



DO-a.MEMORIA VINCULANTE

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

AYUNTAMIENTO DE MONTERRUBIO DE ARMUÑA.



DO-a Memoria Vinculante.**INDICE**

Nº pagina

I.OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN:	4
I.1 OBJETIVOS GENERALES DE LAS N.U.M.:	4
I.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS DE LAS N.U.M.:	4
A)COMARCA:	4
B)TERRITORIO:.....	4
C)INFRAESTRUCTURAS (COMUNICACIONES):	5
D)ECONOMÍA:	5
E)EL MEDIO HUMANO:.....	5
F)EL MEDIO URBANO:.....	5
G)PLANEAMIENTO VIGENTE:	6
I.3 PROPUESTAS CONTEMPLADAS EN LAS N.U.M.:	6
A)COMARCA:	6
B)TERRITORIO:.....	6
C)INFRAESTRUCTURAS (COMUNICACIONES):	6
D)ECONOMÍA:	7
E)EL MEDIO HUMANO:.....	7
F)EL MEDIO URBANO:	7
G)PLANEAMIENTO VIGENTE:.....	8
I.4 ADECUACION DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS AL RUCYL (ART.118):	9
II.DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA:	10
II.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	11
II.2.1.SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC). 26,38 HA.....	11
II.2.2.SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC). 1,69 HA.	11
II.2.3.SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUD). 56,38 HA.	11
II.2.4 SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (SUND.) 21,36 HA.	13
II.2.5 SUELO RÚSTICO COMÚN (SR). 417,19 HA.	13
R(1)Común.....	13
R(2)Espacios de transición.	13
R(3)Regadío (DOAUSA-Dic.05).....	13
R(4) Zona de protección.	14
II.2.6 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL (AT). 1,81 HA.....	14
AT(1)Alquería de Mozodiel del Camino. 1,81 Ha.....	14
II.2.7 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (PI).....	14
PI(1)autovía 630.	14
PI(2)Ferrocarril Plasencia-Astorga	14
PI(3)Carreteras de Diputación.	14
PI(4)Vías municipales I.....	14
PI(5)Vías Municipales II	14
PI(6)Sistema general de saneamiento.	15
PI Vías principales.	15
PI Vías de concentración.	15
PI Nuevas vías propuestas.	15

PI(7) Cementerio	15
II.2.8 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (PC) 24,85 HA.....	15
PC(1) Patrimonio Arqueológico.	15
II.2.9 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (PN). 375,88 HA.	15
PN(1)Teso del Viso.	15
PN(2)Cárcavas y ladera	15
PN(3)Habitat 1410 (Prado).....	16
PN(4)Arroyo de la Encina.	16
PN(5)Hábitat 6220.....	16
PN(6)Habitat 92A0.....	16
PN(7) Dehesa de Mozodiél.....	16
PN(8) Cañada Real Zamorana	16
PN(9)Laderas de tesos del Viso.....	16
II.2 CATALOGO:	16
II.3 USOS FUERA DE ORDENACION:.....	17
II.4 DOTACIONES URBANISTICAS:.....	17
II.5 ORDENACION EN SUELO URBANO:.....	17
II.5.1 GENERAL:.....	17
II.5.2 INCIDENCIAS:	18
a)Suelo Urbano (ct).....	18
b)Plan Parcial Sector A-1 “Las Arenas” (a).....	19
c)P.E.R.I U.E.3 “Camino Valhondo” (pv).....	21
d)Plan Parcial Sector A-2 “Valhondo” (v).....	22
e)P.E.R.I U.E.2 “Picón del Cordel” (p).....	22
f)P.E.R.I U.E.1 “Camino Carbajosa”.....	23
g)P.E.R.I U.E.4 “Camino San Cristóbal”.....	23
h)Suelo Rustico.....	23
II.5.3 CASCO TRADICIONAL:.....	24
<u>III.TRAMITACIÓN:.....</u>	<u>25</u>

DO-a. Memoria Vinculante.

I. Objetivos y propuestas de ordenación:

I.1 OBJETIVOS GENERALES DE LAS N.U.M.:

Como **objetivos generales** se siguen los establecidos en el Art.4 de la Ley 5/99 de Castilla y León y desarrollado en el Art.5. del Decreto 22/2004. De entre los preceptos allí expuestos podemos destacar:

- El desarrollo del sistema productivo, la atracción de inversiones, la modernización de las infraestructuras y equipamientos, la integración y articulación del territorio y la capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas.
- La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de los grupos sociales , usos y actividades y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en las condiciones optimas.
- Mejorar la calidad de vida de la población, regulando las condiciones de uso del suelo para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, controlar la densidad de la población y edificación y promover la rehabilitación de áreas degradadas así como la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte.
- La protección del medio ambiente y del patrimonio natural, incluida la conservación y en caso necesario la recuperación y mejora del aire, el agua y los espacios naturales , la fauna, la flora y en general las condiciones ambientales adecuadas, mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio.
- La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los Bienes de Interés Cultural, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, el patrimonio arqueológico y etnológico, los paisajes de valor cultural e histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
- La Mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones e instalaciones que lo conforman, e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

I.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS DE LAS N.U.M.:

La adaptación de los objetivos generales antes enunciado al caso de Monterrubio de Armuña, se concreta en los siguientes objetivos particulares que persiguen la idea de permitir continuar un **crecimiento sostenible** que contribuya a mejorar la **cohesión, el arraigo y la identidad** del municipio y de la comarca. Se describen desglosándose según el apartado al que se vinculen. En el caso de objetivos que se puedan asignar a mas de un apartado este se repite en cada uno de ellos:

a)Comarca:

- Buscar la cooperación con los municipios limítrofes en situaciones similares y con los que se comparte un mismo entorno geoes-tratégico y natural supramunicipal, como manera de contribuir a un mejor desarrollo común. Esta colaboración es especialmente interesante para Monterrubio de Armuña en los temas de infraestructuras y comunicaciones, cultura y medioambiente.
- En esta cooperación se ha de buscar la compatibilidad a través de la oferta diferenciada sin despreciar las oportunidades de los municipios limítrofes de mayor tamaño como Villares de la Reina.

b)Territorio:

- Considerar la apuesta por la regeneración medioambiental y cultural prioritaria en el convencimiento de la rentabilidad de esta estrategia en términos de cohesión social y crecimiento económico. Esta regeneración, ha de abrir nuevas perspectivas de actividad desde el respeto medioambiental y conformar un destino urbanístico diferenciado.

c)Infraestructuras (comunicaciones):

- Se ha de mejorar la comunicación general del término municipal, apostando de manera prioritaria por la conexión con la N-630 y con la futura autovía de la Plata, como alternativa a la comunicación actual con Salamanca.
- Recuperación de las vías de comunicación tradicionales del término municipal, entre los núcleos del entorno, como manera de posibilitar la unidad supramunicipal, y la correcta relación entre el núcleo urbano y el territorio que lo circunda.

d)Economía:

- Seguir asumiendo el papel de municipio en crecimiento con la oferta de suelo residencial alrededor del núcleo como principal motor económico.

Los ingresos obtenidos por estas actividades han de servir para buscar alternativas económicas a esta realidad, a través de:

- *Fomentar la aparición del sector productivo y terciario.
- *Apostar por el desarrollo de actividades medioambientales y culturales relacionadas con el ocio, aprovechando los recursos del territorio y el atractivo de la ermita del Viso en el ámbito comarcal (Armuña) y en el nodo urbano de Salamanca.

e)El medio humano:

Todos los objetivos planteados han de revertir finalmente en la población. Se exponen algunos de ellos relacionados con la mejora de la cohesión y la identidad.

- Fomentar la identidad del municipio desde la reconsideración de la estructura urbana a través de los nuevos crecimientos. Ese crecimiento ha de posibilitar la existencia de espacios de relación y de ocio pensados con la lógica del conjunto del núcleo urbano.
- El aumento de población como manera de conseguir la implantación de dotaciones fundamentales desde el punto de vista social (unidad escolar).
- Fomentar la implantación de tipologías que permitan establecer relaciones diferentes entre el espacio público y privado, a las actualmente existentes en el municipio y que fomenten las relaciones del conjunto del municipio, así como garantizar la variedad tipológica que posibilite una estructura social variada.
- Potenciación del patrimonio cultural y medioambiental natural, así como facilitar su gestión y el acceso de la población como manera de contribuir a la generación de una identidad que facilite el arraigo social.

f)El medio urbano:

- Apostar por el crecimiento como solución para mejorar la situación actual creando nuevos polos de centralidad, ayudando a solucionar los problemas no resueltos o provocados por el actual planeamiento (U.E., ensanches incontrolados, prado,..).La reestructuración ha de pasar por un crecimiento alrededor del núcleo actual, que defina con claridad la estructura del conjunto de dotaciones públicas viales, espacios libres públicos y equipamientos desde la lógica del conjunto.
- Fomentar la implantación de tipologías que permitan establecer relaciones diferentes entre el espacio público y privado a las actualmente existentes en el municipio y que fomenten las relaciones del conjunto del municipio, disponiendo los sistemas locales de dotaciones públicas para este fin.
- Facilitar la transición con los elementos naturales del entorno.(ermita, prado), así como su gestión y accesibilidad, por parte de la población.
- Establecer las pautas para la correcta convivencia entre el aprovechamiento privado y la salvaguarda de los valores del casco tradicional.
- Facilitar la implantación de los servicios urbanos que permitan el crecimiento propuesto desde el respeto medioambiental y la sostenibilidad así como la mejora del existente.
- Prever y situar acorde a la estructura general del municipio y a sus propias necesidades las Dotaciones que por su singularidad hallan de ubicarse en suelo Rústico (cementerio).

g)Planeamiento vigente:

- Superar las repercusiones negativas ocasionadas durante el desarrollo de las N.N.S.S.(93) a través del estudio pormenorizado de las incidencias existentes y de sus soluciones. Estas soluciones han de orientarse desde una óptica de la reparación, pero no desde el enconamiento, al estar implicados y afectados de alguna u otra manera el conjunto del municipio.

I.3 PROPUESTAS CONTEMPLADAS EN LAS N.U.M.:

Los objetivos antes señalados tienen su reflejo en las siguientes propuestas y en los planos de ordenación nº DO 5.1 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 de las presentes N.U.M..

a)Comarca:

-Se apuesta por el eje transversal que se forma al norte de la ciudad Salamanca entre las vías N-620 y N-630 y que tienen como unidad geofísica el arroyo de la Encina y el teso del Viso como alternativa a la estructura radial desde Salamanca. Las propuestas específicas son la protección de los elementos comunes de carácter supramunicipal :como del teso del Viso, la vaguada del arroyo de la Encina y la zona encharcable en el aspecto natural; a nivel cultural el conjunto de asentamientos alrededor del arroyo de la Encina y la referencia comarcal de la ermita del Viso. Se propone como espina dorsal de la intervención ,la continuación y potenciación de la carretera que une en este tramo, San Cristóbal de la Cuesta y Monterrubio de Armuña, y que procede de Castellanos de Moriscos hacia la N-630 y la autovía de la Plata en construcción en el término de Castellanos de Villiquera.

-Se protege desde la práctica de la discriminación positiva del territorio, a favor de los valores naturales, culturales, ... como forma de convertirse en una referencia a nivel comarcal en estos ámbitos.

b)Territorio:

-Se organiza el territorio para conseguir un tejido estructurado que facilite su gestión distinguiéndose cinco ámbitos entrelazados que son:

*Ámbito urbano y susceptible de urbanizar. Se desarrolla principalmente alrededor del núcleo actual y con carácter residencial. Se proponen además, dos sectores de suelo para usos industrial y agrícola en las áreas más sensibles a estos usos, en las cercanías de las vías de comunicación principales o en continuación de áreas propuestas con igual uso en los municipios limítrofes.

Se prevé alrededor de estas áreas, un ámbito de protección diferenciado en dos niveles. El primero señalando áreas de posible futuro crecimiento, y una segunda área en las laderas del Viso por motivos paisajísticos mas cercanos a los de la protección natural y sobre los que no ha de permitirse su ocupación por edificaciones en el futuro.

Se marcan los espacios susceptibles de ser necesitados para el correcto funcionamiento de los servicios urbanos (Saneamiento y depuración).

*Medioambiental. Formando un ámbito continuo que englobe todas las áreas susceptibles de protección, gestión y explotación.

*Comunicaciones. (Es objeto de un apartado específico mas adelante).b

*Cultural. Señalando un área que comprende la alquería de Mozodiel del Camino como punto de referencia y posible contenedor cultural y de ocio de todo un ámbito, con abundancia de restos arqueológicos de asentamientos alrededor del arroyo de la Encina, que ha de combinarse con el importante polo comarcal de la ermita del Viso y el propio núcleo con su casco tradicional.

*Agrícola. Se trata del resto del término municipal, no englobado en los ámbitos anteriores distinguiéndose en este apartado los suelos que podrían acoger regadío según observaciones hechas en los documentos previos de las DOAUSA.

c)Infraestructuras (comunicaciones):

-La mejora de las comunicaciones se da en tres niveles a través de su reconocimiento y protección:

*El primero, potenciando la comunicación con la N-630 como alternativa a la comunicación actual con Salamanca, con la propuesta de una reserva de suelo para facilitar dicha conexión. Esta propuesta habrá de contar con la colaboración de los municipios limítrofes, en especial de Castellanos de Villiquera.

*El segundo potenciando las comunicaciones comarcales entre los municipios limítrofes o con áreas de relevancia.

*El tercero, a través de completar e incluso crear nuevos caminos locales que permitan una mejor relación con el territorio a escala humana. Facilitando el conocimiento del entorno natural y su posible explotación.

d)Economía:

- Los objetivos económicos se centran en tres propuestas

*Oferta de suelo Urbanizable alrededor del núcleo.

*Reestructurar el núcleo urbano de manera que se facilite el establecimiento del sector terciario (áreas de centralidad).

*Ofertar suelo orientado al sector agrícola e industrial al exterior del núcleo urbano, vinculado a las áreas de mayor proyección por la cercanía a las comunicaciones o a áreas ya previstas con dicho uso.

*Favorecer la aparición de actividades de ocio vinculadas con la cultura y el medioambiente, aprovechando la existencia de elementos de relevancia comarcal (ermita del Viso) o de infraestructuras como la cañada real Zamorana, y la posición estratégica de Mozodiel del Camino, de indudable atractivo cultural, etnográfico y natural. Para ello se establece un área dentro del suelo urbanizable, vinculada a la ermita del Viso, con capacidad para convertirse en el motor de esta actuación, así como se señala a Mozodiel del Camino como segundo polo de este tipo de actividades.

e)El medio humano:

Todas las propuestas planteadas, han de revertir finalmente en la población y están enfocadas desde la mejora de la calidad de vida a través de la cohesión, a la identidad que se ha de conseguir entre otras, a través de una mejor estructura urbana, unas mejores comunicaciones, una mejor relación con el territorio y la capacidad de establecer una dinámica económica alternativa a la construcción y compatible con el entorno.

f)El medio Urbano:

-Vertebración del área urbana actual y de los nuevos crecimientos del entorno a la travesía de la carretera de S. Cristóbal de la Cuesta, potenciando su situación con la disposición en esta área de las dotaciones de los nuevos crecimientos previstos.

-Protección y dinamización del casco tradicional como representante de la identidad histórica municipal, incorporándolo en mayor medida a la vida municipal.

-Establecimiento de una nueva área de centralidad simétrica por la carretera de San Cristóbal al actual núcleo tradicional, con capacidad de asumir la función representativa del municipio complementando dicho núcleo tradicional.

-Nueva variante de la travesía, a través de un nuevo vial al norte de los nuevos crecimientos.

-Crecimientos de alta densidad al norte de la carretera de San Cristóbal para conseguir desplazar el centro de gravedad hacia el nuevo centro.

-Incorporación de las agrupaciones de viviendas fuera del casco urbano, y aquellas que no han realizado los deberes urbanísticos según las actuales normas a los nuevos sectores como manera de conseguir completar su incorporación al suelo urbano.

-Incorporación de la subida a la ermita del Viso como sistema general de espacio libre público dentro del suelo urbanizable, aumentando la protección sobre este área y facilitando la gestión del mismo por parte del Ayuntamiento.

-Facilitar la transición con el territorio, permitiendo que éste entre en la nueva estructura (prado, subida de la Ermita); así como los accesos desde las vías de comunicación rodadas a través de los espacios libres públicos.

-Tratamiento de las laderas incluidas en el suelo urbanizable con posible uso residencial, actualmente semi-urbanizadas con el fin de posibilitar una correcta integración de lo edificado con el medio natural.

-Indicar una estructura de espacios libres públicos, dotaciones y viales desde una visión global del municipio, indicando su posición y relaciones estableciendo las directrices de los nuevos planeamientos.

-Prever y proteger las áreas susceptibles de nuevos crecimientos.

-Establecer la obligación en los nuevos sectores, de formaciones residenciales y tipologías que permitan establecer relaciones diferentes entre el espacio público y privado a las actualmente existentes.

-Incluir como sistemas generales de servicios urbanos en diferentes categorías de suelo según su posición las infraestructuras existentes (depósitos en la ladera del Viso, canalización hasta la charca y su drenaje) así como las ampliaciones previstas en función del crecimiento propuesto (ampliación en las laderas del Viso junto a lo existente y canalizaciones a través del camino de Carbajosa).

-Indicar de manera orientativa con los criterios necesarios para su ubicación concreta posterior los terrenos necesarios para las dotaciones de cementerio (En el teso del Viso aprovechando la presencia de la Ermita y el alto valor simbólico de la misma) y deportivas que se desplazan de su situación actual motivada por el cumplimiento del resto de objetivos (Campo de fútbol junto

a su actual posición como transición entre el suelo urbano y el Rústico) que se incluyen como Sistemas Generales. Será necesario en ambos casos una atención especial de la intervención al tipo de terreno donde se ubican y que tendrá su reflejo en las condiciones impuestas para que esta se produzca.

g)Planeamiento vigente:

Se propone modificar la ordenación existente, de manera que quede normalizadas todas las incidencias urbanísticas detectadas. Para esto se han de establecer las medidas correctoras necesarias en función de la gravedad de la posible infracción, la magnitud física de la incidencia, y la adecuación de la situación actual a los objetivos de la presente ordenanza.

I.4 ADECUACION DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS AL RUCYL (ART.118):

De los objetivos y propuestas de las N.U.M. expuestos en los apartados anteriores, se puede apreciar con claridad que cumplen y tienen como premisa, si bien de forma proporcional a la complejidad de las circunstancias urbanísticas del término municipal, los siguientes puntos extraídos del art. 81 del RUCyL.

- a) *Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y en la legislación sectorial aplicable e.*
- b) *Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.*
- c) *Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal, con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes y con las demás políticas municipales .*
- d) *Orientarse de forma preferente a resolver las necesidades de dotaciones urbanísticas y de suelo que se deriven de las características del propio término municipal. No obstante, las N.U.M. debe tener en cuenta todas las demandas en el marco de las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio, y teniendo en cuenta la situación del Municipio en:*
 - 1.º *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.*
 - 2.º *Áreas susceptibles de desarrollo económico donde sea necesaria la previsión ordenada de suelo industrial o de servicios, de forma que su eventual escasez o mala calidad no perjudique o condicione el citado desarrollo.*
 - 3.º *Áreas de atracción turística donde sea conveniente la previsión ordenada de suelo para segunda residencia y usos vinculados al ocio, de forma que se asegure la pervivencia de los valores naturales o culturales que generan dicha atracción turística.*
- e) *Orientar el crecimiento de los núcleos de población del Municipio a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes, a solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas y a prevenir los que puedan surgir en el futuro, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados , con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población.*

II.Determinaciones de Ordenación General y Detallada:

Las presentes Normas Urbanísticas establecen las siguientes determinaciones de **Ordenación General**:

- a)** Propuestas particulares de las N.U.M. reflejadas en el apartado I.3 del presente documento compatibles con las normativas sectoriales, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los municipios limítrofes.
- b)** Perímetros y Clasificación del término municipal en las clases definidas en el capítulo I de la LUCyL y del RUCyL que se reflejan en los planos de ordenación DO-5.1, 5.2, 5.3, 5.4.
- c)** En suelo Urbano Consolidado y suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada, las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos así como la zonificación el volumen edificable y el nº de máximo de viviendas previstos establecida para cada ordenanza reflejadas en el plano nº DO-5.6 .
- d)** Catálogo de elementos protegidos.
- e)** En suelo Urbanizable, la delimitación de sectores así como la situación de los sistemas generales, el aprovechamiento máximo, la densidad máxima y mínima, los usos predominantes, compatibles y prohibidos, el plazo para establecer la ordenación detallada, los sistemas generales y los espacios libres públicos , cuando (en este último caso) expresamente se haga mención de su carácter vinculante.
- f)** En suelo Urbanizable Delimitado se considera Ordenación General , la organización representada en el plano DO-5.5 en lo concerniente a la disposición de los equipamientos, los espacios libres públicos y viales. Se trata de un esquema de organización y las dimensiones son meramente indicativas, si bien han de respetarse la graduación entre las mismas. Serán también de Ordenación general las indicaciones reflejadas en las fichas de cada sector de Suelo Urbanizable.
- g)** En Suelo Rústico, la regulación de usos y las normas de protección que se establezcan en cada categoría.
- h)** Los usos señalados como fuera de ordenación de manera específica.

Considerándose las determinaciones de **Ordenación Detallada** las siguientes:

- a)** En Suelo Urbano Consolidado, la calificación urbanística, entendida como asignación e intensidad de uso pormenorizado, tipología edificatoria y condiciones de edificación y urbanización.
- b)** En Suelo Rústico, las condiciones para la edificación. Estas podrán ser modificadas mediante Planes Especiales.
- c)** Todas aquellas que no se consideren de Ordenación General.

II.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

La totalidad del suelo del termino municipal se clasifica en todas o algunas de las clases de suelo definidas en el Art. 20 y de acuerdo a los Art. 22 a 39 del Decreto 22/2004 de 29 de enero y a los Art.11 a 16 de la Ley 5/99 de Castilla y León. La clasificación del término municipal queda reflejada en los planos de ordenación DO-5.1, 5.2, 5.3, 5.4. De ellos el DO-5.1 refleja la estructura general, el DO-5.2 la clasificación, y el DO-5.3 son planos de interpretación.

Superficies aproximadas en cada categoría de suelo:

	SUC	SUNC	SUD	SUND	SR	AT	PI	PC	PN	Total
Sup.(Ha.)	26,38	1,69	56,38	21,36	538,32	1,81	(*)	24,85	375,88	1097
%	2,40	0,15	5,14	1,95	49,07	0,16	(*)	2,27	34,26	100

(*) Debido a los solapamientos entre las diferentes categorías las superficies de esta ya se encuentran incluidas en muchos casos en otros apartados..

II.1.1.Suelo urbano consolidado (SUC). 26,38 Ha.

Esta clasificación comprende todo el suelo urbano incluido en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales, además del suelo clasificado como urbanizable (Sector A-1 "Las Arenas"), que ya se encuentra desarrollado a excepción de las unidades de ejecución siguientes: U.E.1"Camino de Carbajosa" y la parte no edificada de la U.E.4"Camino de San Cristóbal". Dichas unidades quedan clasificadas como suelo urbanizable delimitado al no poseer la condición de suelo urbano en la ordenación propuesta según los criterios de clasificación establecidos en el Art. 23 del Decreto 22/2004 y Art.11 de la Ley 5/99 de Castilla y León y presentar escrito por parte de los propietarios de las fincas donde exponen estar de acuerdo con la ordenación propuesta .

Se incluye en esta clasificación, las parcelas incluidas en el U.E.3 "Camino de Valhondo" al haberse aprobado definitivamente el P.E.R.I. que establece la ordenación de la unidad, habiéndose realizado parcialmente la urbanización de la unidad y pudiéndose completar dicha urbanización mediante actuaciones aisladas.

De igual manera se incluye la parte edificada de la U.E.4. "Camino de San Cristóbal" al cumplir las condiciones requeridas de suelo urbano según los criterios de clasificación contemplados en el Art. 23 del Decreto 22/2004 y Art.11 de la Ley 5/99 de Castilla y León y pudiendo completar la gestión de dichas parcelas mediante actuaciones aisladas.

Se ha incluido dentro de suelo Urbano Consolidado el Plan Parcial del sector A-2 "Valhondo", que con el Proyecto de Actuación aprobado el 5 de diciembre de 2003 y recibida la urbanización por parte municipal el 29 de septiembre de 2005

Se excluyen temporalmente como suelo Urbano Consolidado la U.E.2 "Picón del Cordel", al no haber completado aún la gestión urbanística pero teniendo el instrumento de ordenación aprobado definitivamente.

II.1.2.Suelo urbano no consolidado (SUNC). 1,69 Ha.

CON ORDENACION DETALLADA

Se incluyen en esta clasificación la U.E.2 "Picón del Cordel", al no haberse completado la urbanización de la unidad, habiéndose aprobado definitivamente el 18 de julio de 2005 el Proyecto de Actuación con las determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización. Las obras de urbanización ya han comenzado por lo que en próximas fechas alcanzara la categoría de suelo Urbano Consolidado.

II.1.3.Suelo urbanizable delimitado (SUD). 56,38 Ha.

RESIDENCIAL (SUD (R))

Se prevén cinco nuevos sectores en este tipo de suelo, con uso predominante residencial, dispuestos de manera que contribuyan a mejorar la estructura urbana existente. La delimitación precisa y la superficie indicativa de los mismos se refleja en el plano DO-5.4. tres de ellos, Ur-1.1"Centro" Ur-1.2"Las Abuelas" y Ur-2"Picón del Cordel" disponen el área con derecho de aprovechamiento al otro lado de la carretera a San Cristóbal de la Cuesta, con el objetivo de equilibrar el crecimiento sobre la propia travesía y poder reestructurar el municipio a través de dicho eje, conformándose como polo de centralidad. El tercer sector Ur-3"Serranitos" se sitúa en contacto al lado contrario de la travesía, con la intención de reordenar el acceso al municipio y todo el borde sur de la población hasta la subida de la ermita. Es de gran importancia resaltar la función que le corres-

ponde a este sector como configurador de la fachada principal del municipio en la dirección de Salamanca, y por lo tanto la atención que habrá de prestar a este aspecto su ordenación detallada. Por último, se dispone en las cotas bajas del área de la ladera del Viso, un sector el Ur-4 "Laderas del Viso", que ha de combinar el carácter residencial con el aspecto medioambiental, optando por esta vía para conseguir la integración de las edificaciones actualmente existentes en este ámbito. Con este fin se asigna un porcentaje igual a la mitad de su ámbito como sistema general de espacios libres.

Los sectores Ur-1.1, Ur 1.2 y Ur-2, en este tipo de suelo se delimitan de manera discontinua para incluir terrenos situados en la subida a la ermita, clasificados como sistema general de dotaciones de espacio libre publico, zonas verdes y equipamientos en suelo urbanizable delimitado establecidos alrededor de la subida a la ermita. La asignación de estos espacios se realiza siguiendo la premisa de favorecer la gestión del conjunto de las Normas, facilitando la obtención de aprovechamientos de carácter publico que permitan desarrollar los sistemas generales previstos. De esta manera se pretende potenciar este entorno como elemento de ámbito supramunicipal por su proyección comarcal a niveles religioso, medio ambientales, paisajísticos, turísticos,... dotando a este área de los mecanismos adecuados para convertirse en la referencia del territorio que lo circunda. Se ha de aprovechar este hito geomorfológico y cultural como elemento catalizador de la identidad del municipio. En este área se establece la necesidad de desarrollar un Plan Especial de Protección del entorno de la ermita del Viso que contemple el conjunto de los sistemas generales de espacios libres públicos y dotaciones en suelo Urbanizable Delimitado del término municipal.

La asignación de este entorno a este tipo de clasificación de espacios libres y zona verde, aumenta el grado de protección o y de salvaguarda de los valores de este enclave, por encima de la obtenida como suelo rústico y con este fin se realiza la nueva clasificación.

La delimitación del Suelo Urbanizable Delimitado al norte mediante el trazado de un vial se justifica en base a las siguientes premisas:

- a) Inicialmente configurarse como vía estructurante perimetral en el ámbito del Plan Parcial desde la que realizar la transición entre lo urbanizable y lo rustico.
- b) Permitir la posibilidad una vez ejecutada de asumir parte de la carga de trafico del actual tramo urbano de la CV-206 a su paso por el núcleo urbano. Este hecho es relevante desde la perspectiva de la actual travesía que ha de configurarse como eje vertebrador del municipio, de las actividades que en el se desarrollan y del intercambio social necesario para una correcta cohesión.
- c) Permitiendo en un futuro participar del objetivo declarado de mejorar las comunicaciones transversales del termino municipal incluyéndose como parte de un trazado de importancia comarcal (unión autoría de la plata y autoría 620. Enlace carretera existente con el camino de Valdevinate).
- d) A la vez que persigue los objetivos antes mencionados se formaliza para afectar en la menor manera posible las zonas cercanas al Hábitat de la Comunidad Europea 1410 (Prado) incluido en el anexo I de la Directiva 92/42/CEE, con la denominación de Pastizales salinos mediterráneos (Juncetalia Maritimi). De esta manera se opta por un trazado que segregue solamente las zonas más alteradas del mismo en contacto con el suelo urbano (campo de fútbol).
- e) Conformar la vía para que dicho limite sea permeable hacia el hábitat en relación con la accesibilidad al mismo desde el suelo urbano. Esto se pretende conseguir al acercar dicha vía al suelo urbano en la zona natural de contacto con el mismo y ordenando la zona urbano en su contacto como sistemas locales de espacios libres.
- f) Aprovechar dicho limite como limite artificial de la previsión del crecimiento establecido por la corporación para el suelo Urbanizable Delimitado al Norte del Suelo Urbano.
- g) Valorar en el trazado de la misma la disposición que se adecue a la cercanía del núcleo habitado y del cruce con la CV-97 utilizando radios de curvatura que reduzcan la velocidad en dicho entorno.

AGRÍCOLA (SUD (A))

Se ha delimitado junto al límite del término municipal en el contacto con Villares de la Reina, un sector con uso predominante Agrícola, denominado Ur-5 "Pedrazas". Este sector trata de aprovechar y controlar dentro del término municipal la iniciativa de Villares de la Reina, de situar en el límite de su término, otro sector con igual uso denominado 17-Ur.

La relación de sectores dentro de la categoría de suelo Urbanizable Delimitado, con indicación del uso predominante, densidad, aprovechamiento y nº máximo indicativo de viviendas, es la siguiente:

Nombre del sector.	"Centro"	"Las Abuelas"	"Picón del Cordel"	"Serranitos"	"Laderas del Viso"	"Pedrazas"	TOTAL
Sector.	Ur-1.1	Ur-1.2	Ur-2	Ur-3	Ur-4	Ur-5	
Uso predominante.	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Agrícola	
Densidad (viv./Ha.).	30	30	30	20	20	0	
Aprovechamiento(m2/m2).	0,5	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5	
Sistemas Generales(Ha.).	0,53	2,20	2,26	0,00	4,68		9,67
Resto del sector (Ha.).	2,80	11,70	11,94	10,52	4,68	5,08	46,72
TOTAL sector (Ha.).	3,33	13,90	14,20	10,52	9,35	5,08	56,38
Nº max. de viv. aprox.	84	351	358	210	94	0	1097

La ordenación general de cada sector en forma de ficha urbanística, se recoge en el apartado referido al Suelo Urbanizable Delimitado de la Normativa (DO-b. Normas Urbanísticas).

II.1.4 Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND.) 21,36 Ha.

Se incluye en esta clasificación, la franja de terreno de 21,36 Ha que queda seccionada al otro lado de la nueva autovía de la plata a su paso por el término de Monterrubio de Armuña, junto al término municipal de Castellanos de Villiquera, colindante con áreas ya urbanizadas de éste municipio. La delimitación de éste área puede modificarse en función del área definitiva de afección de la autovía. Se da así solución a un terreno perdido, así como se oferta la posibilidad de suelo con uso industrial. Para el desarrollo de este sector, por lógica se debería contar con el apoyo del término municipal de Castellanos de Villiquera. En cualquier caso el sector queda fuera del arrea de policía del Arroyo de la Encina estableciéndose su límite sur aproximadamente 15 m. por encima de la cota del cauce en ese punto.

II.1.5 Suelo Rústico Común (SR). 538,32 Ha.

Se distinguen cuatro subtipos dentro de esta categoría en base a su finalidad. A excepción del primer subtipo los tres siguientes responden a protecciones específicas que figuraban durante los documentos previos de la tramitación a otras categorías y que finalmente, una vez revisado el informe de la C.T.U. se han ubicado en esta categoría pero manteniendo el régimen previsto para los mismos anteriormente. Se aclara que esto es posible al haberse establecido en estas categorías de suelo regímenes más restrictivos que los mínimos indicados en el RUCyL:

R(1)Común

Aquel que no se incluye en ninguna otra categoría de suelo Rústico.

R(2)Espacios de transición.

En esta categoría por el contrario, se incluyen los terrenos en contacto con el futuro núcleo de población, de posible inclusión como suelo urbanizable en futuras revisiones o modificaciones del planeamiento. Sólo se permitirán dicha reclasificación, al amparo de la presente normativa una vez que se halla desarrollado los sectores propuestos por estas normas, especialmente los sectores Ur1, Ur2 y sean colindantes con el núcleo de población. Habiéndose incluido en otras categorías durante la tramitación del documento (Entorno Urbano EU(2)) se adopta esta denominación sin modificar el régimen previsto para estos terrenos en las Normas Urbanísticas y que resultan mas restrictivas que aquellas mínimas previstas en el RUCyL.

R(3)Regadío (DOAUSA-Dic.05).

El suelo incluido en esta categoría es aquel que, por debajo de la cota 810 m. no tenga establecida otro tipo de clasificación. Se establece así al existir estudios (ajenos al PNR y a la servicio territorial de Agricultura y Ganadería de la JCyL) acerca de la posibilidad de la implantación de regadíos por debajo de la cota indicada en los documentos propuesta de las

DOAUSA, y que tendrían, en el caso de aplicarse vinculación plena. Se trata de una propuesta sustancial para la economía y paisaje del termino municipal. Habiéndose incluido en otras categorías durante la tramitación del documento (Protección Agrícola PA(1)) se adopta esta denominación sin modificar el régimen previsto para estos terrenos en las Normas Urbanísticas y que resultan mas restrictivas que aquellas mínimas previstas en el RUCyL.

R(4) Zona de protección.

A la vista del importante nº de yacimientos arqueológicos alrededor del arroyo de la Encina, y el área encharcable que parecen indicar la existencia de asentamientos tradicionales de épocas romanas, tardoromanas y visigodas, habiéndose encontrado restos recientemente del Hierro I, además de clasificar estos yacimientos según la ley de Patrimonio Histórico de Castilla y León como suelo Rústico de Protección Cultural, se ha previsto una clasificación de todo el área como conjunto adecuada a dicha situación.

II.1.6 Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (AT). 1,81 Ha.

AT(1)Alquería de Mozodiel del Camino. 1,81 Ha.

La alquería de Mozodiel del Camino, advirtiendo las excepcionales características de este enclave tradicional vinculado a la cañada Real Zamorana y al arroyo de la Encina, como elemento con capacidad para contener actividades lúdico-culturales y de ocio en relación con el territorio, y que se han de fomentar. Se consideran de interés público en este ámbito, los usos comerciales, dotacionales, residenciales,... relacionada con actividades de ocio , turísticas vinculadas con el medioambiente ,y especialmente con las funciones tradicionales de este asentamiento en relación con la cañada Real Zamorana, como albergues, casas rurales, fondas, granjas escuela,... respetando el resto de autorizaciones sectoriales de aplicación (Diputación de Salamanca, Medioambiente (JCyL), Comisión Hidrográfica del Duero).

II.1.7 Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (PI).

Se distinguen varios subtipos dentro de esta categoría en base a su finalidad:

PI(1)autovía 630.

Se incluyen en este apartado, el área de afección de la autovía de la Plata con un alcance de 120m a ambos lados del eje proyectado, que se podrá reducir una vez establecida la ubicación exacta de la misma según indicaciones del Ministerio de fomento.

PI(2)Ferrocarril Plasencia-Astorga

Área de limitaciones a la propiedad de la vía del ferrocarril según la Ley 39/2003 de 17 de noviembre y Reglamento (R.D. 2387 de 30/12/04) del sector Ferroviario. La delimitación señalada es indicativa debiéndose aplicar dichas limitaciones en cada caso específico, (se acompaña un esquema grafico de dichas limitaciones remitido por ADIF en el apartado DO-b Normas Urbanísticas de las presentes N.U.M.).

PI(3)Carreteras de Diputación.

Se señala la línea de afección de las carreteras CV-97 y CV-206 de la red secundaria de la Diputación provincial de Salamanca establecida "...hasta 30 m. de la arista exterior de la carretera fuera del casco urbano ", según informe remitido por la misma, con la firma del Diputado delegado del área de Fomento con fecha de 31 de enero de 2005. También se señala en este apartado, un área de protección junto en el borde norte del sector de suelo Urbanizable delimitado Ur-1 "Las Abuelas" a 54 m. de dicho limite, que ha de facilitar la posible variante de la actual travesía como ronda norte, o la ejecución de infraestructuras vinculadas a la misma.

PI(4)Vías municipales I

Con el fin de señalar y facilitar las posibles labores para mejorar las conexiones que se han considerado de importancia a nivel comarcal, se han señalado un área de 30 m. a cada lado desde el eje del vial actualmente existente. Los caminos incluidos en esta categoría son el camino de Aldeaseca, el de los Cascajos que comunica con la carretera comarcal C-519 y el de Castellanos de Villiquera.

PI(5)Vías Municipales II

Se incluyen en este apartado un área de 60m. a cada lado del camino de Valdevinate para señalar y facilitar el vial propuesta de conexión con la N-630.

PI(6) Sistema general de saneamiento.

Se ha previsto señalar y establecer una reservas de suelo vinculadas a la ejecución del sistema general de saneamiento y depuración que garantice la correcta ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos para la actual población y para la prevista en los nuevos crecimientos. Se incluye aquí los siguientes tramos:

- Tramos previstos en el Colector General de la Armuña.
- instalación actual de saneamiento incluidos los dos ramales del prado y el camino de Carbajosa la charca y el canal de drenaje de la misma. En el caso de no discurrir por zonas de dominio público se establece un área de afección de 1,5 m. a cada lado del trazado propuesto.
- La previsión de espacios para la ubicación de los elementos necesarios de la red como los de depuración, aliviaderos de crecida, impulsión,...

PI Vías principales.

Son las vías y caminos históricos de importancia a nivel territorial.

PI Vías de concentración.

Son los caminos aparecidos con motivo de la concentración parcelaria y que responden a criterios de la estructura de la propiedad y por lo tanto tienen un interés menor a nivel territorial.

PI Nuevas vías propuestas.

Se trata de nuevos caminos propuestos en las presentes N.U.M. y que han de completar e incluso crear nuevos caminos locales que permitan una mejor relación con el territorio a escala humana. Facilitando el conocimiento del entorno natural y su posible explotación.

PI(7) Cementerio.

Se ha previsto en esta categoría de suelo una franja de 100 m. entorno al actual cementerio en aplicación del art. 36.5 del Decreto 16/2005 por el que se regula la Policía Sanitaria Mortuoria y al art. 35 b) del RUCyL que asigna a esta categoría este tipo de terrenos según indicación de la C.T.U. de 3 de abril de 2006..

II.1.8 Suelo Rústico con Protección Cultural (PC) 24,85 Ha..**PC(1) Patrimonio Arqueológico.**

En esta categoría están incluidos los bienes inmuebles del Patrimonio Arqueológico a que se refieren las fichas del Inventario Arqueológico de Castilla y León que se han delimitado en los correspondientes planos de ordenación DO-5.2 y 5.3. Son las que se enumeran a continuación señalando la ficha del Catalogo de la presente normativa que le corresponde:

- Ficha 7.1 Mozodiel Norte I.
- Ficha 7.2 Mozodiel Norte II.
- Ficha 7.3 Mozodiel Norte III.
- Ficha 7.4 Mozodiel Norte IV.
- Ficha 7.5 Mozodiel Este I.
- Ficha 7.6 Mozodiel Este II.
- Ficha 7.7 La Guadaña.
- Ficha 7.8 La Recorva.
- Ficha 7.9 Los Canales.

II.1.9 Suelo Rústico con Protección Natural (PN). 375,88 Ha.

Se distinguen varios subtipos dentro de esta categoría en base a sus valores específicos:

PN(1) Teso del Viso.

En función de su valor como hito geomorfológico, que ya cuenta con protección específica por las vigente Normativa y que en los avances de los instrumentos de ordenación del territorio recientes (Directrices de ordenación del Territorio de Salamanca y Normas Urbanísticas Provinciales,...) refrendan en esa clasificación.

PN(2) Cárcavas y ladera

Se protegen las cárcavas existentes en la ladera del teso del Viso por su valor e interés medioambiental y natural como formación relacionada con los procesos erosivos del suelo en relación con la deforestación. Se han incluido en esta clasifi-

cación, terrenos en la cercanía a la carretera de S.Cristóbal en base a la propuesta de la DOAUSA para dar continuidad a los diferentes ámbitos de suelo Rustico con Protección Natural, convirtiéndose este hecho, en un valor añadido a nivel municipal. Es de señalar la situación degradada de parte de estos terrenos que han sido utilizados como vertederos incontrolados. Por último se incluyen terrenos en ladera en contacto con el núcleo de población menos alterados por sus condiciones orográficas a proteger por sus valores ambientales y naturales.

PN(3)Habitat 1410 (Prado).

En función de su catalogación como hábitat natural de interés comunitario, incluidos en el anexo I de la Directiva 92/42/CEE, con la denominación de Pastizales salinos mediterráneos (*Juncetalia Maritimi*) bajo propuesta del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la JCyL, que recogemos en base a una mayor protección medioambiental del termino municipal. La delimitación de este área se ha realizado en base a la adaptación de la delimitación del hábitat sobre ortofotografía a una escala de mayor precisión, y excluyéndose áreas ya deterioradas(cultivadas), cercanas al núcleo urbana.

PN(4)Arroyo de la Encina.

Se incluye en virtud de sus valores naturales. La delimitación de este área se ha realizado sobre ortofotografía incluyendo los terrenos que actualmente se encuentran vinculados a él, sin explotación agrícola, no correspondiendo con la delimitación de la línea de servidumbre y de policía del cauce según el texto refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio) y el Reglamento de Dominio Publico hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril). A pesar de esto se han alejado del cauce todo suelo urbanizable estando fuera este de la zona de policía establecida por la normativa.

PN(5)Hábitat 6220.

En función de su catalogación como hábitat natural de interés comunitario, incluidos en el anexo I de la Directiva 92/42/CEE, con la denominación de Zonas substepicas de gramíneas y anuales (*Thero-Brachy Podiatea*) bajo propuesta del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la JCyL que recogemos en base a una mayor protección medioambiental del termino municipal. La delimitación de este área se ha realizado en base a la adaptación de la delimitación del hábitat sobre ortofotografía a una escala de mayor precisión y sobre el área de influencia de los cauces.

PN(6)Habitat 92A0.

En función de su catalogación como hábitat natural de interés comunitario, incluidos en el anexo I de la Directiva 92/42/CEE, con la denominación de Bosques de galería de *Salix Alba* y *Populus Alba* (bosques de ribera) bajo propuesta del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la JCyL que recogemos en base a una mayor protección medioambiental del termino municipal. La delimitación de este área se ha realizado en base a la adaptación de la delimitación del hábitat sobre ortofotografía a una escala de mayor precisión y sobre el área de influencia del cauce.

PN(7) Dehesa de Mozodiel.

Se recoge la propuesta planteada en los documentos propuesta de la DOAUSA, de incluir esta porción de terreno dentro de las previsiones de reforestación de ribera vinculadas con la regeneración del arroyo de la Encina. La toponimia de dehesa es indicativa del tipo de formación que se quiere recuperar, y del carácter forestal que la caracterizaba. Tiene más importancia aún por la cercana presencia de la Cañada Real y la función de las dehesas en relación a las mismas.

PN(8) Cañada Real Zamorana.

Esta incluida como vía pecuaria de primer orden su anchura legal de 75,22 m en la donde no se ha realizado concentración parcelaria y de 37,61 m en el área de la concentración parcelaria según informe de la Delegación territorial de Salamanca del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la JCyL.

PN(9)Laderas de teso del Viso.

Se incluyen en esta categoría los terrenos de la ladera del Viso entre la cota 820m y 850m, a excepción de los terrenos de suelo urbanizable delimitado destinados principalmente a sistemas generales de espacios libres y zona verde, así como los ya incluidos en otras categorías de suelo Rústico de Protección Natural. Se realiza esta clasificación en base a las siguientes razones al no estar vinculado directamente al núcleo actual pero si al previsto en el presente planeamiento:

-Para preservar el paisaje tradicional, fomentando una transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.

-Para preservar las perspectivas y panorámicas de interés, tanto desde el núcleo hacia su entorno como a la inversa.

Se encuentra por tanto adecuada la presente Protección Natural que no se debe, en base a presiones de índole urbanística, comprometer uno de los valores comunes del municipio y la comarca de indudable valor paisajístico y natural.

II.2 CATALOGO:

Se incluyen en el Catalogo por una parte los elementos inventariados del patrimonio cultural según documentación remitida por el servicio Territorial de Cultura de la JCyL (Yacimientos arqueológicos y el Bien del Patrimonio Cultural de Castilla y León, ermita de Ntra Sra. Del Viso) y por otra aquellos elementos relevantes por su singularidad o por su valor histórico y etnográfico a nivel municipal , así como todos aquellos que se consideran susceptibles de incentivar la identidad del municipio.

Se ha optado, ante el desarraigo existente entre una gran parte de la población ajena al conocimiento del territorio donde habita, por señalar y proteger todos aquellos elementos susceptibles de ayudar a acercar y fomentar el patrimonio municipal a la población.

Los elementos que se protegen, además de los ya mencionados, se refieren a elementos singulares territoriales relacionados con las infraestructuras (puentes sobre el arroyo de la Encina), arquitectura de alto valor etnográfico, como es las construcciones de la alquería de Mozodiel del Camino y por último aquellas del casco tradicional de Monterrubio de la Armuña de carácter singular, como la iglesia o “la Panera” ,y otras de carácter residencial vinculadas con las formas de vida tradicionales que aún se conservan.

II.3 USOS FUERA DE ORDENACION:

Se han marcado como fuera de ordenación tres edificaciones en suelo rustico contrarias a la normativa urbanística prevista y también con la actual.

De entre las señaladas la de mayor envergadura situada en el Teso del Viso es especialmente atentatoria contra el paisaje y el medio ambiente, en una zona que por otra parte se pretende proteger y potenciar. Se deberían tomar todas las medidas posibles para adaptar la situación actual a la prevista para el área donde se ubica.

Dentro del suelo Urbano se ha señalado como “Fuera de Ordenación” de forma expresa todas aquellas construcciones e instalaciones fuera de las alineaciones oficiales que estén incluidas dentro de los ámbitos establecidos expresamente como Unidades de Normalización de Fincas en el plano DO-5.6 de la documentación gráfica.

II.4 DOTACIONES URBANISTICAS:

Las dotaciones urbanísticas en suelo urbano incluidas en el presente instrumento, provienen con mínimas modificaciones, de las incluidas en el Planeamiento General que es revisado NNSS(93) y de las señaladas en los Planeamientos de Desarrollo que se han elaborado al amparo de dicho Planeamiento General. Las pequeñas modificaciones señaladas, a excepción de la recolocación, en razón de una mejor ordenación, del área de equipamientos situada en la calle Agustín Tamames y la CV-206 vienen motivadas por la resolución de las incidencias que se señalan en el apartado I.3.2 “Incidencias” de la Memoria Informativa del presente instrumento. Estas modificaciones se detallan en el apartado II.5.2 siguiente.

Se indican además de manera orientativa, acorde al objetivo de encontrar la ubicación de dotación de cementerio-paisajista (equipamiento-otros servicios) y el lugar donde reubicar el actual campo de fútbol (equipamiento deportivo público), la situación de estos equipamiento. En la parcela ex 5006 (501) en su contacto con el suelo clasificado como urbanizable para se sitúa el equipamiento deportivo y en la parcela 102(502) el cementerio paisajista. En ambos casos han de integrarse correctamente en el tipo de suelo en el que se disponen(en el primer caso ha de realizar la transición entre lo edificado y el medio natural y en el segundo se le asigna un papel regenerador de un área degradada).

II.5 ORDENACION EN SUELO URBANO:

II.5.1 General:

Tomando como punto de partida la situación establecida por los instrumentos de Planeamiento general y de Desarrollo que se revisan, las modificaciones que se introducen en el presente instrumento se pueden incluir en *tres* categorías. Una primera, motivada por las incidencias a resolver detectadas en la actualidad en el núcleo urbano y que se exponen en el apartado I.3.2 “Incidencias” de la Memoria Informativa del presente instrumento, un segundo grupo, motivado por la nueva ordenación del casco tradicional en el intento de protegerlo, potenciarlo y aumentar los vínculos con el resto del núcleo urbano. Un tercer grupo motivado por las modificaciones introducidas durante la tramitación en función de las alegaciones e informes re-

cibidos. Se detallan en los apartados siguientes las dos primeras categorías mientras que la tercera se detalla en los informes realizados durante la tramitación que figuran en los apartados correspondientes de la DI_a_Memoria Informativa y que se entienden como parte de esta memoria..

II.5.2 Incidencias:

Se trata de regularizar las incidencias urbanísticas detectadas y que son o pueden llegar a ser, como ya se explicó en la Memoria Informativa, focos continuos de tensión en el ámbito municipal, concentrando mucha de la atención de la administración local en resolver dichas situaciones.

En el mismo orden y notación que se expusieron las incidencias en el apartado I.3.2 "Incidencias" de la Memoria Informativa y en el plano DI-3.6 "Análisis de cumplimiento de la normativa", se detallan a continuación las medidas adoptadas para su normalización (en subrayado se señala la incidencia):

a)Suelo Urbano (ct).

*Ct-1. Dotación de Vías Publicas que se engloba formalmente con el área de Espacio Libre Publico.

No hay modificación y se mantiene la calificación como Dotación "viales públicos" para esta área.

*Ct-2. Solar sin cerramiento en el Casco Tradicional.

Se incluye la parcela en la categoría de "Parcela de cumplimiento prioritario de los deberes urbanísticos" donde se establece un plazo máximo de 2 años para cumplir los deberes urbanísticos.

*Ct-3. Alineación Tradicional fuera de alineación según N.N.S.S.(93)

Se trata de una alineación histórica en una calle de cierto valor ambiental que se considera adecuado mantener para proteger dichos valores. Se modifica por tanto la alineación de las N.N.S.S.(93) que no incluyo esta situación seguramente por error.

*Ct-4. Solar sin cerramiento y en mal estado en el Casco Tradicional.

Se incluye la parcela en la categoría de "Parcela de cumplimiento prioritario de los deberes urbanísticos" donde se establece un plazo máximo de 2 años para cumplir los deberes urbanísticos.

*Ct-5. Solar sin cerramiento en el Casco Tradicional.

Se incluye la parcela en la categoría de "Parcela de cumplimiento prioritario de los deberes urbanísticos", donde se establece un plazo máximo de 2 años para cumplir los deberes urbanísticos. La situación de esta parcela ha motivado la adopción de otras medidas en este área para la potenciación del casco tradicional que se detallaran en el apartado II.5.3..

*Ct-6. Edificación en mal estado y con vuelos fuera de normativa.

Se incluye la parcela en la categoría de "Parcela de cumplimiento prioritario de los deberes urbanísticos" donde se establece un plazo máximo de 2 años para cumplir los.

*Ct-7. Solar en mal estado en el casco tradicional.

Se incluye la parcela en la categoría de "Parcela de cumplimiento prioritario de los deberes urbanísticos", donde se establece un plazo máximo de 2 años para cumplir los.

*Ct-8. Espacio destinado a vial publico ocupado por rampa de garaje y espacio libre privado.

Se mantiene la calificación de Dotación "viales públicos" ,manteniendo las alineaciones del las NNSS(93). En este caso se ha valorado la relevancia del espacio que se halla ocupado entre el edificio del Ayuntamiento y otro equipamiento como "La Panera". Se ha incluido el correspondiente instrumento de gestión urbanística (U.N.9), para recuperar dichos espacios. La urbanización del área habrá de encontrar una solución urbanística adecuada al actual acceso al garaje para reducir su presencia en el futuro espacio publico.

*Ct-9 y 10. Edificación reciente con esquinas aparentemente fuera de alineación.

Se trata de aparentes ocupaciones del dominio publico con edificación de escasa importancia, e incidencia urbanística y amparados por Licencia Urbanística. Se modifican las alineaciones adaptándolas a la situación actual.

*Ct-11. Rehabilitación reciente con porche en espacio de vía publica.

Se trata de aparentes ocupaciones del dominio publico, con edificación de escasa importancia, e incidencia urbanística y amparados por Licencia Urbanística. En este caso, de una edificación rehabilitada que ha reproducido un porche originario no incluido en las anteriores NNSS93. Se modifican las alineaciones adaptándolas a la situación actual.

*Ct-12. Nueva Edificación con testero de dos alturas sobre vía pública.

Las NNSS(93) calificaron como "vías públicas" la parcela con una edificación pública en ruinas, sobre la que recaiga el testero mencionado. La reciente edificación no considero alineación exterior, su anterior linde medianero (que seguramente seguiría existiendo como tal) , y edificó en toda su altura el actual testero. Esta situación ha anulado el intento de dotar al municipio de mayores espacios destinados a vial, ya que el impacto negativo de esta edificación es mayor que los beneficios aportados. Se propone como manera de corregir esta situación, volviendo a la situación histórica inicial, recuperar la existencia de una parcela donde se situaba aquella que originó esta situación. Se compensa la pérdida de viales públicos en otras áreas, y con la disposición de espacios porticados en parte de la planta baja de la nueva edificación. El exceso de aprovechamiento será público y habrá de compensar las operaciones de obtención de nuevos espacios destinados a viales públicos donde así se indique.

*Ct-13. Reparcelación reciente de parcela inferior a parcela mínima vinculada a depósito de gas de edificio privado actualmente sin uso.

Se trata de una parcelación, relativamente reciente, contraria a las normas urbanísticas, al ser inferior a la parcela mínima, y que por lo tanto se encuentra sin capacidad para edificar y sujeta a las limitaciones impuestas para este tipo de parcelas por la normativa urbanística.

*Ct-14. Nueva alineación no ejecutada existiendo servidumbres de servicios públicos al interior de la parcela.

Se mantiene la alineación de las NNSS(93).

*Ct-15. Portón con derecho de aprovechamiento en la normativa vigente.

Se mantiene la alineación de las NNSS(93) ,si bien solamente para permitir en este entrante, una construcción similar al portón tradicional actual.

*Ct-16. Parte de espacio libre de parcela urbana ocupando suelo clasificado como rústico.

Se mantiene dicha delimitación estando incluidos dichos terrenos como suelo Urbanizable Delimitado. Se trata de un espacio importante para la futura estructura viaria del municipio.

*Ct-17. Licencia Urbanística de edificación según ordenanzas objeto de contencioso administrativo del Ayuntamiento con un particular.

Se mantiene las mismas condiciones de nº máximo de viviendas para esta parcela que en las ordenanzas de las NNSS(93) que se revisan. De su aplicación se estima en las condiciones actuales un nº máximo de 8 viviendas que son las que se están edificando en la actualidad.

*Ct-18. Servidumbre de acueducto en la canalización del servicio público de saneamiento del municipio sobre una parcela mancomunada conflictiva.

Se ha incluido las dotaciones indicadas como Sistema General de Saneamiento.

*Ct-19. Solar sin cerramiento y en mal estado en el Casco Tradicional.

Se incluye la parcela en la categoría de "Parcela de cumplimiento prioritario de los deberes urbanísticos" donde se establece un plazo máximo de 2 años para cumplir los deberes urbanísticos. La situación de esta parcela ha motivado la adopción de otras medidas en este área para la potenciación del casco tradicional que se detallaran en el apartado II.5.3..

*Ct-20a y b. Controversia acerca de la propiedad y por lo tanto del cumplimiento de los derechos y deberes urbanísticos de los callejones privados interiores de las parcelas situadas en la avenida de la Ermita y la calle Serranitos.

Se delimitan sendas Unidades de Normalización de fincas para facilitar la posible solución a un problema de carácter privado que pudiera derivar en un problema urbanístico (deber de conservación y prevención de riesgos en este caso de índole de salubridad y seguridad pública). Dicha Normalización debería de orientarse en la adjudicación de los terrenos objetos del problema a los propietarios de las parcelas colindantes, en el caso de que esto no fuera así actualmente o cualquier otra solución tendente a posibilitar el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

b)Plan Parcial Sector A-1 "Las Arenas" (a).*a-1.4.7. Edificación de viviendas unifamiliares adosadas en dos fases con Licencia municipal. Presenta tres irregularidades:

-El limite norte de la parcela con suelo urbano se halla desplazado dejando parte de la parcela de suelo urbano dentro del Plan Parcial.

Al quedar integrado el Plan Parcial "Las Arenas" dentro del suelo Urbano Consolidado se ha adaptado los límites actuales de las parcelas a la calificación mayoritaria en cada parcela. Se trata de una modificación de escasa relevancia urbanística.

-La tipología de aplicación es la de manzana con patio que establece una alineación máxima interior a 25m. y un régimen del patio de manzana. La edificación incumple ambas condiciones.

Se modifica la calificación de dicha área para eliminar la necesidad de conformar el patio mancomunado asimilando dicha calificación de cada parcela a la ordenanza más adecuada de la existente en este área. Esta obligación resultaría de muy difícil consecución con la estructura de la propiedad actual.

-La edificación presenta una ocupación del vial público en el extremo sur cercana a los 200 m2.

En este caso se produce la ocupación en un espacio importante y que habría servido de referencia en la estructura viaria e importante para la comprensión del Plan Parcial, y que en virtud de esta ocupación se ha convertido en apenas un cruce de calles. A la vista de estas circunstancias se considera necesario la recuperación, cuanto menos parcial de este espacio público. La edificación se realizó en base a Licencia municipal y a la aplicación de la alineación se verían afectadas parte de la edificación que sería necesario demoler. En esta situación se propone: por una parte (1) legalizar dicha situación compensando la pérdida de viales públicos con los que se han recuperado de la eliminación de los depósitos de Gas de la plaza de la Libertad (250 m2). Estos nuevos espacios son aún de mayor calidad urbanística por su situación, que los que se pierden, con lo que se justificaría urbanísticamente dicha situación irregular. En un segundo paso (2) se establece una nueva alineación que no afecta a las edificaciones y que recupera dicho espacio público. Para la recuperación de este espacio basta con un proyecto de Normalización y no será necesario compensaciones por parte municipal.

Se representa en el plano DO-5.6 de la documentación gráfica, la alineación según las NNSS(93) que se revisan y la nueva alineación propuesta, tangente a ambas alineaciones a las calle Sol y Villares y de 9 metros de radio.

*a-2. La parcela presenta una servidumbre de los servicios públicos (electricidad) en su interior.

La servidumbre afecta a la compañía suministradora del servicio que será quien deba resolver dicha situación.

*a-3.6. La construcción ocupa ligeramente en dos esquinas de la manzana el vial público con las rampas de garaje.

Se trata de aparentes ocupaciones del dominio público con edificación de muy escasa importancia e incidencia urbanística y amparados por Licencia urbanística. Se modifican las alineaciones adaptándolas a la situación actual.

a-5. Las parcelas de espacio libre público parecen delimitarse en parte sobre espacio destinado a viales

Se mantiene la delimitación del Plan Parcial.

*a-8. La rampa de garaje del nuevo edificio municipal y parte del sótano se sitúan fuera de la alineación de la parcela de equipamiento.

Se trata de aparentes ocupaciones del dominio público con edificación de escasa importancia e incidencia urbanística. Se modifican las alineaciones adaptándolas a la situación actual.

*a-9. No se hallan ejecutados el área de aparcamientos ni el espacio de vial que comunicaba la calle de la Armuñesa con la calle del Caño en el P.P. "Las Arenas"

Se mantiene la calificación de viales públicos debiendo realizarse en dicho espacio el área de aparcamientos señalados.

*a-11. Se observan incumplimiento de los parámetros de volumen (retranqueos) y de parcelación en la parcela Rs "Agrupación de viviendas pareadas".

Se modifican las ordenanzas de esta zona para rebajar las condiciones de retranqueos a la alineación exterior (min.3m.) fijándose los criterios para la parcelación a partir de la existente en la actualidad.

*a-12. Las dos últimas parcelas de la manzana Rs, junto al transformador, tienen una servidumbre en su interior aérea y subterránea de una de las líneas de media tensión que dan suministro al municipio.

La servidumbre afecta a la compañía suministradora del servicio que será quien deba resolver dicha situación. En cualquier caso en el momento de ejecutar el Plan Parcial Ur-3 "Serranitos" se corregirán dichas situaciones.

*a-13. No se hallan ejecutados el área de aparcamientos al final de la calle de los Villares existiendo en la actualidad un juego de petanca en su lugar. El espacio actual es notablemente inferior al que figura en el Plan Parcial aunque se constata que es suficiente para dar cabida a la dotación de aparcamiento prevista. Se aprecia también que la reducción en superficie pudo ser debido a una reducción de la anchura total del P.P. en ese lado y a un aumento de la anchura de vial en el lado opuesto de la

manzana Rb. No hay justificación ninguna en los informes observados referentes a la recepción de la urbanización. La situación del centro de transformación también ha variado dentro del mismo espacio.

Después de un estudio de la situación, no se ha podido precisar con certeza la existencia de infracción urbanística alguna, ya que no se puede determinar que la parcela Rs fuera la beneficiaria de un mayor aprovechamiento urbanístico, entendiéndose por lo tanto que las alineaciones actuales son fruto de una adaptación del P.P. a la realidad. Se entiende que ésta adaptación fue consentida por el Ayuntamiento desde el momento que recepcionó la urbanización.

A la situación antes descrita se añade el hecho de ser esta área un punto importante de articulación y relación del suelo Urbano con el nuevo sector Ur-3 "Serranitos".

En estas condiciones, se ha establecido una nueva alineación que por una parte coincidiría con la establecida en el P.P. para la dimensión longitudinal de la manzana Rs del mismo (aprox.226m. que para facilitar la medición se ha establecido a 1 m. en paralelo de la existente en la actualidad), y por otra, sería la prolongación de la calle Villares.

Se mantiene la calificación de viales públicos, debiendo realizarse en dicho espacio el área de aparcamientos señalados. El área de aparcamiento que desaparecería en el caso de realizarse el nuevo sector, habrá de preverse en el mismo, aumentando las dotaciones de aparcamientos.

Se modifica la situación de la Dotación de "Servicios Urbanos" del centro de transformación adaptándose a la situación existente.

*a-14. El depósito de gas previsto en el P.P. (Dg) ha sido eliminado siendo utilizado actualmente como espacio dotacional de vías públicas y espacios libres públicos.

Al eliminarse esta Dotación de "Servicios Urbanos", al haberse dispuesto unos nuevos depósitos de mayor tamaño en otra posición, se ha incorporado dicho espacio (250m²) a la Dotación de "Viales Públicos" que permitirá la creación de espacio urbano de calidad frente al nuevo edificio del Ayuntamiento. El aumento de esta dotación sirve para dar cobertura urbanística a alguna de las modificaciones que se introducen en el presente instrumento.

*a-15 La alineación exterior de las parcelas de la calle del Caño en los números 33, 35, 37, 39 se encuentra aparentemente avanzada sobre la alineación procedente del área de suelo Urbano.

Se mantiene la alineación del Plan Parcial que será la continuación de la misma en la zona clasificada como suelo urbano de la ordenación que se revisa.

c)P.E.R.I U.E.3 "Camino Valhondo" (pv).

*pv-1. El P.E.R.I. establecía que no era necesario proyecto de actuación, ya que se había realizado ya la reparcelación y cesiones necesarias, a excepción de una única parcela de la calle Vistahermosa y Ángel Carril, que realizaría las cesiones en el momento de solicitar licencia de edificación. La situación parcelaria actual, diferente a la que se establecía en el P.E.R.I.(varios propietarios), así como la presencia en el área de la cesión de una edificación, han complicado la consolidación del área.

Durante la tramitación se ha procedido a redactar y aprobar definitivamente dicho Proyecto de Normalización y a solucionar la situación indicada estando presentado y aprobado por el Ayuntamiento y los propietarios de la parcela el Proyecto de Derribo de la edificación que se encuentra fuera de alineación. Existe compromiso por parte municipal de realizar la urbanización en el ámbito de dicha unidad. Dicho compromiso se expresa en el Proyecto de Normalización aprobado definitivamente con fecha de 30 de diciembre de 2005. En función de estas circunstancias se procede a actualizar el documento de las N.U.M. previamente a la aprobación definitiva eliminando la U. Normalización ya realizada.

(Introducido según informe CTU 03/04/06) Se elimina del apartado II.4.1a de las DO_b Normas Urbanísticas el siguiente párrafo:

***UN-1** Teniendo como objetivo adaptar las alineaciones que estableció el planeamiento de desarrollo en su momento y que recogen las presente N.U.M. Se podrá ampliar el ámbito de dicha U.N. sin mayor justificación para formalizar cesiones no realizadas en referencia al antiguo P.E.R.I. (Realizado durante la tramitación y aprobado definitivamente 30 de diciembre de 2005 se ha eliminado del plano DO_5.6).

*pv-2. Edificación en tipología pareada en un ámbito de viviendas aisladas.

Se modifican las ordenanzas de esta zona para permitir el adosamiento entre colindantes en ciertas condiciones.

*pv-3. A pesar de no haberse realizado el proyecto de actuación de la unidad, esta ha alcanzado cierto grado de urbanización a través de iniciativas particulares y a la ejecución del P.urbanización del sector A-2 "Valhondo", que ha realizado parte de la misma, que correspondía al P.E.R.I.. Aun no se ha urbanizado totalmente la calle central "Miguel de Unamuno" y el entorno de la parcela antes mencionada (pv-1).

Ante el estado de consolidación del área, a expensas de la realización del Proyecto de Normalización en las parcelas antes mencionadas, se considera suelo Urbano Consolidado dicho área pudiéndose resolver los déficit de urbanización de la zona mediante actuaciones aisladas de urbanización a realizar por los propietarios de aquellas parcelas que estime el Ayuntamiento justificadamente aún no tengan la condición de solar.

*pv-4. Pequeño quiebro en la alineación del Camino Valhondo objeto de controversia en la tramitación del P.E.R.I..

La alineación existente es la señalada en el instrumento de planeamiento que reguló el área (P.E.R.I. U.E.3 con Ap. Def. 31 de marzo de 1995 plano nº 5 "Ordenación de la unidad) no estableciendo nuevas alineaciones en esta vía. En estas condiciones el presente documento asume las alineaciones planteadas en el P.E.R.I..

d)Plan Parcial Sector A-2 "Valhondo" (v).

*v-1. arrea denominada en el Plan Parcial como "servidumbre" sin asignar calificación urbanística a la misma y estableciendo una delimitación que no se corresponde con la establecida en las N.N.S.S..

Se asigna a esta parcela un calificación de espacio libre privado sin aprovechamiento urbanístico, quedando el mismo incluido íntegramente en el P.P. del sector A-2"Valhondo", tal como se puede observar en la delimitación del suelo Urbano de las NNSS(93) que se revisan.

*v-2.5. Límites de la parcela M-7 y final de calle Miguel de Unamuno incluidos en el Plan Parcial y Proyecto de Actuación no coincidentes con la situación real y la delimitación de las N.N.S.S..

Se Modifican los límites del Plan Parcial para hacerlos coincidir con la situación de hecho y con la delimitación de suelo Urbano de las NNSS(93) que se revisan.

*v-3. Pequeña diferencia de delimitación del sector A-2 "Valhondo" entre el Plan Parcial y las N.N.S.S.. El Plan Parcial modifico dicha delimitación respetando una reparcelación aprobada anteriormente.

Se Modifican los límites del suelo Urbano de las NNSS(93) que se revisan para hacerlos coincidir con una situación de hecho que ya recogía el Plan Parcial.

*v-4. arrea destinada a servicios urbanos (centro de transformación) en suelo libre público (zona verde) no reflejada en el P.P.

Se modifica el P.P. incorporando esta nueva Dotación de "Servicios Urbanos" (centro de transformación) no incluida en el mismo y que si se incluía en el Proyecto de Urbanización aprobado.

*v-6. Modificación de trazado del P.de urbanización respecto del Plan Parcial en la calle Unión Europea en el cruce con la calle Ángel Carril.

Se modifica el P.P. recogiendo el trazado especificado en el Proyecto de Urbanización.

*v-7. Nueva línea de media tensión proveniente de S. Cristóbal de la Cuesta no reflejada en el Plan Parcial.

Se incluye dicha instalación vinculada el P.P..

Todas las modificaciones del Plan Parcial del sector A-2 "Valhondo" propuestas son de escasa entidad urbanísticas y se tratan principalmente de adaptarse a situaciones de hecho que están recogidos erróneamente en los instrumentos de ordenación urbanística y que pueden dar lugar a conflictos.

e)P.E.R.I U.E.2 "Picón del Cordel" (p).

*p-1,2,3,4,6. Las edificaciones que se sitúan en estas parcelas no cumplen en la mayoría de los casos las determinaciones de ordenación (vivienda aislada) en cuanto a retranqueos a linderos.

Se modifican las ordenanzas de esta zona para permitir el adosamiento entre colindantes en ciertas condiciones.

*p-6. La instalación de nave agrícola incumpliría además de los retranqueos, la de ocupación máxima y línea de edificación de la CV-206 situada a 21 m.

Se modifican las ordenanzas de esta zona para aumentar la ocupación de las parcelas en los casos de construcciones ligeras y desmontables al igual que se estableció con la edificabilidad en este área.

Se mantiene la línea de edificación de la CV-206 que fijo en su momento la Diputación de Salamanca debiendo ser la misma la que la modifique si lo considera necesario.

*p-7. Pequeño cauce que atraviesa solar junto a los invernaderos de importancia a la vista de la orografía del termino.

Se ha previsto un nuevo espacio de "Viales públicos" que resuelva esta circunstancia. Este nuevo vial peatonal habrá de servir para mejorar las comunicaciones previstas entre el sector Ur-2 "Picón del Cordel y la CV-206 evitando la barrera física que significa el ámbito del P.E.R.I.. La gestión de dicha intervención a la vista de lo anterior debería corresponder a aquellos que se beneficien de la misma. Se trata de una dotación local en el entorno del sector Ur-2, y del anterior P.E.R.I. U.E.2 "Picón del Cordel". La pequeña envergadura de la intervención, la facilidad en la gestión al solo implicar a un solo sector aconseja vincular la ejecución de dicho vial con el desarrollo del nuevo sector de suelo urbanizable delimitado Ur-2. La relación del aprovechamiento entre el sector mayor al que se le implica en la ejecución de la infraestructura y el P.E.R.I es del orden de 14 frente a 1 (70.250m2 frente a 4.800m2). En esta situación consideramos asumible y justificada la carga impuesta., al ser los directamente beneficiados en clara mayoría frente al resto y por facilitar la gestión del mismo al realizarse en conjunto con el Proyecto de Actuación del Plan Parcial,

f)P.E.R.I U.E.1 "Camino Carbajosa".

No se ha desarrollado en el sector el instrumento de planeamiento y la situación actual es similar a la de hace 12 años. El intento de desarrollo realizado se freno por la entrada en vigor de la LUCyL.

Se ha incluido las parcelas de esta Unidad de Ejecución que no ha desarrollado el P.E.R.I. necesario que se estableció en las NNSS(93) dentro de suelo Urbanizable Delimitado al no alcanzanzar la condición de suelo Urbano en función de la nueva delimitación establecida y *estar de acuerdo los propietarios de dichas fincas con la misma según se expone en el escrito que se adjunta en el documento DI_e_Documentación de la tramitación.*

g)P.E.R.I U.E.4 "Camino San Cristóbal".

No se ha desarrollado en el sector el instrumento de planeamiento, y la situación actual es similar a la de hace 12 años. Se constata, a pesar de esto, que se han concedido Licencias Urbanísticas de reforma, ampliación,...en el sector.

Se ha incluido parte de las parcelas de esta Unidad de Ejecución dentro de suelo Urbanizable Delimitado al entenderse que no han realizado los deberes urbanísticos y no alcanzando la condición de suelo Urbano en función de la nueva delimitación establecida. Las parcelas edificadas existentes sin embargo cumplen las condiciones para considerarlas suelo Urbano Consolidado pudiendo resolver los déficit de urbanización mediante actuaciones aisladas de urbanización.

h)Suelo Rustico.

La situación territorial viene marcada por las intervenciones alrededor del teso y laderas del Viso donde existen construcciones de viviendas anteriores en muchos casos a la N.N.S.S. El caso más evidente lo constituyen la instalaciones, grúa incluida, y vertidos de las parcelas 102 y 74 del polígono 502.

Se han incluido parte de las parcelas que sostienen edificaciones de la ladera del Viso en un sector de suelo Urbanizable Delimitado Ur-4 "Laderas del Viso", como manera de integrarlos en el núcleo de población a la vez que se establecen los parámetros para conseguir una adecuada ordenación de dicha ladera.

Los usos que se producen en la parcelas 102 y 74 del polígono 502 se establecen como "fuera de ordenación", al establecerse actividades en las mismas contrarias a las NNSS(93) que se revisan, y a las presentes Normas Urbanísticas Municipales gravemente atentatorias contra el medio ambiente y sobre el paisaje del teso del viso y la Ermita. Entre estas cabe destacar las instalaciones y construcciones no autorizadas, los vertidos sobre la cárcava, la acumulación de escombros y otros materiales. En este caso es además necesario al haberse establecido una unidad de expropiación. La gravedad de lo expuesto y de su relevancia para un área que se pretende potenciar justifica su inclusión como "fuera de ordenación" de forma expresa.

Se establece como uso fuera de ordenación también la pequeña construcción existente en la parcela 58 del polígono 502. Se trata de una construcción aparentemente vinculada a la explotación agrícola, no permitida por el presente instrumento, a modo de cobertizo de muy mala calidad en las cercanías de la ermita del Viso junto al camino de los Cascajos. El grado de protección e importancia de este entorno a la vez que el tipo de construcción del que se trata justifican su inclusión en esta categoría.

Otros usos no autorizados figuran los escombros y movimientos de tierra de las parcelas 5010, 5013, 5026, 5027 del polígono 502, así como la edificación del cruce de la carretera CV-97 y la CV-206, y la nave en el límite con el término de Villares de la Reina en la carretera Cv-97.

Las parcelas 5010, 5013, 5026, 5027 del polígono 502 se han incluido como suelo Rustico de Protección Natural, para posibilitar su recuperación ambiental.

Se declara fuera de ordenación de forma expresa las construcciones contrarias a la ordenación establecida ubicadas en el cruce de la carretera CV-97 y la CV-206 por doble motivo. Uno primero que es el que parte de dichas construcciones se encuentran directamente sobre una vía pecuaria de primer orden como es la Cañada Real Zamorana y un segundo que es que se sitúa dentro de la zona de afección de las vías de mayor importancia del municipio tanto actuales como de las que se prevén tal y como se observa en los planos de ordenación.

Las instalaciones y las naves en el límite con el término de Villares de la Reina en la carretera Cv-97, han quedado incluidas en un sector de suelo Urbanizable Delimitado de uso predominante Agrario que permita su regularización.

Además de las antes expuestas se añade una incidencia general en suelo urbano que se refiere a la multitud de cerramientos de porches y terrazas posteriores a la licencia de primera utilización. El desconocimiento de la normativa urbanística por parte de los vecinos hace difícilmente explicable ante una intervención menor como es el caso la posibilidad que la parcela halla agotado previamente su edificabilidad u otros parámetros urbanísticos y que por este motivo no se puede conceder la autorización municipal para dicha obra mientras que en otras edificaciones aparentemente en similares condiciones si se le concede. Esta incidencia de pequeña entidad repercute negativamente en la vida municipal y entorpece la labor de la Oficina Técnica.

Se opta en función de esta costumbre por computar íntegramente en edificabilidad y ocupación la totalidad de los espacios cubiertos a excepción de los aleros permitidos. Además se señala que en base a este nueva ordenanza no podrán quedar disconformes con el planeamiento por este motivo las edificaciones anteriores a la entrada en vigor del presente documento.

II.5.3 Casco Tradicional:

Las determinaciones establecidas para la nueva ordenación del casco urbano tradicional responden a los siguientes objetivos:

a) Protección, potenciación y mejora de la imagen del casco tradicional del municipio, compatibilizando dicha protección con el aprovechamiento de los propietarios de las parcelas:

1. Protección específica de los elementos y áreas edificatorias más relevantes (Catalogo) estableciendo una ordenación de los volúmenes, que no condicione la calidad urbana de los espacios públicos, ni los derechos de los propietarios (calle Larga y parte final de Agustín Tamames).
2. Establecimiento de una normativa estética sobre las construcciones adecuada al lugar.
3. Caracterización de espacios degradados mediante ordenanzas de Color (Plaza de S. Miguel y cercanía de la Plaza del Sacerdote Bernardo Ramos).
4. Indicación del carácter peatonal prioritario de las vías al interior del casco tradicional (calle Larga, plaza y calle de S. Miguel, final de la calle Agustín Tamames y calle El Viso) señalando las vías perimetrales y calle de la Iglesia como las adecuadas para el tráfico rodado mejorando en parte su trazado (nuevas alineaciones).

b) Dinamización del área para conseguir una mejor utilización del mismo y una mayor compatibilidad con los nuevos crecimientos.

1. Señalando las parcelas y solares que no cumplen los deberes obligatorios en suelo Urbano Consolidado estableciendo un plazo de 2 años para su regularización.
2. Señalar las áreas susceptibles de acoger otros usos compatibles con el residencial (agrario y terciario) y favorecer su implantación mediante ordenanzas específicas
3. Apertura de una nueva conexión peatonal entre la calle de la Iglesia y la calle Larga integrando por una parte espacios actualmente sin uso y degradados (callejas y solares sin uso) y por otra permitiendo mayor flexibilidad y posibilidad de recorridos en el casco tradicional.

c) Solucionar problemas específicos de la estructura urbana.

1. Apertura de la nueva calle.
2. Plaza del Sacerdote Bernardo Ramos (recuperación de la parcelación histórica)
3. Edificaciones deterioradas frente a la iglesia (nuevo edificio referencia con espacio porticado).
4. Parcela sin edificar en la esquina de la calle Agustín Tamames y de la Iglesia (regularización de alineaciones).

III. Tramitación:

Se incorpora este apartado para hacer presente en el documento de Memoria Vinculante la justificación de todas aquellas modificaciones introducidas en el documento desde su aprobación inicial y que se motivan en el documento independiente DI_e_Documentos de la Tramitación. No se entiende como contradicción la ordenación propuesta aquellos objetivos iniciales que motivadamente durante la tramitación y en virtud de el propio procedimiento no hallan podido alcanzarse parcialmente.

Documento de octubre 2005 realizandose la última modificación en marzo de 2007.

En Monterrubio de Armuña, abril de 2007

Roberto Silguero Ayuso. ARQUITECTO

Román Andrés Bondía. ARQUITECTO