

**MODIFICACION PUNTUAL nº1
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
MONTERRUBIO DE LA ARMUÑA
(SALAMANCA)**



PROMOTOR: AYUNTAMIENTO MONTERRUBIO
ARQTO. MUNICIPAL: ANTONIO OLIVERA GARCIA
FECHA: ABRIL 2.012

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
37257 MONTERRUBIO DE LA ARMUÑA_ SALAMANCA

INDICE

Memoria vinculante.

- 1.- Antecedentes y Objeto
- 2.- Delimitación del ámbito de actuación. Resumen ejecutivo.
- 3.- Promotor.
- 4.- Titulares de las fincas afectadas.
- 5.- Planeamiento urbanístico de aplicación.
- 6.- Justificación urbanística de la idoneidad del documento elegido: modificación puntual.
7. - Objeto de la modificación puntual.
8. - Justificación de la conveniencia de la modificación. Interés público.
- 9.- Identificación de las determinaciones que se modifican.
- 10.- Justificación pormenorizada de las determinaciones modificadas.
- 11.- Ordenación propuesta.
- 12.- Nuevas determinaciones de ordenación detallada propuestas.
- 13.- Modificación de las normas urbanísticas municipales de Monterrubio de la Armuña.
- 14.- Incidencia sobre el modelo territorial.
- 15.- Trámite ambiental.

Anexos.

Anexo 1. Información Catastral de las parcelas

Documentación gráfica.

Plano de situación: Clasificación del suelo según las NUM vigentes

Plano de ordenación general y detallada en suelo urbano actual

Plano modificado de zonificación y usos pormenorizados

MEMORIA VINCULANTE
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MONTERRUBIO DE ARMUÑA.
(SALAMANCA)

Las Normas Urbanísticas Municipales, en adelante NUM, vigentes en el municipio de Monterrubio de la Armuña fueron aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca con fecha 27 de abril de 2007 (fecha de publicación en el B.O.C.y.L.: 7 de noviembre de 2007), por tanto, el documento está adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, pero no a las últimas modificaciones que se han producido en la Normativa Vigente, como son la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y del Decreto 45/2009, por el que se prueba la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En el Documento **DO-b. Normas Urbanísticas**, de las NUM de Monterrubio de la Armuña, en el apartado VII.2.5, se establecen las Ordenanzas particulares para los Espacios Libres Públicos dentro de la clasificación del Suelo Urbano Consolidado, y allí se indican las características que deben tener las edificaciones radicadas en este tipo de suelo y las diferencia, según una clasificación establecida por el redactor, en diez tipos de ordenanzas, asignado a la zona deportiva situada entre las calles del Caño, Armuñesa y de la Cruz el mismo tratamiento que en el resto de áreas, ignorando el distinto uso que supone el uso deportivo al aire libre en comparación con otros usos incluidos en esas mismas Ordenanzas particulares.

En concreto, en las NUM se definen como espacios libres públicos el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinadas a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, **zonas deportivas abiertas de uso no privativo** y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y, a efectos de los deberes de cesión y urbanización tiene siempre características de dotaciones urbanísticas públicas.

Por otra parte, es extraño el vincular ese espacio deportivo ya existente desde hace mucho tiempo al de Espacios Libres Públicos, cuando lo más lógico hubiese sido incluir esa parcela dentro de los Equipamientos, y dejar el resto como zona verde, aunque se permite esta solución intermedia según art. 94 del RUCyL.

De igual manera, también se encuentran definidas en el apartado VII.2.4 las Ordenanzas particulares de los Equipamientos, diferenciadas según su uso, asignado a la parcela donde se ubican las piscinas un uso deportivo y educativo, entre otros, y donde se hallan edificadas las Piscinas, el edificio de los vestuarios y recientemente se ha edificado el Centro Infantil.

La intención del Consistorio Municipal presente es la de poder desarrollar la práctica deportiva dentro de unos límites aceptables, con unas instalaciones adecuadas y donde den cabida cuantas más actividades deportivas, mejor. Para ello, el Ayuntamiento ha previsto dotar a la pista polideportiva situada en la calle del Caño de unas mínimas condiciones para la práctica deportiva, construyendo unos mínimos vestuarios, cubriéndola y dotándola con unas mínimas instalaciones para que pueda ser utilizada en todo tiempo, por lo que inicialmente se pretendió cambiar ligeramente las determinaciones de ordenación detallada, en concreto las condiciones de volumen para que pudiera desarrollar la práctica deportiva en condiciones y con los requerimientos técnicos actuales. La idea era mantener el graderío existente, pero elevándolo para acoger en su interior una pequeña instalación de vestuarios, dando la posibilidad de cubrirlo para resguardarse de la intemperie, pero siempre dejando abiertos los laterales y mostrar un carácter provisional y efímero mediante la utilización de elementos ligeros fácilmente desmontables.

Como esas premisas han cambiado y lo que pretende ahora el Consistorio es disponer de un equipamiento deportivo en condiciones, cerrado y cubierto, nos encontramos con el problema del uso asignado a la parcela, que colisiona con las características de lo que debe ser una zona calificada como Espacio Libre Público, por lo que nos vemos en la necesidad de recurrir a otra parcela para intercambiar su uso, no existiendo ninguna otra con las características necesarias para la práctica deportiva dentro de los límites del Suelo Urbano Consolidado, salvo la parcela antes indicada de las piscinas.



Ubicación de la pista polideportiva actual

2.- DELIMITACION DEL AMBITO DE ACTUACION. RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del artículo 11 de la Ley 8/07 se incluye un resumen ejecutivo que se refiere a la delimitación del ámbito en el que se modifica la ordenación existente y su situación. Ambos aspectos se recogen en este apartado.

El área afectada por esta modificación puntual es, por una parte, una fracción de la parcela catastral 7852019TL7475S0001SM, situada, según datos catastrales, en la calle Armuñesa nº 3, del municipio de Monterrubio de la Armuña, en la provincia de Salamanca. Dicha pista tiene unas dimensiones aproximadas de 45x23 m.

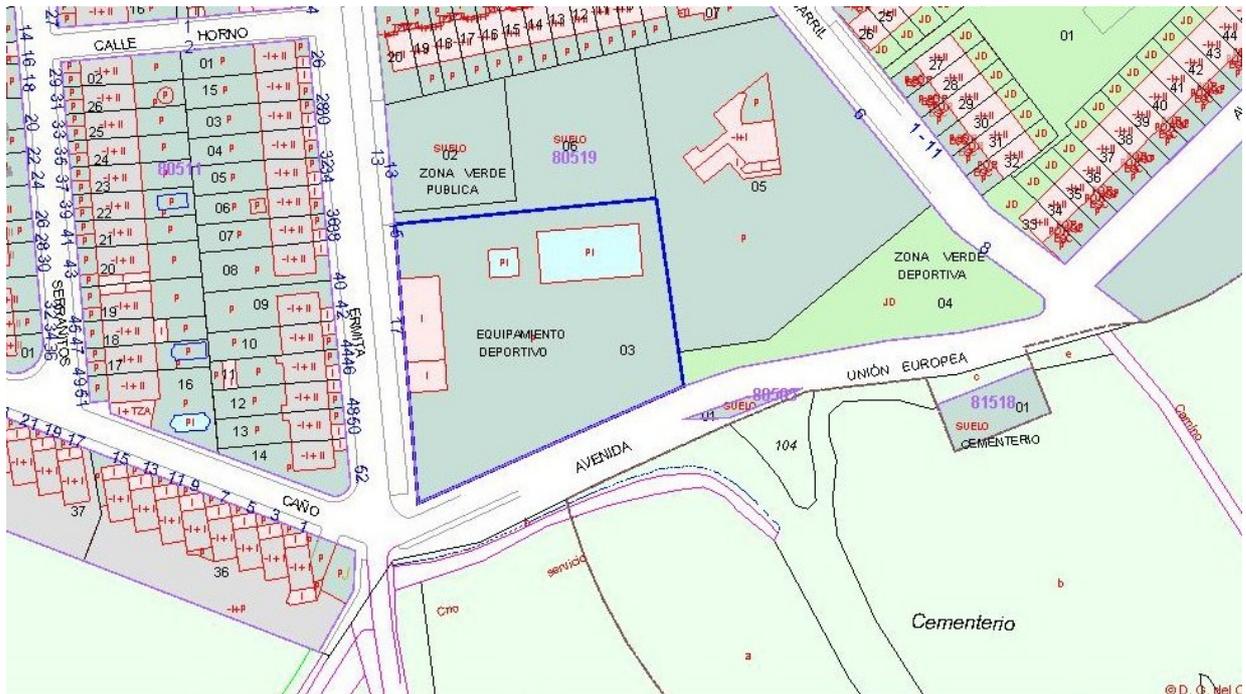


Ámbito objeto de la modificación: Pista polideportiva.

De toda esta parcela únicamente se pretende modificar su calificación a la zona que aparece en verde en la imagen superior, es decir a la pista polideportiva actual junto con su graderío, a la cual se dejarán unos márgenes perimetrales de 3 m. a cada lado para asegurar su buen funcionamiento.

La parcela objeto de este documento linda al norte con la calle Armuñesa, al sur con la calle del Caño, al este con el Colegio Público y al oeste con la calle de la Cruz.

Por otra parte, la parcela de las piscinas tiene una superficie de 5.760,94 m², según datos del Plan Parcial "Valhondo". De ese área, la parcela catastral es la siguiente 8051903TL7485S0001ER, estando ubicada en la Avenida de la Ermita nº15, quedando excluida la zona destinada a Centro Infantil. La parcela queda perfectamente señalada con una línea azul más gruesa a continuación.



Ámbito objeto de la modificación: ubicación de las piscinas.

3.- PROMOTOR

La propiedad de dichas parcelas objeto de esta Modificación Puntual, y promotor de la misma, recae en el Excelentísimo Ayuntamiento de Monterrubio de la Armuña, con C.I.F. P-3720300G, domiciliado en la Plaza de la Libertad nº 1, 37798 Monterrubio de la Armuña (Salamanca); representado por su Alcalde Don Manuel José Moro Rodríguez, con el mismo domicilio a efectos de notificación.

4.- TITULARES DE LAS FINCAS AFECTADAS

Como la presente modificación va a aumentar el volumen edificable en la parcela en una superficie indeterminada para la construcción de los vestuarios, en función del posterior Proyecto de Ejecución, se procede a dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 58.3 d) de la Ley 5/99 modificado por la Ley 4/08, identificando a continuación a los propietarios de las fincas afectadas por esta modificación durante los cinco años anteriores a este momento.

El actual propietario de ambas fincas es el Ayuntamiento de Monterrubio de la Armuña, como resultas de las cesiones obligatorias procedentes del Plan Parcial "Las Arenas" del año 1992 en el caso de la parcela donde se ubica la pista polideportiva, y del Plan Parcial "Valhondo" del año 2.002, en el caso de la parcela de las piscinas.

5.- PLANEAMIENTO URBANISTICO DE APLICACION

El área objeto de este documento se encuentra dentro del término municipal de Monterrubio de la Armuña, estando por tanto sujeta al planeamiento general vigente en el municipio, constituido por las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas el día 27 de abril de 2.007 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca.

Para realizar la presente Modificación Puntual se debe tener en cuenta, no solo la Normativa Municipal, sino también la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo que desarrolla dicha Ley, la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y el Decreto 45/2009 por el que se aprueba el texto modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El ámbito afectado por la modificación tiene la clasificación de suelo urbano consolidado, y calificados como Espacio Libre Público y Equipamiento.

6.- JUSTIFICACION URBANISTICA DE LA IDONEIDAD DEL DOCUMENTO ELEGIDO: MODIFICACION PUNTUAL

A través de este instrumento de planeamiento se pretenden modificar algunas de las determinaciones de ordenación detallada establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales de Monterrubio de la Armuña.

Se trata de cambiar la calificación del suelo para dar la posibilidad de completar la pista polideportiva con una serie de instalaciones anexas destinadas a vestuarios, duchas y almacén situadas debajo del graderío en uno de los laterales exclusivamente.

Este cambio supone la modificación de una determinación de ordenación detallada de las NUM, lo que solo puede realizarse mediante una Modificación Puntual, tal y como señala el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

No obstante, de acuerdo con el artículo 172 del mismo RUCyL, la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos existentes, requiere que la superficie de espacio libre que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad situada en la misma unidad urbana, en este caso suelo urbano consolidado. Esto mismo es válido en el caso de los equipamientos públicos.

Pues bien, aquí se dan los dos casos: sustitución de un espacio libre por un equipamiento público, y sustitución de un equipamiento público por otro espacio libre. Ahora solo falta cuantificar esas áreas para igualarlas.

7.- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

El objeto de este documento es la utilización de una manera correcta y eficiente la pista polideportiva situada en la parcela calificada como Espacio Libre Público, en la calle Armuñesa nº 3 de Monterrubio de la Armuña (Salamanca), pudiendo ser utilizada en cualquier situación y evento deportivo. De esta manera, se pretende adecuar la normativa urbanística municipal a la realidad actual, con el objeto de desbloquear el desarrollo de los terrenos afectados muy limitados, ya que no existe actualmente ninguna otra parcela situada en Suelo Urbano Consolidado que reúna las características que se pretenden. No hay que olvidar que Monterrubio tiene una población infantil y juvenil elevada, con una Escuela Municipal de Deportes consolidada y necesita espacios de este tipo para desahogo

Por ello se propone ampliar las posibilidades de utilización de la parcela en cuestión, ya que el uso deportivo que se le confiere a dicha parcela es esencial, por lo que las condiciones volumétricas también deben ser acordes con el uso.

Como hemos mencionado, la práctica deportiva en terrenos públicos queda hoy en día relegada a dicha parcela, puesto que es la única que puede albergar una pista multiusos de 40x20m., como de hecho ya existe, y no existe otra parcela dentro del casco urbano que pueda alojar este tipo de pista con las dimensiones señaladas. De ahí la importancia de acondicionarla dentro de los límites permitidos, con unas mínimas instalaciones anejas y una cubrición. No vale el campo de fútbol situado en la zona denominada "El Prado" por destinarse a otro tipo de deportes: fútbol en campo grande, además de ser un campo de tierra, que se vuelve impracticable en caso de lluvia.

8.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION. INTERES PÚBLICO

En aplicación de lo señalado en el artículo 169.3.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se procede a justificar la conveniencia que supone la presente Modificación Puntual sobre el planeamiento general municipal y el interés público que conlleva.

En un primer análisis, resulta evidente la conveniencia de la presente Modificación Puntual, por cuanto contribuye a adaptar el instrumento de planeamiento urbanístico vigente a la situación actual del municipio y a la realidad física de los terrenos afectados. De esta forma, se garantiza la flexibilidad del planeamiento en situaciones concretas donde su aplicación resulta, a veces, difícil o incoherente.

Por otra parte, la Modificación de las Ordenanzas para este caso permitirá llevar adelante el proyecto municipal de adecuación y mejora de la pista polideportiva, creando puestos de trabajo, que según los deseos del Ayuntamiento, se ocuparán por los habitantes del municipio.

Por lo que respecta a la nueva zona calificada como Espacio Libre Público, es obvio que **dicha área ya gozaba de un uso similar al propuesto** puesto que el Equipamiento deportivo al cual estaba supeditado, en este caso las piscinas, había agotado ya su uso predominante, estando destinado el resto al uso accesorio de zonas verdes como esparcimiento, y lo único que conseguimos es asegurarnos que se mantendrá en el tiempo sin necesidad de tener que edificar más y agotar las zonas de esparcimiento, además de servir de pulmón natural al entorno y favorecer el crecimiento de las zonas de sombra.

El interés público en el que se fundamenta la presente modificación está suficientemente acreditado, por cuanto se facilita el desarrollo del planeamiento municipal en ése ámbito, desbloqueándolo. Se facilita la puesta en valor de los activos del patrimonio urbano señalados en las dos áreas elegidas. De esta forma, se evita que el ámbito permanezca sin un uso acorde a sus características y continúe su deterioro, hoy en día muy infrutilizado por las escasas posibilidades de flexibilidad.

9.- IDENTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN

El presente Documento plantea la modificación de las siguientes determinaciones de ordenación detallada, de acuerdo con el artículo 127 del RUCYL:

- Creación de una nueva zona destinada a Equipamiento Deportivo **dentro de una de las parcelas destinada a Espacio Libre Público, con unas nuevas condiciones de volumen ajustadas al uso requerido deportivo.**
- Creación de una **nueva zona de Espacio Libre Público** dentro de un área destinada a Equipamiento, con las mismas condiciones de los ELP's.

Se trata únicamente de una implementación de dos zonas dentro de las determinaciones de ordenación detallada existentes, motivado por la necesidad de adecuar un espacio existente, **intercambiando el uso asignado a cada una de las parcelas.**

Esta Modificación define completamente los elementos de calificación urbanística mediante sus propias Ordenanzas en el caso del nuevo Equipamiento, y asume plenamente las existentes, en el caso del nuevo Espacio Libre Público.

10.- JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES MODIFICADAS

Continuando con el artículo 169.3 del Reglamento, debemos justificar las determinaciones detalladas de las NUM que se alteran, y volvemos a reiterar en la necesidad de tener más amplias miras en aras de renovarnos y adaptarnos a todas las situaciones posibles.

En primer lugar, **se modifica el uso de cada una de las parcelas señaladas**, intercambiándolo simplemente. Este cambio ya se ha realizado en la práctica, está destinado actualmente al uso propuesto, por lo que no supone ningún problema y únicamente la Modificación Puntual sirve para refrendarlo documentalmente..

Debemos hacer mención a que los parámetros de volumen (Fichas Urbanísticas) de ninguna de las zonas de los Equipamientos Públicos se adaptan a los requisitos exigidos debido a lo específico del uso al que se va a destinar, por lo que se hace necesario la creación de una nueva Ordenanza 13 para la Pista polideportiva.

En concreto, se **adaptará la edificabilidad** debido a la poca superficie edificable que otorga la parcela.

También **se variará la altura máxima permitida** para esa misma parcela debido a la imposibilidad de realizar un cerramiento de cubierta sin entorpecer el desarrollo del juego.

Sin embargo, las **Ordenanzas de los Espacios Libres Públicos** existentes se adaptan a nuestros requerimientos, ya que solo se hace mención a cuestiones vagas, atendiendo al carácter de las parcelas donde lo que predomina son las zonas verdes, y no edificaciones, por lo que no se mencionan otros parámetros útiles, tales como retranqueos, ocupación, etc.... Por todo ello, solo se crea una nueva denominación **Ordenanza 11** para la zona en cuestión.

VII.2.4 Ordenanzas particulares existentes de los Equipamientos

Ámbito y definición

Se definen como equipamientos el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.54 registrarán exclusivamente sobre las parcelas señaladas gráficamente en el plano de ordenación DO-5.6.

CONDICIONES DE USO

Las parcelas contempladas en estas Ordenanzas Particulares tendrán un uso predominante Equipamientos. Los usos detallados por parcela serán los siguientes:

Ord. 1	Equipamiento social (público)	Cultural, educativo, sanitario asist, otros serv.
Ord. 2	Equipamiento social (público)	Cultural, educativo, sanitario asist, otros serv.
Ord. 3	Equipamiento social (privado)	Comercial, Oficinas, Industrial (todos 1ª cate.)
Ord. 4	Equipamiento social (público)	Deportivo, otros servicios
Ord. 5	Equipamiento social (privado)	Cultural, educativo, sanitario asist, otros serv.
Ord. 6	Centro docente (público)	Educativo, cultural
Ord. 7	Iglesia (privado)	Religioso
Ord. 8	Cementerio (privado)	Otros servicios
Ord. 9	Sondeo en desuso (público)	Otros servicios
Ord. 10	Equipamiento social (público)	Deport, Cultural, educac, sanitario asist, otros
Ord. 11	Equipamiento social (público)	Deport, Cultural, educac, sanitario asist, otros
Ord. 12	Centro comercial (privado)	Comercial (1ª y 2ª cat), Oficinas (1ª y 2ª cat), Salas Reunión (1ª cat), Industrial (1ª y 2ª cat)
	Sistema general suelo Rústico (Cemnt)	Otros servic. (Cemnt. paisajista o paisajístico)
	Sistema general suelo Rústico (Deport.)	Deportivo (Parque deportivo)

Los usos aquí expresados para las dotaciones públicas son orientativos en función de la capacidad de las construcciones existentes y su situación, pudiéndose adoptar cualquier otro que sea adecuado a la parcela y que responda a la descripción normativa de "equipamiento".

CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones exteriores

Fijadas en el plano n° DO-5.6 de la documentación gráfica

Rasantes

Son los perfiles longitudinales de los pavimentos acabados de la red viaria tomados en las alineaciones. Coincidirán con los actualmente existentes o con las prolongaciones y enlaces más regulares y menos inclinados de los mismos.

Alineaciones interiores

No se establecen alineaciones interiores obligatorias

Edificabilidad

Edificabilidad máxima:

Ord. 1	Equipamiento social (público)	1,40 m ² /m ²
Ord. 2	Equipamiento social (público)	1,00 m ² /m ²
Ord. 3	Equipamiento social (privado)	1,00 m ² /m ²
Ord. 4	Equipamiento social (público)	1,00 m ² /m ²
Ord. 5	Equipamiento social (privado)	2,80 m ² /m ²
Ord. 6	Centro docente (público)	0,60 m ² /m ²
Ord. 7	Iglesia (privado)	Existente
Ord. 8	Cementerio (privado)	0,20 m ² /m ²
Ord. 9	Sondeo en desuso (público)	2,00 m ² /m ²
Ord. 10	Equipamiento social (público)	1,00 m ² /m ²
Ord. 11	Equipamiento social (público)	1,00 m ² /m ²
Ord. 12	Centro comercial (privado)	1,00 m ² /m ²
	Sistema general suelo Rústico (Cemnt)	función del uso y situ.
	Sistema general suelo Rústico (Deport.)	función del uso y situ.

Computan todas las plantas sobre la rasante y los semisótanos que superen la altura media de 1 metro sobre la misma medida hasta la cara inferior de su forjado de techo

Altura de la edificación y n° de plantas

Altura máxima de cornisa:

Ord. 1	Equipamiento social (público)	7 m. (2 plantas)
Ord. 2	Equipamiento social (público)	4 m. (1 plantas)
Ord. 3	Equipamiento social (privado)	4 m. (1 plana)
Ord. 4	Equipamiento social (público)	4 m. (1 planta)
Ord. 5	Equipamiento social (privado)	7,50 m. (2 plantas)
Ord. 6	Centro docente (público)	7,50 m. (2 plantas)
Ord. 7	Iglesia (privado)	Existente
Ord. 8	Cementerio (privado)	3,00 m. (1 planta)

Profundidad en edificación

No se establece profundidad de edificación o fondo máximo edificable en los equipamientos

Retranqueos

Tampoco se establecen retranqueos de carácter obligatorio en ninguna de las parcelas destinadas a equipamientos. Habrán de cumplir el resto de condiciones fijadas en el presente documento y normativa sectorial

Condiciones estéticas

No se establecen condiciones estéticas específicas para este tipo de edificaciones debido a su carácter singular. Queda bajo supervisión municipal la adecuación de la solución propuesta a la normativa urbanística.

VII.2.5(a) Ordenanzas particulares existentes de los Espacios Libres Públicos

Ámbito y definición

Se definen como espacios libres públicos el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinadas a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y, a efectos de los deberes de cesión y urbanización tiene siempre características de dotaciones urbanísticas públicas.

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.5(a) regirán exclusivamente sobre las parcelas señaladas gráficamente en el plano de ordenación DO-5.6.

CONDICIONES DE USO

Las parcelas contempladas en estas Ordenanzas Particulares tendrán un uso característico Espacios libres Públicos. Los usos detallados por parcela serán los siguientes:

Ord. 1	Iglesia	Áreas de juego y estancia, jardines
Ord. 2	Carretera (Jardines)	Jardines
Ord. 3	Carretera (área de juego)	Áreas de juego y estancia
Ord. 4	U.N.5	Áreas de juego y estancia
Ord. 5	Zona verde (Arenas)	Áreas de juego y estancia, jardines
Ord. 6	Área de juegos (Arenas)	Áreas de juego y estancia
Ord. 7	Zona verde (Valhondo 1)	Jardines
Ord. 8	Zona verde (Valhondo 2)	Jardines
Ord. 9	Zona verde (Valhondo 3)	Jardines
Ord. 10	Zona verde y juego de niños (Valhondo)	Áreas de juego y estancia

CONDICIONES DE VOLUMEN

En los espacios libres públicos solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida de superficie inferior a 16 m² y pequeñas edificaciones o elementos de carácter cultural etnológico. Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 3,5 m. a cornisa.

11.- ORDENACION PROPUESTA

La ordenación propuesta, grafiada en los planos que se incluyen como documentación gráfica, responde a los criterios señalados anteriormente: propone el intercambio de los parámetros de volumen para poder alojar las necesidades requeridas por el Ayuntamiento.

12.- NUEVAS DETERMINACIONES DE ORD. DETALLADA PROPUESTAS

La presente Modificación Puntual establece como nueva determinación de ordenación detallada el cambio de determinados parámetros urbanísticos de la parcela en la Ord. 13 de los Equipamientos Públicos, como son la edificabilidad y altura máxima, y la creación de una nueva Ordenanza 11 de los Espacios Libres Públicos, estimando los mismos parámetros urbanísticos existentes, ubicando con detalle esta zona dentro de su parcela.

Como se puede comprobar en la documentación aportada, la ordenación propuesta cumple todas estas Determinaciones.

VII.2.4 NUEVAS Ordenanzas particulares de los Equipamientos

Ámbito y definición

Se definen como equipamientos el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.54 registrarán exclusivamente sobre las parcelas señaladas gráficamente en el plano de ordenación DO-5.6.

CONDICIONES DE USO

Las parcelas contempladas en estas Ordenanzas Particulares tendrán un uso predominante Equipamientos. Los usos detallados por parcela serán los siguientes:

Ord. 1	Equipamiento social (público)	Cultural, educativo, sanitario asist, otros serv.
Ord. 2	Equipamiento social (público)	Cultural, educativo, sanitario asist, otros serv.
Ord. 3	Equipamiento social (privado)	Comercial, Oficinas, Industrial (todos 1ª cate.)
Ord. 4	Equipamiento social (público)	Deportivo, otros servicios
Ord. 5	Equipamiento social (privado)	Cultural, educativo, sanitario asist, otros serv.
Ord. 6	Centro docente (público)	Educativo, cultural
Ord. 7	Iglesia (privado)	Religioso
Ord. 8	Cementerio (privado)	Otros servicios
Ord. 9	Sondeo en desuso (público)	Otros servicios
Ord. 10	Equipamiento social (público)	Deport, Cultural, educac, sanitario asist, otros
Ord. 11	Equipamiento social (público)	Deport, Cultural, educac, sanitario asist, otros
Ord. 12	Centro comercial (privado)	Comercial (1ª y 2ª cat), Oficinas (1ª y 2ª cat), Salas Reunión (1ª cat), Industrial (1ª y 2ª cat)
Ord. 13	Pista multiusos Arenas (público)	Deportivo
	Sistema general suelo Rústico (Cemnt)	Otros servic. (Cemnt. paisajista o paisajístico)
	Sistema general suelo Rústico (Deport.)	Deportivo (Parque deportivo)

Los usos aquí expresados para las dotaciones públicas son orientativos en función de la capacidad de las construcciones existentes y su situación, pudiéndose adoptar cualquier otro que sea adecuado a la parcela y que responda a la descripción normativa de "equipamiento".

CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones exteriores

Fijadas en el plano nº DO-5.6 de la documentación gráfica

Rasantes

Son los perfiles longitudinales de los pavimentos acabados de la red viaria tomados en las alineaciones. Coincidirán con los actualmente existentes o con las prolongaciones y enlaces más regulares y menos inclinados de los mismos.

Alineaciones interiores

No se establecen alineaciones interiores obligatorias

Edificabilidad

Edificabilidad máxima:

Ord. 1	Equipamiento social (público)	1,40 m ² /m ²
Ord. 2	Equipamiento social (público)	1,00 m ² /m ²
Ord. 3	Equipamiento social (privado)	1,00 m ² /m ²
Ord. 4	Equipamiento social (público)	1,00 m ² /m ²
Ord. 5	Equipamiento social (privado)	2,80 m ² /m ²
Ord. 6	Centro docente (público)	0,60 m ² /m ²
Ord. 7	Iglesia (privado)	Existente
Ord. 8	Cementerio (privado)	0,20 m ² /m ²
Ord. 9	Sondeo en desuso (público)	2,00 m ² /m ²
Ord. 10	Equipamiento social (público)	1,00 m ² /m ²
Ord. 11	Equipamiento social (público)	1,00 m ² /m ²
Ord. 12	Centro comercial (privado)	1,00 m ² /m ²
Ord. 13	Pista multiusos Arenas (público)	1,40 m²/m²

Sistema general suelo Rústico (Cemnt) función del uso y situ.

Sistema general suelo Rústico (Deport.) función del uso y situ.

Computan todas las plantas sobre la rasante y los semisótanos que superen la altura media de 1 metro sobre la misma medida hasta la cara inferior de su forjado de techo

Altura de la edificación y nº de plantas

Altura máxima de cornisa:

Ord. 1	Equipamiento social (público)	7 m. (2 plantas)
Ord. 2	Equipamiento social (público)	4 m. (1 plantas)
Ord. 3	Equipamiento social (privado)	4 m. (1 plana)
Ord. 4	Equipamiento social (público)	4 m. (1 planta)
Ord. 5	Equipamiento social (privado)	7,50 m. (2 plantas)
Ord. 6	Centro docente (público)	7,50 m. (2 plantas)
Ord. 7	Iglesia (privado)	Existente

Ord. 12	Centro comercial (privado)	90 %
Ord. 13	Pista multiusos Arenas (público)	100%
	Sistema general suelo Rústico (Cemnt)	No definido, 5% orient
	Sistema general suelo Rústico (Deport.)	No definido, 5% orient

Profundidad en edificación

No se establece profundidad de edificación o fondo máximo edificable en los equipamientos

Retranqueos

Tampoco se establecen retranqueos de carácter obligatorio en ninguna de las parcelas destinadas a equipamientos. Habrán de cumplir el resto de condiciones fijadas en el presente documento y normativa sectorial

Condiciones estéticas

No se establecen condiciones estéticas específicas para este tipo de edificaciones debido a su carácter singular. Queda bajo supervisión municipal la adecuación de la solución propuesta a la normativa urbanística.

VII.2.5(a) NUEVAS Ordenanzas particulares de los Espacios Libres Públicos

Ámbito y definición

Se definen como espacios libres públicos el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinadas a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y, a efectos de los deberes de cesión y urbanización tiene siempre características de dotaciones urbanísticas públicas.

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.5(a) regirán exclusivamente sobre las parcelas señaladas gráficamente en el plano de ordenación DO-5.6.

CONDICIONES DE USO

Las parcelas contempladas en estas Ordenanzas Particulares tendrán un uso característico Espacios libres Públicos. Los usos detallados por parcela serán los siguientes:

Ord. 1	Iglesia	Áreas de juego y estancia, jardines
Ord. 2	Carretera (Jardines)	Jardines
Ord. 3	Carretera (área de juego)	Áreas de juego y estancia
Ord. 4	U.N.5	Áreas de juego y estancia
Ord. 5	Zona verde (Arenas)	Áreas de juego y estancia, jardines.
Ord. 6	Área de juegos (Arenas)	Áreas de juego y estancia
Ord. 7	Zona verde (Valhondo 1)	Jardines
Ord. 8	Zona verde (Valhondo 2)	Jardines
Ord. 9	Zona verde (Valhondo 3)	Jardines
Ord. 10	Zona verde y juego de niños (Valhondo)	Áreas de juego y estancia
Ord. 11	Zona verde piscinas (Valhondo)	Áreas de juego y estancia, jardines.

CONDICIONES DE VOLUMEN

En los espacios libres públicos solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo **y sus instalaciones anexas necesarias para la práctica o la preparación**, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida de superficie inferior a 16 m² **(salvo en la Ord. 5 que se establecerá en función de las necesidades requeridas)** y pequeñas edificaciones o elementos de carácter cultural etnológico. Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 3,5 m. a cornisa **(salvo que estén lo suficientemente justificadas para la Ord. 5)**.

13.- MODIFICACION DE LAS NUM DE MONTERRUBIO DE ARMUÑA

La modificación que se propone en el presente documento no provoca ningún cambio en el articulado de las NUM vigentes, ni tampoco en los planos de ordenación; únicamente se amplía con la ficha urbanística correspondiente a la parcela Ord. 11 de los Espacios libres Públicos y a la parcela Ord. 13 de los Equipamientos.

En la documentación gráfica se adjuntan tanto la ficha actualmente vigente como la propuesta.

14.- INCIDENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL

La modificación que se propone en este Documento no tiene ninguna influencia sobre la ordenación general que las NUM vigentes establecen para el conjunto del municipio, puesto que la determinación de ordenación detallada que se modifica afecta únicamente a un ámbito muy concreto dentro del casco urbano, como son las parcelas situadas en la calle Armuñesa nº3 y la Avenida de la Ermita nº15.

Es evidente que el intercambio de los parámetros de volumen en dos parcelas señaladas del suelo urbano no comportan variación alguna en la ordenación general del municipio, puesto que se trata de una operación adecuada a los fines que se pretenden, que son los de optimizar los recursos disponibles en el municipio, a la vez que son simplemente actuaciones de mero ajuste y adecuación del instrumento de planeamiento a la realidad física actual del ámbito.

Cabe señalar que las actuaciones previstas en la presente Modificación Puntual contribuyen a agilizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento en la parcela afectada, siendo coherentes con la Ordenación General del municipio y con los objetivos expuestos en el planeamiento vigente. Por tanto, podemos concluir que la ordenación general establecida por las NUM vigentes no se ve alterada por la presente Modificación Puntual en los aspectos básicos que sirvieron para su formulación.

15.- TRAMITE AMBIENTAL

Conforme al artículo 52 bis de la Ley 5/99, modificado por la Ley 4/08, este documento no se incluye en ninguno los condicionantes que se señalan para someter las modificaciones de instrumentos de ordenación general a trámite ambiental:

- La presente modificación no clasifica suelo urbano ni urbanizable, por lo que la superficie de estos suelos no se incrementa.
- No modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos ni pertenecientes a la Red Natura 2000.
- No modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas ni terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural, ya que los terrenos que se modifican están clasificados como Suelo Urbano Consolidado.

Por lo tanto, la presente modificación puntual no tiene que someterse al trámite ambiental.

Asimismo, se informa que la modificación presentada no afecta al dominio hidrológico público ni a los elementos integrantes del Patrimonio Cultural del término municipal, ni a ninguna vía pecuaria o carretera de titularidad pública al estar situada dentro del casco urbano de la localidad.

Monterrubio de la Armuña, abril de 2012.

El Promotor:
Ayuntamiento de Monterrubio

El Arquitecto Municipal:



Fdo: D. Manuel José Moro Rodríguez.

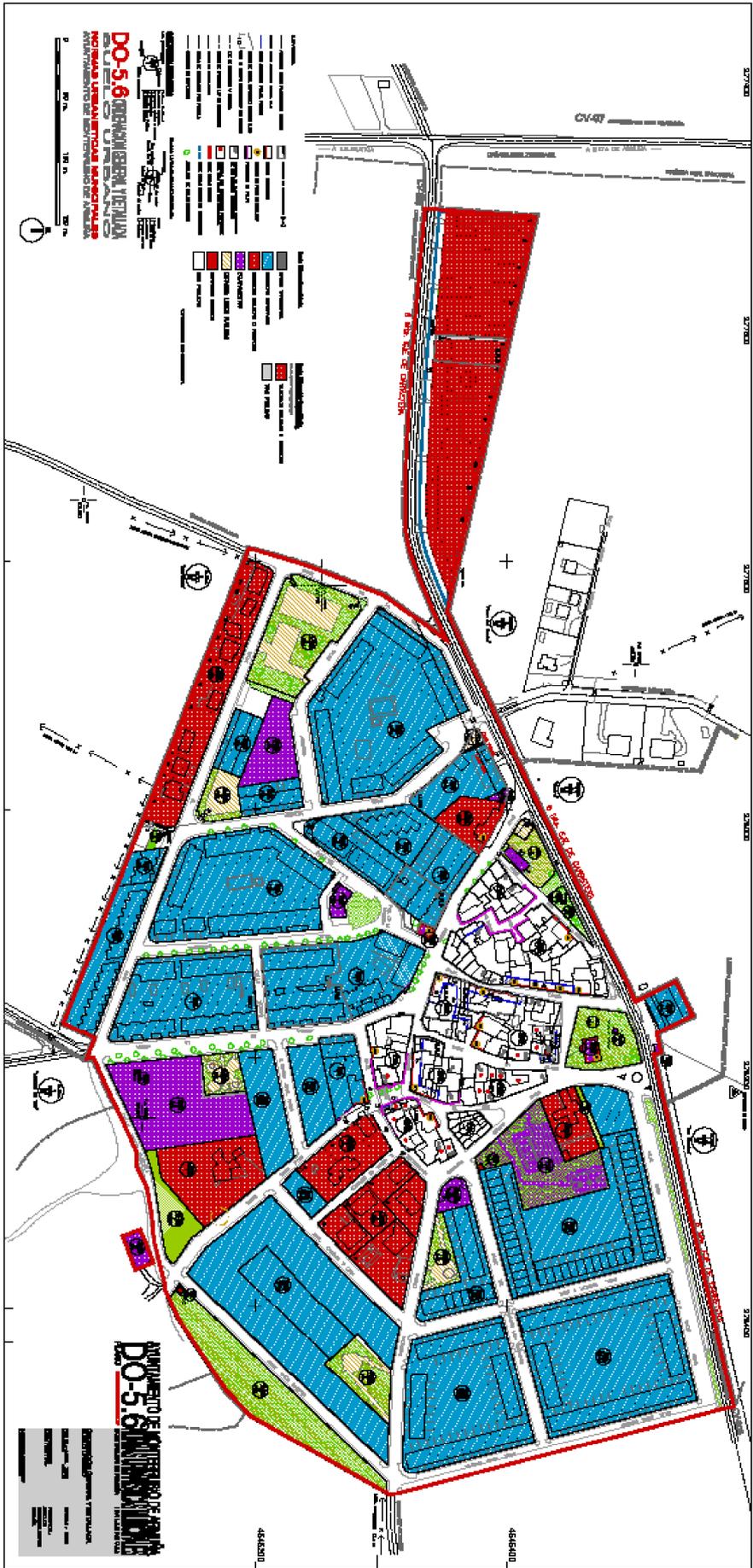
Fdo: D. Antonio Olivera García

ANEXOS

1. Información catastral de las parcelas

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. Plano de situación: Clasificación del suelo según las NUM vigentes
2. Plano actual de calificación: Ordenación detallada en Suelo Urbano
3. Plano modificado de zonificación y usos pormenorizados



MODIFICACION PUNTUAL N°1 DE LAS NIM MONTERREBUO DE LA ARMUISA
 SITUACION: SUELO URBANO CONSOLIDADO, MONTERREBUO DE ARMUISA

PROYECTO: ANILAMIENTO DE MONTERREBUO

PLANO N. A-2

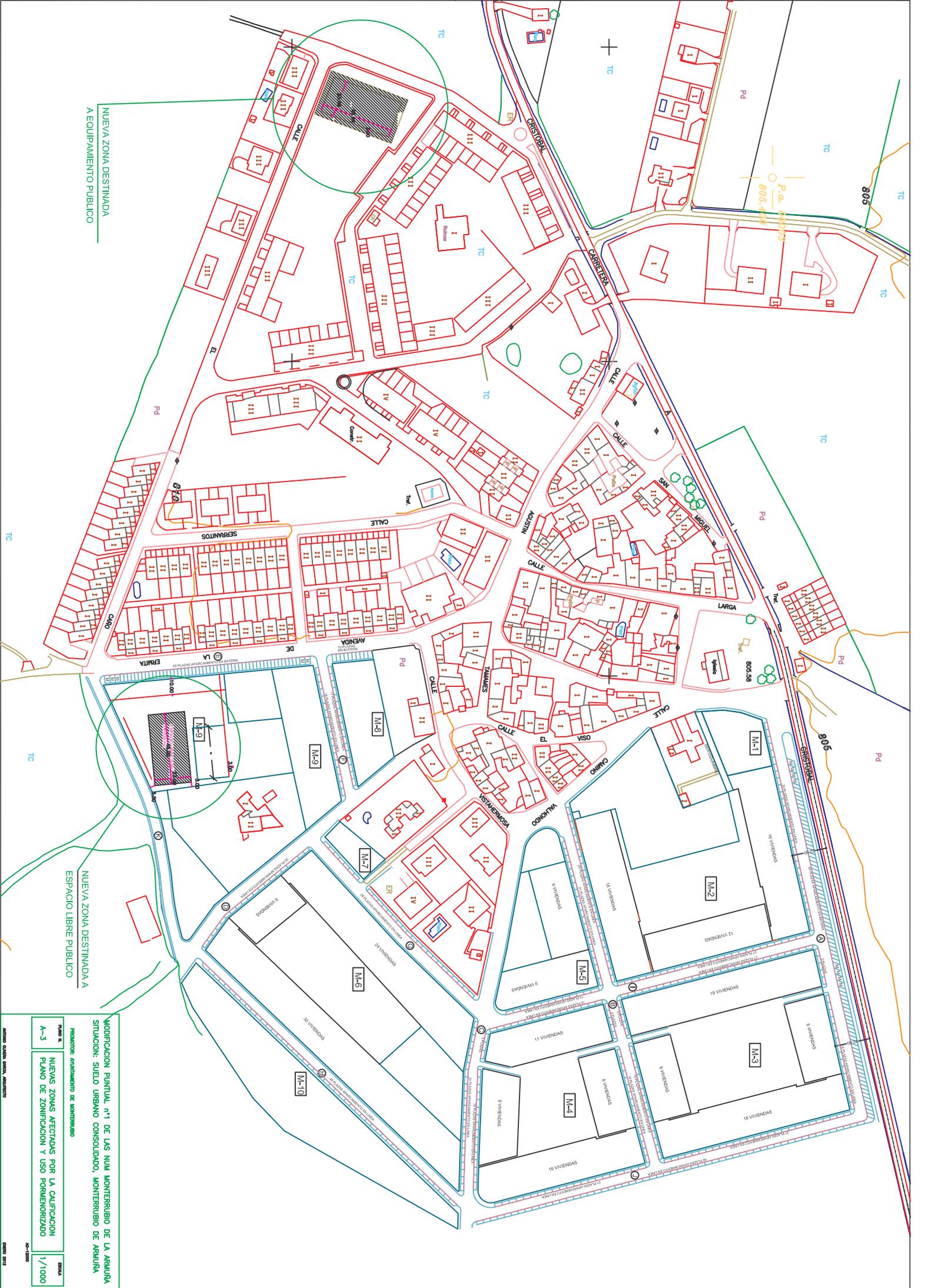
PLANO ACTUAL DE CALIFICACION:
 ORDENACION DETALLADA EN SUELO URBANO

ESCALA 1/1000

4-7-2009

ARMUISA, GUAYMA, MONTERREBUO

ENERO 2012



NUEVA ZONA DESTINADA
A EQUIPAMIENTO PUBLICO

NUEVA ZONA DESTINADA A
ESPACIO LIBRE PUBLICO

MODIFICACION PUNTUAL N°1 DE LAS NIUJ MONTERREJO DE LA ARMADIA
SITUACION: SUELO URBANO CONSOLIDADO, MONTERREJO DE ARMADIA

PROYECTO: AJUSTAMIENTO DE MONTERREJO	
PLANO N°	A-3
NUEVAS ZONAS AFECTADAS POR LA CALIFICACION PLANO DE ZONIFICACION Y USO POR MENORIZADO	
ESCALA	1/1000