PLAN ESPECIAL	564
Viviendas incluidas en el resto del suelo urbano consolidado	350
Viviendas previstas en las AA	54
Total máximo viviendas SUC	968

Con estos datos se justifica el cumplimiento del artículo 81.2.b) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y que establece:

“Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas existentes y las previstas por el Plan General se situarán en suelo urbano.”

En nuestro caso, **el número de viviendas existentes y previstas en SUELO URBANO es de 968, que supone el 61% del total de viviendas existentes más previstas, que es de 1.587 viviendas.**

4.3.- CUADROS SÍNTESIS DE LAS N.U.M.

En este Plan General existen las siguientes clases de suelo:

CLASES DE SUELO	CATEGORÍAS	SUPERFICIE (m ²)
Suelo urbano	Consolidado	318.028
Suelo urbanizable	Residencial	175.500
	Mixto	148.172
Suelo rústico	Común	5.232.099
	Protección natural	15.465.541
	Protección agropecuaria	24.022.296
	Protección de infraestructuras	857.988
	Protección cultural	34.200
	Protección Especial	13.337.648
	Asentamiento Irregular	137.774
	Común de Implantación preferente de Industrias Agroalimentarias	494.695
	Común con Uso Turístico, Recreativo o Asistencial	18.700

A continuación se detalla en el siguiente cuadro las superficies de Suelo Urbanizable con sus características:

SUPERFICIES DE SUELO URBANIZABLE POR USOS GLOBALES	
Suelo urbanizable RESIDENCIAL	175.500,00
Suelo urbanizable MIXTO	148.172,00

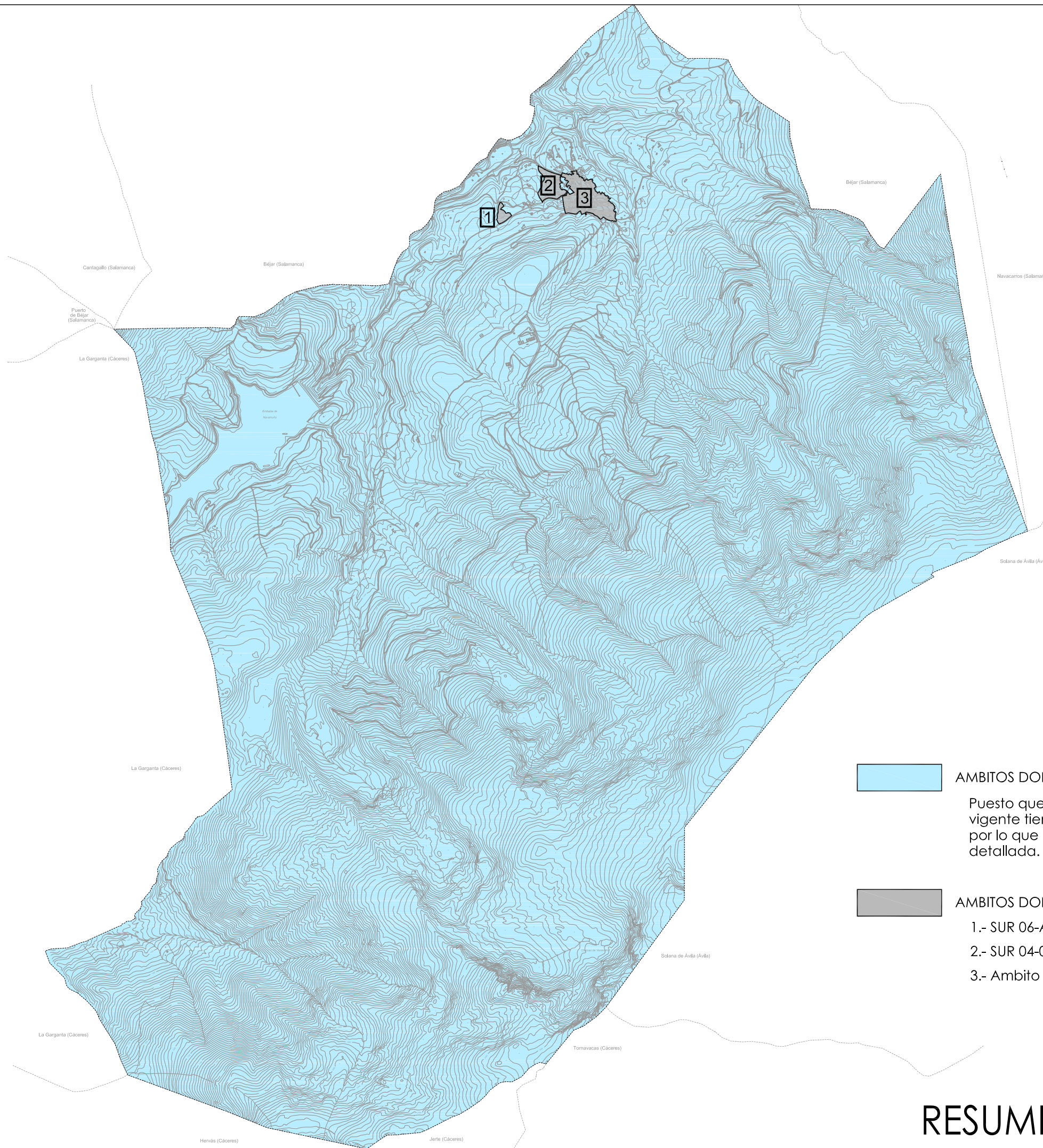
Sector	Uso Global	Sup. aprox. (m ²)	Edif.. máx. (m ² /ha)	Densidad Max-min (viv/ha)	Reserva VPP (%)
SUR 2	Residencial	18.300	4.000	10-30	30
SUR 3	Residencial	50.150	4.000	10-20	30
SUR 4-5 OD	Residencial	54.900	4.000	23,67	30
SUR 6A OD	Residencial	14.650	4.000	30	30
SUR 6B	Mixto	113.400	5.000	10-30	30
SUR 7	Mixto	18.500	5.000	10-30	30
SUR 8	Residencial	37.500	4.000	10-20	30
SUR 9	Mixto	16.300	5.000	10-30	30

DOCUMENTO I.- Resumen ejecutivo (art. 112 RUCyL).

SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

La suspensión del otorgamiento de licencias se producirá en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente, tal y como se establece en el artículo 156 del RUCyL..

La suspensión se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento o como máximo durante dos años.



 AMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE.

Puesto que se trata de una revisión de Normas Urbanísticas, la alteración del Planeamiento vigente tiene el carácter de RECONSIDERACIÓN TOTAL DE LA ORDENACIÓN (art. 168) por lo que en estos ámbitos se modifican las condiciones de ordenación general y/o detallada.

 AMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN NO ALTERA LA VIGENTE:

- 1.- SUR 06-A. Sector de Suelo Urbanizable con O.D. asumida
- 2.- SUR 04-05. Sector de Suelo Urbanizable con O.D. asumida
- 3.- Ambito del PLAN ESPECIAL DE CASCO HISTÓRICO