



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Jueves, 17 de diciembre de 1998

FASCÍCULO PRIMERO

Número 188

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial.- Sancho Dávila, 4. Teléf.: 357193. Fax: 357136

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

Número 4.704

Ayuntamiento de Mombeltrán

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOMBELTRÁN

ÁVILA

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

CONSEJERÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

FEPMA

1. ANTECEDENTES

1.1 PRELIMINARES

Habiendo sido elaborado por el arquitecto D. Diego Pérez Medina el documento en grado de Avance para la Redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en 1993, éste no fue sometido a información pública. El Documento de Aprobación Inicial se aprobó inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Mombeltrán en su sesión el día 19 de abril de 1996 y fue sometido a información Pública por el plazo de un mes (BOP 7-5-96), con el resultado de 29 alegaciones, la aprobación provisional se realizó el 8 de julio de 1996.

El estudio e informe del equipo redactor sobre los escritos producidos en el plazo de información pública se adjunta como Anexo a esta memoria.

1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Fines y objetivos de la promulgación de la Norma.

Se redactan las siguientes Normas Subsidiarias dado que el proyecto de delimitación de suelo urbano proporciona poca capacidad de maniobra y no ofrece una posibilidad clara de ordenación ante actuaciones que superen la consolidación o complemento de las estructuras urbanas existentes, y dado que se pretende dotar al municipio de un instrumento de planeamiento, adaptado a la realidad actual, de manejo fácil y claro y que permita abordar la problemática de la construcción en zonas ya consolidadas, así como el desarrollo ordenado de aquellas áreas de uso agrícola o residencial de nueva creación. Aparte de resolver problemas concretos en el medio urbano, como son la conservación del carácter del núcleo y la creación de nuevos equipamientos, el documento trata de dar un marco de protección al medio físico del municipio, ordenando el desarrollo de segunda residencia incontrolado y protegiendo los valores agrícolas, paisajísticos y del patrimonio cultural del mismo.

Queda así explicada también la conveniencia y oportunidad de las Normas.

En cuanto al carácter subsidiario de las mismas, éstas, sustituyen a un Plan General, instrumento legal de planeamiento no acorde, en nuestra opinión, con la capacidad de gestión del Ayuntamiento, ni con el desarrollo previsible.

Como plazo de vigencia se proponen 8 años, con la indicación de proceder a los 4 años de vigencia de las Normas, a un examen crítico (a la manera en que un PGOU revisa su programa) por parte de la Administración Local y Autonómica, que juzgue la utilidad de las Normas para ordenar el crecimiento y su posible ajuste a circunstancias no previsibles en este momento.

Establecemos los siguientes mecanismos de alarma que nos indicarán el momento de la revisión y que tendrán carácter de obligado cumplimiento:

-Alarma de superficie; cuando el 90% del suelo urbano comprendido por estas Normas se encuentre totalmente colmatado, y que el suelo apto para urbanizar esté totalmente urbanizado y con los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización aprobados.

-Alarma de población; cuando la población alcance o supere el 80% de la población prevista.

-Aparición de circunstancias demográficas o socioeconómicas que incidan en la ordenación propuesta.

-Agotamiento de la capacidad de estas Normas.

-Afectación del territorio por un planeamiento de rango superior.

Normativa de rango superior en que se sustenta la redacción de las presentes Normas Subsidiarias

En cuanto a los textos legales, en desarrollo de los cuales, se redacta el presente documento de Normas Subsidiarias se señalan específicamente:

-Texto Refundido RD 1/1992 de 26 de junio de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

-Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina vigentes.

-Ley 8/1990 de 25 de Julio sobre la Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

-Normas subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Ávila BOP 27 oct. 73.

-Ley 3/199, de 20 de junio, de declaración del Parque Regional de la Sierra de Gredos.

2. PROPUESTA

2.1.- CRITERIOS GENERALES

La propuesta se establece en base a los siguientes puntos que tratan de abarcar la problemática existente:

a) Delimitación del casco urbano, de acuerdo con condiciones objetivos de consolidación, provisión de servicios internos y facilidad de gestión.

Se han delimitado un total de 9 unidades de ejecución con destino residencial en 1.^a o 2.^a residencia e industrial en una de ellas.

Las Ordenanzas propuestas para todo este suelo urbano se incluyen bajo forma de fichas correspondientes a cada una de las Zonas Homogéneas o Polígonos delimitados, siendo su espíritu principal el del mantenimiento del carácter rural del núcleo.

Existen, así mismo, dos núcleos de población diseminado, La Higuera y la Urb. Pinar Ribera. En el primero se delimita su suelo urbano con los mismos criterios, debido a su escaso crecimiento y a su pequeña dimensión no es necesario delimitar ninguna unidad de ejecución, sin embargo se han delimitado dos sectores clasificados como Suelo Apto para Urbanizar debido al interés de varios promotores en desarrollarlos. En cuanto a la segunda, se mantienen sus límites tal cual quedaron probados en su plan parcial ya que su crecimiento está prácticamente paralizado y existen muchas parcelas desocupadas. También se han clasificado como Suelo Apto para Urbanizar dos sectores al norte y noreste del casco de Mombeltrán como previsión de futuro desarrollo de éste.

- b) Parte del término municipal se encuentra incluido en el Espacio Natural de la Sierra de Gredos.
- c) En cuanto al resto del término municipal, el suelo se clasifica como no urbanizable, en dos categorías: de régimen normal o especialmente protegido. Dentro este último, se señalan los grados:

- 1.º) SNUEP Protección Forestal
- 2.º) SNUEP Protección Agrícola
- 3.º) SNUEP Protección de Riberas
- 4.º) SNUEP Protección de Vías Pecuarias y Caminos Rurales
- 5.º) SNUEP Protección del Espacio Natural

2.2.- USOS DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR

En cuanto a usos principales se distinguen, el residencial, el de espacios libres, el de equipamiento y servicios e industrial. Dentro del residencial, aquel que es para población permanente (vivienda principal), y el que se destina en principio a residencia de temporada (vivienda secundaria).

2.2.1.- Residencia Permanente

Las 436 viviendas de residencia permanente actuales se establecen en el casco y en el núcleo diseminado de La Higuera.

Se prevé un total aproximado de 500 viviendas permanentes para el año horizonte, equivalente a una población de 1.375 habitantes residentes.

2.2.2.- Residencia de Temporada

Se prevé un total aproximado del orden de 757 viviendas de residencia de temporada. Esto equivaldría a una población de 2.271 no residentes (3 hab/viv). La justificación y explicación de las cifras anteriores se contiene en el apartado 2.3.

Hay que señalar que el núcleo diseminado de la Urbanización Pinar Ribera se destina exclusivamente a residencia de temporada.

2.2.3.- Industrial

Se prevé un sector con uso industrial neto en la zona inmediata al cementerio.

2.2.4.- Equipamiento, Servicios Urbanos y Espacios Libres

Como se indicó en la información, el municipio cuenta con un nivel suficiente de equipamientos y servicios urbanos.

Entre los equipamientos comunitarios, son de señalar como principales:

Colegios	1.586 m. ²
Religiosos (Iglesia y ermitas)	1.960 m. ²
Cementerio	1.420 m. ²
Deportivo (Polideportivo y frontón)	13.340 m. ²
Social (Residencia, casa 3.ª Edad y C. Salud)	2.410 m. ²
Espacios libres (Jardines y plazas)	11.820 m. ²

Mombeltrán

Normas Subsidiarias

Haciendo una comparación entre las dotaciones existentes, previstas y las necesarias según los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial del Reglamento de Planeamiento (Art.º 10), encontramos un pequeño déficit en espacio libre de uso público y en el escolar. Sin embargo, debido a las características del emplazamiento y del entorno, así como al envejecimiento de la población, estos déficits no son significativos, especialmente en el escolar, ya que en la actualidad sobran plazas y el crecimiento previsto es fundamentalmente de segunda residencia.

	Existentes	Previsto	Módulo R.P.	Necesidades R.P.
Espacios libres	11.820 m. ²	24.802 m. ²	21 m. ² /viv.	26.397 m. ²
Escolar	1.586 m. ²	1.586 m. ²	12 m. ² /viv.	6.000 m. ² *
Deportivo	13.340 m. ²	13.340 m. ²	6 m. ² /viv.	7.542 m. ²
Comercial	6.188 m. ²	6.188 m. ²	2 m. ² /viv.	2.550 m. ²
Social (700 m. ² en proyecto)	2.410 m. ²	2.410 m. ²	4 m. ² /viv.	2.000 m. ² *

* Para las 500 viviendas permanentes previstas, el resto para las 1.257 viviendas totales previstas (permanentes + temporada)

2.3.- EL DESARROLLO PREVISIBLE

A efectos de justificación del cumplimiento de las determinaciones requeridas por el Art. 93/2 del Reglamento de Planeamiento vigente (que dice textualmente: "Para la delimitación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible"), estimamos que el suelo propuesto como urbano, se ha delimitado de forma bastante realista pero generosa, y su clasificación está justificada en base a condiciones objetivas de consolidación y servicios o bien en base a la facilidad de gestión; además la amplia oferta de suelo ayudará al control del mercado y facilitará el asentamiento de nuevos residentes incrementando de este modo la tendencia de aumento poblacional.

Es necesario tener en cuenta el estudio de la dinámica de crecimiento y los coeficientes de holgura deseables para consolidar la estructura del núcleo, realizado por el documento de Avance y que, en síntesis, propone calificar suelo para un orden de 300 viviendas, frente a unas necesidades máximas previstas de 200 viviendas en los próximos ocho años.

Se propone un máximo de 425 viviendas nuevas en el suelo urbano, cuyo reparto se refleja a continuación en el siguiente cuadro:

ZONA	SUPERFICIE		DENSIDAD MAX.	N.º MÁXIMO
HOMOGENEA	TOTAL	NETA VACANTE (ESTIMADA)	(Viv./Ha.)	VIVIENDAS ⁽¹⁾
1.1	8,364	0,408	60	28
1.2	0,752	-	-	-
2.1	2,376	0,271	50	17
2.2	1,480	0,583	50	13
2.3	1,737	0,253	50	10
3	0,588	0,041	50	4
4	0,212	-	45	-
5.1	0,872	0,872	25	17
5.2	0,680	0,263	25	7

Mombeltrán

Normas Subsidiarias

ZONA	SUPERFICIE		DENSIDAD MAX.	N.º MÁXIMO
HOMOGENEA	TOTAL	NETA VACANTE (ESTIMADA)	(Viv./Ha.)	VIVIENDAS ⁽¹⁾
5.3	0,912	0,125	25	6
6.1	1,664	1,514	20	27
6.2	1,236	0,146	20	3
6.3	9,854	7,160	20	137
6.4	0,337	0,287	20	7
6.5	1,019	0,317	20	7
7	9,265	2,557	15	44
8	8,168	4,228	12	68
9	1,946	0,062	50	30
10	0,868	0,463	-	11 Naves
11.1	0,288	-	-	-
11.2	0,348	-	-	-
11.3	1,720	-	-	-
11.4	1,988	-	-	-
11.5	0,232	-	-	-
TOTAL	56,906	20,970	-	425

⁽¹⁾ En casco se ha supuesto una vivienda media de 150 m.². Aplicación de ordenanzas, suelo a total utilización o colmatación. Se ha tenido en cuenta n.º de parcelas y su posible segregación en parcelas mínimas.

En el cuadro anterior, la aplicación estricta de ordenanzas en la utilización a colmatación del suelo, nos lleva a la cifra de 425 de las que deducimos las 68 de la urbanización Pinar Ribera ya que su desarrollo está prácticamente paralizado, y que afectamos con un coeficiente de ponderación estimado en 0,85 para aproximar a la realidad los supuestos teóricos de aplicación de Ordenanzas, de lo que se deduce que el número máximo de viviendas nuevas a realizar para el año horizonte en el suelo urbano es de 303, que sumadas con las aproximadamente 1.074 existentes, representan 1.377 viviendas, de las cuales, aproximadamente unas 500 corresponden a vivienda permanente, y el resto a vivienda de temporada. Hay que tener en cuenta así mismo la existencia de gran número (120) viviendas desocupadas, sería interesante fomentar la rehabilitación de las que se encuentran en mal estado para de este modo mantener en buen estado el conjunto del casco y evitar su degradación. Estimado una composición de 2,75 hab/viv. para el año horizonte de las Normas, la capacidad de población residente será de 1.375 habitantes, cifra que está dentro de las expectativas de crecimiento previsto por las Bases para el Desarrollo de Planeamiento.

2.4 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo del término municipal se divide, a efectos de clasificación en:

-Suelo urbano (S.U)

-Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U)

-Suelo No Urbanizable (S.N.U.), que a su vez se divide en dos grados: "de régimen normal" y "especialmente protegido", que incluye el ámbito afectado por el PORN de la Sierra de Gredos.

Mombeltrán

Normas Subsidiarias

2.4.1. Suelo Urbano (SU).

Se distinguen las siguientes Zonas Homogéneas y Unidades de Ejecución:

ZONA HOMOGÉNEA N.º	ÁMBITO	SUPERFICIE (Has.)
1.1	CASCO ANTIGUO	8,364
1.2	CASTILLO	0,752
2.1	B.º PALOMAR Y B.º OLIVITAS	2,376
2.2	SAN JUAN ALTO	1,480
2.3	LA HIGUERA	1,737
3	MÁRTIRES DE LA VILLA	0,588
4	C/ ARENAL	0,212
5.1	LOS CHAPALES	0,872
5.2	TRAS CASAS	0,680
5.3	CUESTA MATADERO	0,912
6.1	EL PALOMAR	1,664
6.2	VERGELES	1,236
6.3	LA Balsa	9,854
6.4	EL POZO	0,337
6.5	VEREDA DE CEBREROS	1,019
7	PAJARANCA/VIÑA PENA	9,265
8	URB. PINAR RIBERA	8,168
9	BLOQUES	1,946
10	EL CUBO (INDUSTRIAL)	0,868
11.1	ESCOLAR	0,288
11.2	CEMENTERIO	0,348
11.3	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	1,720
11.4	DEPORTIVO	1,988
11.5	CASA CUARTEL GUARDIA CIVIL	0,232
TOTAL		56,906

UNIDAD EJECUCIÓN N.º	ÁMBITO	SUPERFICIE (Has.)
UE-1	CHAPALES	0,872
UE-2	EL ARENAL	1,112
UE-3	CABEZUELOS	0,675

Mombeltrán

Normas Subsidiarias

UNIDAD EJECUCIÓN N.º	ÁMBITO	SUPERFICIE (Has.)
UE-4	LA BALSA	3,082
UE-5	HIGUERILLA	0,723
UE-6	TRAS CASAS	0,238
UE-7	EL CUBO	0,741
UE-8	EL PALOMAR	1,101
UE-9	PAJARANCA	2,282
UE-10	C.º VILLAREJO	0,980
UE-11	CARBONEROS	0,400
UE-12	PUENTE EL OJO	0,773
TOTAL		12,979

SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO URBANO	56,906
--	---------------

2.4.2. Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U).

ÁMBITO	SUPERFICIE (Has.)
Fuente del Pozo	3,656
Viña Pena	2,557
Vereda de Cebreros (La Higuera)	1,847
Olivar de las Mansas (La Higuera)	1,830

SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR	9,880
---	--------------

2.4.3. Suelo No Urbanizable (SNU)

Constituye, con un total de 4.940 Has. el 98,70% del término municipal.

Las superficies son aproximadas ya que la medición se ha realizado sobre planos a escala 1/20.000

a) Especialmente protegido

Corresponde a los 5 aspectos de protección específica siguiente:

1.- Protección Forestal	2.165 Has.
2.- Protección Agrícola	710 Has.
3.- Protección de Riberas	77 Has.
4.- Protección de Vías Pecuarias *	-- Has.
5.- Protección Espacio Natural	388 Has.
TOTAL	3.340 Has.

* Debido a la imposibilidad de evaluar su superficie, ésta queda incluida en las otras categorías

b) De régimen normal

TOTAL	1.600 Has.
-------	------------

c) Resumen

1.- Suelo Urbano	56,9 Has.
------------------	-----------

2.- Suelo Apto para Urbanizar	9,9 Has.
-------------------------------	----------

3.- Suelo No Urbanizable	
--------------------------	--

Normal	1.600 Has.
--------	------------

Especialmente Protegido	3.340 Has.
-------------------------	------------

TOTAL	5.006,8 Has.
-------	--------------

2.5.- LA ESTRUCTURA URBANA.

La delimitación del suelo urbano en el casco, reforzada con las unidades de ejecución, tiende a mantener la tipología de asentamiento actual, con el viario adaptándose a la topografía natural.

Con las unidades de ejecución se pretende unificar la estructura urbana consolidando las áreas intersticiales perimetrales al casco.

2.6.- LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.**2.6.1.- Suelo Urbano (SU)**

Se proponen en las Normas un total de 14 unidades de ejecución en las zonas puntuales del suelo urbano necesitadas de un estudio pormenorizado para su desarrollo.

En su tramitación se seguirá el Artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En el resto del suelo urbano, se aplicarán las correspondientes Ordenanzas, ajustándose en todo caso, a lo señalado en los Artículos 39 y 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, según los terrenos tengan o no la condición de solar.

En el caso de la Urbanización Pinar Ribera, ésta se regirá por las determinaciones de su Plan Parcial. En las determinaciones no contenidas en éste se aplicará subsidiariamente la Ordenanza 9.

El Ayuntamiento, apoyándose en el Artículo 146 según el vigente Texto Refundido de la LRS y OU y 38/2 del Reglamento de Gestión, puede delimitar una nueva unidad de ejecución, procediendo a ejecutar un Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, si cree necesaria la distribución de cualquier carga urbanística (viales o plazas a crear), entre los directamente afectados. En todo caso, también puede recurrir a la expropiación, (repercutible asimismo). La construcción de nuevo viario y servicios urbanos puede acometerse también directamente a través de contribuciones especiales. En cuanto a cualquier modificación de alineaciones que pudiera suscitarse al replantear in situ las fijadas en las Normas, así como cualquiera otra que a juicio del Ayuntamiento fuera necesaria, se utilizará el sistema de expropiación forzosa o convenida.

El Ayuntamiento se encuentra también habilitado a redelimitar las unidades de ejecución existentes.

Se han delimitado tres áreas que se desarrollará mediante Estudio de Detalle pues requieren un estudio pormenorizado debido a la complejidad que implica su futuro desarrollo.

2.6.2.- Suelo Apto para Urbanizar (SAU)

Desarrollo por Plan Parcial con determinaciones según el vigente Texto Refundido de la LRU y OU y Reglamentos. Dicho Plan Parcial deberá ser remitido a la Junta de Castilla y León para su aprobación.

2.6.3.- Suelo No Urbanizable (SNU).

Las únicas posibilidades de edificación que se proponen son las de construcciones vinculadas al servicio de Obras Públicas, aquellas directamente ligadas a la agricultura, ganadería, forestales y mineras, incluso alojamientos de operarios, en su caso, y las de interés social y público, que hayan de emplazarse en el suelo no urbanizable, excluyéndose las viviendas unifamiliares en general, a reserva de su especial tramitación.

ANEXO A LA MEMORIA

INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRODUCIDAS EN EL PERÍODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

A) OBJETO DEL INFORME

De acuerdo con el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, se han sometido a información pública el proyecto de Normas Subsidiarias aprobado inicialmente. Dicho documento que recoge los criterios, objetivos y posibles soluciones generales al desarrollo del término municipal, se ha expuesto a consideración pública por un espacio de tiempo de un mes.

Habiéndose producido 29 escritos más o menos críticos, pero válidos para el fin perseguido, ya que constituyen una gran respuesta y participación pública en el proceso de formación del planeamiento, procede (de acuerdo con el apartado 2 del Artículo 125 del citado Texto Legal), **estudiar** dichos escritos y **proponer** a la Corporación el mantenimiento o rectificación de las líneas generales del documento aprobado inicialmente.

B) ALEGACIONES PRODUCIDAS Y ANÁLISIS DE LAS MISMAS

1.- Presentada por D. Claudio Brío Romero, en nombre y representación de IBERDROLA, S.A.

RESUMEN:

Manifiesta la preceptiva previsión del trazado de redes de abastecimiento, tanto en SU como en SAU. Que dicha red deberá constar de tendidos en media tensión, centros de transformación y redes de baja tensión, de acuerdo con el art.º 10 del TRLRSOU. Reconociendo que el momento oportuno para llevar a cabo dichas determinaciones legales es la redacción de los Proyectos de Urbanización (Art.º 67 Reglamento para Desarrollo y Aplicación de la LSOU).

Suplica se admita el escrito y se tengan por hechas las alegaciones, solicitando que se adecue en su día el Proyecto de Urbanización que sea necesario redactar en lo concerniente a la red de distribución de energía eléctrica a las previsiones legales manifestadas en lo principal del escrito. Para ello IBERDROLA, S.A. ofrece la colaboración de sus servicios técnicos.

ANÁLISIS:

Si bien son ciertas todas las previsiones legales manifestadas, también es cierto que el momento de aplicación no es el actual. Se tiene por presentado el escrito y se recoge la necesidad de adecuar los proyectos de urbanización a dichas previsiones legales.

2.- Presentada por D. Eleuterio Rodríguez Cano.

RESUMEN:

Expresa ser propietario de una parcela ubicada al sito denominado "Pajaranca", junto a la gasolinera, parcialmente edificada con permisos y licencia municipales desde el año 1979 con tres alturas. Que la mayoría de las edificaciones próximas tienen las mismas alturas.

Expresa que las normas prevén un n.º de plantas máximo para dicha parcela de dos.

Solicita se modifique el planeamiento y se permitan tres alturas en su parcela.

ANÁLISIS:

La parcela citada se ve afectada por dos ordenanzas distintas, la 9 (vivienda unifamiliar aislada y 2 plantas) y la 11 (bloque de vivienda multifamiliar y 3 plantas). La aplicación de las dos ordenanzas respondía a la previsión de una posible segregación de la parcela y la posible edificación de una vivienda aislada y porque es el criterio del equipo redactor no permitir la edificación de nuevos bloques aislados de vivienda multifamiliar.

Sin embargo, teniendo en cuenta que la parcela que resultaría de una posible segregación sería menor a la considerada como mínima a efectos de edificación, se recoge la solicitud y se incluye toda la parcela en la ordenanza 10.

3.- Presentada por D.^a Esmeralda Martín Robledo.

RESUMEN:

Expresa ser propietaria de la parcela n.º 306 del polígono 34, lindando con la carretera a San Esteban. Solicita se clasifique como suelo urbano pues desea edificar en ella una vivienda unifamiliar.

ANÁLISIS:

No se recoge ya que estos terrenos no cuentan en la actualidad con todos los servicios exigidos en la legislación vigente para poder considerarlos como suelo urbano. Debido al interés mostrado por gran parte de los propietarios del entorno, se delimita un sector clasificándolo como Suelo Apto. para Urbanizar.

4.- Presentada por D. Fernando Dégano Muñoz.

RESUMEN:

Manifiesta ser propietario de la parcela 173 del polígono 3 en el paraje conocido como "Tras Casas". Solicita su clasificación como suelo urbano ya que linda con edificaciones recientes, que cuenta con acceso rodado y pavimentado, suministro de agua potable y saneamiento y porque desea edificar una vivienda unifamiliar en dicha parcela.

ANÁLISIS:

La parcela cuenta, efectivamente con acceso rodado y pavimentado y es susceptible de obtener los servicios mencionados. Se clasifica como suelo urbano pero incluyéndola dentro de una unidad de ejecución que garantice un correcto desarrollo de todo el entorno y no sólo de su propiedad ya que existen otras propiedades colindantes que presentan alegación con el mismo fin.

5.- Presentada por D. Pedro Jiménez Plaza.

RESUMEN:

Manifiesta ser propietario de la parcela 163 del polígono 3 en el paraje conocido como "Tras Casas" con una dimensión aproximada de 1.000 m.². Solicita su clasificación como suelo urbano, con las condiciones que permitan segregar cuatro parcelas y la realización de una nueva calle, ya que linda con edificaciones recientes, que cuenta con acceso rodado y pavimentado, suministro de agua potable y saneamiento y porque desea edificar en dicha parcela.

ANÁLISIS:

Idem n.º 4. En cuanto a la segregación, se atenderá a lo establecido por la ordenanza y la ficha de la unidad de ejecución.

Mombeltrán

Normas Subsidiarias

6.- Presentada por D.^a Herena Blázquez Sosa.**RESUMEN:**

Manifiesta ser propietaria de la parcela 85890-14 sita en la c/ Parrancano. Solicita que la ordenanza de aplicación para dicha parcela sea la 2 "Residencial Extensión de Casco 1" ya que el entorno está consolidado con manzana cerrada y manifiesta su disconformidad con la ordenanza actual.

ANÁLISIS:

Se incluye la parcela referida junto con las 85890-15 y 16 dentro de la ordenanza 1, pero se deberá desarrollar mediante un estudio de detalle creando de este modo una nueva calle que conformará una manzana que deberá seguir la tipología tradicional de edificación entre medianerías. Se deberá mantener el muro de mampostería existente que salva el fuerte desnivel, aunque se podrá dar acceso a sótanos destinados a aparcamientos ligados a la edificación, por lo tanto la altura a cornisa contará a partir de la rasante natural del terreno en la parte superior de dicho muro.

7.- Presentada por D. Luciano Núñez-Barranco García.**RESUMEN:**

Manifiesta ser propietario de la parcela 408 del polígono 4, situada entre dos carreteras y dotada de todos los servicios. Solicita se clasifique como suelo urbano con las condiciones: parcela media de 400 m.², considerando estas brutas, antes de cesiones, para establecer el n.º máximo de viviendas.

ANÁLISIS:

No se recoge, idem n.º 3.

En cuanto a la dimensión de la parcela, esta se considerará como media pero siempre para la parcela neta (después de cesiones y urbanización). Será de aplicación la ordenanza 7.

8.- Presentada por D. Palo Iglesias Gutiérrez.**RESUMEN:**

Manifiesta ser propietario de la parcela 186 del polígono 3 en el sitio conocido como "La Balsa".

Considera que la parcela mínima establecida para la ordenanza de aplicación de 800 m.² es excesivamente grande. Solicita que la ordenanza de aplicación pase a ser la 6.

ANÁLISIS:

Se recoge.

9.- Presentado por D. José Antonio Menéndez Gómez.**RESUMEN:**

Manifiesta ser propietario de la parcela 197 del polígono 4, clasificada como Suelo Apto para Urbanizar. Que esta parcela se encuentra en la urbanización de D. Germán Ballesteros, que cuenta con todos los servicios en el interior de la finca matriz, y que se encuentra segregada y escriturada. Solicita se clasifique como Suelo Urbano en las mismas condiciones que el resto de la finca matriz.

ANÁLISIS:

Se recoge.

10.- Presentada por D.^a Eugenia Blázquez Sánchez.

RESUMEN:

Manifiesta ser propietaria de la parcela urbana n.º 84895-01 en la c/ San Juan Alto. Dicha parcela está afectada por la cesión de terreno para viario ya que éste no se puede ampliar en el frente opuesto de la calle (ya consolidada la edificación).

Solicita una compensación que podría ser:

- Parcela mínima 200 m.²
- Edificación de 2 viviendas por parcela.
- No retranqueo a fachada.

ANÁLISIS:

Se recoge parcialmente en cuanto a la reducción de parcela mínima y separación a la alineación ya que pasa a ser de aplicación la ordenanza 5, no se recoge en cuanto a la posibilidad de edificación de la tipología multifamiliar.

11.- Presentada por D. Félix Navarro Labrado.

RESUMEN:

Manifiesta ser propietario de la parcela n.º 8790011 de la c/ Higuierilla, que no coincide con la catastral ya que ésta se ha segregado. Solicita se trace una calle desde la calleja de la Pajaranca y que se permita su división en cuatro parcelas de 250 m.² y la posibilidad de edificar viviendas adosadas o con separación de 3 m. entre edificaciones.

ANÁLISIS:

Debido a la situación registral de la parcela y a la necesidad de ampliación de la calleja de la Pajaranca, se incluye esta parcela junto con las n.º 8790001 y 8791403 en una Unidad de Ejecución para de este modo repartir las cargas entre los beneficiados por la ampliación de dicha calleja. La ordenanza de aplicación será la que corresponde a todo el Área Homogénea. Por lo tanto no se recoge.

12.- Presentada por D. Leoncio Sánchez Dégano.

RESUMEN:

Manifiesta ser propietario de la parcela 329 del polígono 4. El resto idem. n.º 7.

ANÁLISIS:

Idem. n.º 7

13.- Presentada por D.^a Sofía Jiménez Sánchez.

RESUMEN:

Manifiesta ser propietaria de la parcela 90 del polígono 3, al sitio conocido como "el Pozo", que la zona clasificada como SAU es muy pequeña para desarrollar un Plan Parcial. Solicita su clasificación como SU ya que cuenta con todos los servicios y que se aplique la ordenanza 2, pero permitiendo un fondo edificable de 20 m.

ANÁLISIS:

Se recoge parcialmente en cuanto a su inclusión parcial dentro de Suelo Urbano, no en cuanto a la ordenanza de aplicación que será la n.º 6.

14.- Presentada por D. Juan Zamora Benítez.**RESUMEN:**

Manifiesta ser propietario de la parcela 172 del polígono 3, al sitio denominado "Tras Casas", que tiene una superficie aproximada de 200 m.² y que cuenta con todos los servicios. Solicita que se clasifique como suelo urbano.

ANÁLISIS: Idem n.º 4

15.- Presentada por D. Germán Ballesteros Sánchez.**RESUMEN:**

1.- Manifiesta ser propietario de las parcelas 183, 97, 201, 222 y 322.

2.- Respeto a la n.º 197, ubicada en el C.º de Villarejo, sólo se halla incluida parcialmente en la UE-9. Que el Ayuntamiento ya la había clasificado como suelo urbano en su totalidad y concedido licencia de parcelación (se acompañan copias de las resoluciones). Que dicha parcelación está realizada y vendidas tres de las parcelas resultantes y que una de ellas queda fuera del suelo urbano en el documento aprobado inicialmente. Solicita que se incluya en su totalidad y hace constar que el plano catastral no coincide con la realidad de la parcela y que más adelante remitirá plano.

3.- Respecto a la n.º 322, manifiesta que posee un gran valor urbanístico y que sobre ella se materializan las cesiones obligatorias destinadas a espacio libre público de la unidad de ejecución.

9.- Solicita que dichas cesiones se localicen en alguna otra finca de su propiedad.

4.- Respecto a la n.º 222, manifiesta que esta ha quedado fuera de los límites del SAU con el que linda. Solicita que se incluya parcialmente para de este modo poder localizar en ella las cesiones antes mencionadas.

5.- Propone la posibilidad de delimitar una Unidad de Ejecución Discontinua que incluya a todas o parte de sus propiedades afectadas por el nuevo planeamiento y que ésta se podría concretar posteriormente.

6.- Solicita que se incluya como ordenanza particular el que tanto a la Cía. Telefónica como las Cías. Eléctricas u otras, entierren a su costa todas las conducciones tal y como contempla la legislación vigente.

Suplica se tenga por presentado el escrito y admitir las alegaciones formuladas.

ANÁLISIS:

1.- Se recoge incluyendo la parte de la finca clasificada como SAU centro de SU en la UE-9 junto con la porción de parcela así clasificada.

2.- Se recoge parcialmente pero situando la cesión de espacio libre de uso público en la localización marcada en la ficha de la correspondiente Unidad de Ejecución y creando una plaza de carácter estancial.

3.- No se recoge, ya que las cesiones obligatorias de una UE deben realizarse dentro de sus límites.

4.- No se recoge pues el resto de las propiedades referidas se encuentran incluidas dentro de otras UE y no sería lógico ni coherente la delimitación de una Unidad de Ejecución Discontinua.

5.- No se recoge, ya se exige que en los Proyectos de Urbanización las conducciones vayan enterradas, pero a cargo de los propietarios y no a cargo de las compañías suministradoras.

16.- Presentada por D.ª Rosario y D.ª Ramona González González.**RESUMEN:**

Manifiestan ser propietarias de la finca conocida como "Los Chapales" de 10.000 m.² de extensión aproximada y que no están de acuerdo que se clasifique como suelo urbano. Solicitan se mantenga en su estado actual, destinada a explotación agrícola.

ANÁLISIS:

No se recoge. Debido a la necesaria extensión de suelo urbano del municipio hacia el norte del casco, se hace necesario no dejar una superficie tan grande clasificada como suelo no urbanizable ya que dividiría esta ampliación y coartaría el desarrollo de la zona limítrofe. Siendo un criterio básico del equipo redactor el desarrollo homogéneo del núcleo urbano y que debido a la situación de la parcela esta acabará antes o después por incorporarse al proceso urbanizador, se incluye parcialmente en la UE-4, clasificando el resto como suelo urbano de aplicación directa.

17.- Presentada por D. Regino López Crespo en representación de Construcciones y Promociones López Crespo, S.L.

RESUMEN:

Manifiesta que la sociedad por él representada es propietaria de los terrenos incluidos en la UE-3 y que se siente discriminado por la aplicación de la ordenanza 7, respecto a la ordenanza 5 aplicada a las UE-1 y 6.

Solicita la eliminación de la cesión gratuita del espacio libre de uso público la introducción del concepto de parcela media, definido como cociente entre la superficie bruta de la actuación y el número de parcelas de dicha actuación, siendo esta de 300 m.² Solicita que la medición de la altura a cornisa se realice desde la cota natural del terreno de la parcela.

ANÁLISIS:

Será de aplicación la ordenanza 6, se aplicará el concepto de parcela media entendido como la resultante de dividir la superficie neta (después de cesiones) entre el número de viviendas máximo admisibles para mantener la densidad marcada. El criterio de medición de alturas establecido por las normas se considera el correcto. En cuanto a la cesión de espacio libre público este se deberá materializar como una plaza estancial y ajardinada, como jardín o como paseo ajardinado que se deberá diseñar mediante el preceptivo Estudio de Detalle.

18.- Presentada por D. Tomás Blázquez Sánchez.

RESUMEN:

Manifiesta ser propietario de la parcela 200 del polígono 3, sita en "La Pajaranca" y solicita su clasificación como suelo no urbanizable.

ANÁLISIS:

No se recoge. Debido al necesario desarrollo conjunto de esa zona, no se puede excluir su propiedad de la unidad de ejecución en la que está incluida ya que se encuentra en el medio de la actuación y sin posibilidad de escindirse de ella.

19.- Presentada por D. Pedro Tejero Álvarez

RESUMEN:

Manifiesta ser propietario de un terreno segregado de la parcela 90 del polígono 3, conocida como "Sofía" o "Puente". Solicita su clasificación como suelo urbano.

ANÁLISIS:

Se clasifica una franja de terreno marcada en planos como Suelo Urbano, siendo la ordenanza de aplicación la n.º 6. Se desconoce si su propiedad se ve afectada o no, en cualquier caso no se considera correcto la inclusión de una mayor superficie debido al desnivel existente, la falta de servicios de los terrenos no limítrofes con la carretera y debido a la proximidad con el cementerio.

20.- Presentado por D. Rafael Juárez de Sosa.

RESUMEN:

Manifiesta ser propietario de la parcela 196 del polígono 3 de una superficie aproximada de 1.200 m.2 Solicita reducir la dimensión de la parcela mínima para poder de este modo edificar 3 viviendas.

ANÁLISIS:

Se recoge en cuanto a la reducción de la parcela mínima a efectos de segregación, pasando a ser de aplicación la Ordenanza 6.

21.- Presentada por D. Jaime Crespo Fernández.

RESUMEN:

Manifiesta ser propietario de una parcela sita en la Travesía de la Carretera de pequeñas dimensiones que se ve afectada por un obligado retranqueo de la edificación a la carretera de 12 m. y que considerando innecesaria tal dimensión solicita se reduzca a 6 m.

ANÁLISIS:

Se recoge, considerando que se trata de Suelo Urbano consolidado y marcando la alineación a 6,50 m. de la línea blanca de borde de la carretera. La ordenanza de aplicación será la n.º 2.

22.- Presentada por D. Alejandro Sánchez Fernández.

RESUMEN:

Manifiesta ser propietario de la parcela 307 del polígono 4 y solicita su clasificación como suelo urbano.

ANÁLISIS:

Idem. n.º 3

23.- Presentada por D. Luis Linares Campelo.

RESUMEN:

1.- Manifiesta ser propietario de la finca conocida con el nombre de "Quinta de Sta. María de Gredos" situada en el término municipal de Mombeltrán.

2.- Que en ella existen edificaciones cuyo origen data de 1930, dedicadas en origen a sanatorio antituberculoso y posteriormente a seminario y residencia de religiosos y estudiantes como último uso.

3.- Que pone en conocimiento por medio del escrito los usos que ha mantenido dicha edificación.

4.- Que en julio de 1993 pasa a ser de su propiedad teniendo intención de dedicarla a residencia de la tercera edad:

5.- Que solicitó dos licencias de obra, una para acondicionamiento de interiores y otra para demolición y sustitución de cubiertas para aprovechar el bajo cubierta como planta habitable. Que dichas licencias fueron concedidas y que por motivos estéticos y con el fin de dar realce al edificio en la zona central se incrementó la altura total de la edificación hasta cinco plantas sin conocimiento del Ayuntamiento y sin contar con licencia de obra.

6.- Que la residencia tendrá una capacidad de 180-200 plazas y que se crearán 60 puestos de trabajo.

7.- Que al estar considerada la zona como "Zona Económica Deprimida", la creación de los puestos de trabajo, el uso social al que va a estar destinada y la riqueza que va a proporcionar al municipio son dignos de tener en cuenta en interés del municipio y su entorno.

8.- Suplica se mantenga y permita el uso de residencia y que se permita de modo excepcional la legalización de las cinco plantas por su consideración e edificio singular.

Mombeltrán

Normas Subsidiarias

Asevera que las instalaciones contarán con todos los servicios necesarios.

RESUMEN:

A pesar de interés social y económico que para el municipio y la comarca puede tener la actuación y que se permite el uso al que se va a destinar la edificación, siendo este vinculante, no se puede admitir un n.º mayor de plantas que el marcado en el Suelo No Urbanizable (dos plantas), ya que se encuentra enclavado en una zona con espacial protección forestal. Por lo tanto no se recoge.

24.- Presentada por D. José A. Méndez García en nombre y representación de D. Genaro Dégano López y D.ª Ladislao López de la Fuente.

RESUMEN:

Manifiesta que las propiedades de sus representados expuestas a continuación se ven afectadas por el nuevo planeamiento.

1.- Casa sita en el n.º 24 de B.º de San Juan Alto afectada por el nuevo trazado de la calle. Solicita que en compensación de los metros perdidos, éstos puedan ser recuperados en número de plantas sobre rasante.

2.- Parcela dedicada a regadío sita en la Puerta de la salud, parcela catastral 87 polígono 1. Expone que esta finca ya cedió 19,74 m.² para mejorar el trazado de dicha vía (aporta declaración jurada de los entonces Alcalde y Concejales de obras). Al verse nuevamente afectado por una reestructuración viaria que implica una pérdida de superficie de la parcela, solicita como compensación que se aumente el fondo edificable en planta baja hasta 19 m. y el fondo edificable en plantas superiores hasta 13 m.

3.- Terreno de secano, parcela n.º 41 del polígono 4 al sitio de "Pajaranca". Considera excesiva la superficie mínima de parcela de 800 m.² excesiva y solicita su reducción a 400 m.². Considera que no se debe reflejar en planos el viario no vinculante en su trazado. Considera excesivo el ancho de 10 m. previsto para el C.º de Villarejo, solicitando su reducción a 8 m. propone la posibilidad de que el trazado del colector de aguas residuales discurra por la zona norte de esta finca por la calleja que baja a las Navas.

Suplica que se admitan las presentes alegaciones.

ANÁLISIS:

1.- Se recoge considerando la edificabilidad de la parcela resultante tras la reestructuración del vial la misma que la de la parcela original.

2.- Se recoge.

3.- Se recoge parcialmente ya que se ha modificado la ordenanza de aplicación. No se recoge la reducción a 8 m. de la sección del viario en el C.º de Villarejo. Al manifestar el equipo redactor que el trazado del viario no es vinculante, esto no es óbice para que se proponga a modo indicativo una solución considerada como correcta. En cuanto al trazado del colector, éste se deberá localizar del modo más racional de acuerdo con el desarrollo de la UE y su entorno y siempre bajo el trazado del viario público.

Siendo manifiesta la voluntad de la propiedad de la parcela afectada, así como la de las colindantes, del desarrollo individual de la urbanización de sus parcelas se divide la Unidad de Ejecución en dos independientes de modo que se facilite la gestión y se garantice el desarrollo futuro.

25.- Presentada por D. Domingo Jiménez Pláza.

RESUMEN:

Manifiesta su disconformidad por falta de asesoramiento técnico.

ANÁLISIS:

No pertinente.

Mombeltrán

Normas Subsidiarias

26.- Presentada por D. Manuel Blázquez Dégano.**RESUMEN:**

Manifiesta ser propietario de una parcela sita en la Ctra. del Arenal en "Los Chapales". Considera excesiva las parcelas mínimas de las ordenanzas 8 y 9 de aplicación y del mismo modo considera excesivo el retranqueo de 25 m. de la edificación con respecto a la carretera y solicita su reducción a 12 m.

ANÁLISIS:

Se recoge parcialmente en lo que se refiere a las parcelas mínimas pero el retranqueo marcado por la Demarcación de Carreteras del Estado es vinculante y el planeamiento no puede modificarlo.

27.- Presentada por D. Florentino Hernández Malvar.**RESUMEN:**

Manifiesta ser propietario de una parcela en La Higuera (n.º 25). Solicita su clasificación como suelo urbano ya que cuenta con la posibilidad de enganchar los servicios necesarios. Estaría dispuesto a negociar con el Ayuntamiento alguna mejora de las infraestructuras del municipio que repercutieran en el buen servicio y funcionamiento de la urbanización proyectada.

ANÁLISIS:

Se clasifica como apto para urbanizar debido a la carencia de los requisitos exigidos por la legislación vigente para su clasificación como suelo urbano. La delimitación de este sector queda vinculada al informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio respecto al trazado y dimensiones de la vía pecuaria denominada "Vereda de Cebreros". El acceso rodado se realizará desde el acceso al núcleo de la Higuera y se deberá pavimentar hasta él. La pavimentación de la vía pecuaria queda asimismo vinculado al informe previamente mencionado. Debido a la limitada capacidad de abastecimiento de agua del depósito y manantiales de los que se abastece, se deberá garantizar la dotación de agua prevista para los Proyectos de Urbanización, sin esta condición no se podrá obtener licencia municipal de obras de urbanización.

28.- Presentada por D. Juan Ortega Mediavilla.**RESUMEN:**

Manifiesta ser propietario de las parcelas 301 y 302 del polígono 4 al sitio conocido como "el Pozo". Solicita su clasificación como suelo urbano ya que se encuentra en negociaciones con la propiedad de la finca colindante para poder contar con los servicios de agua y electricidad.

ANÁLISIS

Idem n.º 3

29.- Presentada por D.ª Rafaela Jiménez Sánchez.**RESUMEN:**

Manifiesta ser propietaria de la parcel 323 del polígono 4 sita en el C.º de Villarejo, siendo esta su única propiedad en este municipio. Solicita su exclusión de la unidad de ejecución, ya que posee acceso rodado desde la calleja de la almazara, y su clasificación como suelo urbano de aplicación directa.

ANÁLISIS:

Se recoge a pesar de que la parcela no cuenta con el resto de servicios exigibles como son abastecimiento de agua, evacuación de residuales y abastecimiento de energía eléctrica, puede obtenerlos fácilmente por su inmediatez, así como por el grado de consolidación del entorno. Su paso a suelo asistemático no exime al propietario de la obtención a su costa de los servicios para conseguir la calificación de solar.

CAPÍTULO I**I.- DEFINICIONES GENERALES****1.1.- CLASES DE SUELO****a) Suelo urbano (SU)**

Está constituido por las áreas incluidas en la delimitación fijada en planos.

Se distinguen en esta clase de suelos dos ámbitos: el suelo urbano de actuación directa y las Unidades de Ejecución, cuyas condiciones específicas se regulan en el apartado 4.3 de estas normas. Se han delimitado así mismo tres áreas que se desarrollarán mediante Estudios de Detalle.

b) Suelo apto para urbanizar (SAU)

Según emplazamiento marcado en planos. Se han delimitado tres sectores destinados a uso residencia, dos al noroeste del casco urbano de Mombeltrán y el otro en La Higuera.

c) Suelo no urbanizable (SNU)

Comprende los terrenos no incluidos en las clases anteriores.

Queda dividido a su vez en dos clases de suelo.

I) Especialmente protegido

Se consideran los ámbitos siguientes de protección.

-Protección Forestal.

-Protección Agrícola.

-Protección de Riberas.

-Protección de Vías Pecuarias y Caminos Rurales.

-Espacio Natural.

II) De régimen normal

Todos ellos están delimitados en el plano 1, escala 1/20.000, referente a la clasificación del suelo.

1.2.- DEFINICIÓN DE PLANEAMIENTOUnidad de ejecución

Unidad mínima de planeamiento en suelo urbano.

Las unidades de ejecución delimitadas por las Normas, se desarrollarán de acuerdo con las condiciones señaladas en las respectivas fichas.

Polígono

Fraccionamiento de un Sector a efectos de su posterior ejecución por etapas.

Sistemas interiores

Conjunto de viales, espacios libres, equipo y servicios que, urbanísticamente, sirven a un determinado Sector y que quedarán previstos en el correspondiente Plan Parcial.

1.3.- DEFINICIONES DE EDIFICACIÓN

Edificación aislada

Es la situada en parcela independiente con acceso exclusivo desde vía pública o privada y sin solución de continuidad con otras edificaciones.

Edificación agrupada adosada o en hilera

Es la situada en parcela independiente pero en colindancia con otras edificaciones o parcelas, (adosada o pareada = 2 a 2 edificaciones agrupada o en hilera = más de 2 edificaciones).

Edificación cerrada

Es la que ocupa todo el frente de la alineación a las calles con la que tiene fachada.

Edificación abierta

Bloques aislados separados por espacios libres ajardinados vinculados a las edificaciones.

Edificación unifamiliar

Vivienda que ocupa en exclusiva una parcela de tamaño igual o superior a la mínima permitida.

Parcela mínima

Menor superficie posible en que se puede construir según la zona, a efectos de edificación o segregación en su caso.

Parcela histórica

Se entenderá como tal aquella que, previamente a la aprobación del presente planeamiento, este registrada, o exista escritura pública notarial, o aparezca en la documentación catastral, o se encuentre incluida en un proyecto con licencia de obra, o aparezca en un contrato privado y se haya pagado algún impuesto sobre ella como transmisiones patrimoniales, etc.

Ocupación de suelo

Porcentaje ocupado en planta por la edificación, referido a la superficie neta de la parcela o solar.

Edificabilidad neta o bruta

Relación entre la superficie construida de las edificaciones y la superficie neta o bruta según se trate, respectivamente de parcela o polígono o sector.

Altura a cornisa

Distancia en vertical desde la acera o terreno circundante hasta la cara inferior del forjado de cubierta en su intersección con el plano de fachada. (excluidos áticos, si los hubiera).

Planta sobre rasante

Se considerarán todos aquellos espacios entre separaciones horizontales del edificio que tengan o puedan tener fachada de altura mayor a 1 m. en la que se puedan practicar huecos y que vierta a espacio libre.

Espacio libre

Aquel espacio público o privado, que posea las características mínimas de patio o sea vía pública.

Planta baja

Aquella que pueda tener acceso directo desde el terreno circundante o a través de rampa o escalera de menos de 1,00 m. de desnivel.

Planta bajo rasante

Aquel que no cumpla las condiciones de planta sobre rasante. Además tendrá esta condición la superficie interior a las líneas paralelas a fachadas a 8 m. de distancia de ellas, de los espacios sobre rasante cuyos paramentos estén en contacto con el terreno (semisótanos).

Espacio bajo cubierta

Se considera espacio bajo cubierta aquel que cumpla cada una de las siguientes condiciones:

Tiene como techo los faldones de cubierta del edificio.

Depende funcional y dominicalmente de las plantas inferiores.

La altura a cumbrera será inferior a 3,25 m.

Se sobreentiende la permisividad de usos vivideros siempre que se cumplan las condiciones higiénicas prescritas.

CAPÍTULO II

II.- NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO

2.1.- ESTUDIO DE DETALLE

Será de aplicación a efectos de ordenación de volúmenes, o fijación exacta de alineaciones y rasantes. No podrán crearse nuevas vías públicas pero si privadas.

Podrá ser requerido por el Ayuntamiento, aun cuando, no estuviese indicado en los planos correspondientes de las presentes Normas previa delimitación de una unidad de ejecución según el Art. 91 del Texto Refundido de la LRS y OU.

2.2.- PLAN ESPECIAL

Se requerirá su redacción en los mismos supuestos anteriores, en que además, se trate de conseguir otras vías o espacios públicos no previstos o la regulación específica de la edificación en zonas singulares. Tanto el ámbito como el sistema de actuación serán fijados en su caso por el Ayuntamiento.

Su contenido se regirá por el Texto Refundido de la LRS y OU, (Art. 85) y sus reglamentos.

2.3.- PLAN PARCIAL

Se requerirá para el desarrollo por etapas y polígonos del suelo apto para ser urbanizado.

Su contenido se regirá por el Texto Refundido de las LRS y OU y sus Reglamentos. La aplicación de los estándares mínimos de dotaciones que marca el Anexo del Reglamento de planeamiento así como su infraestructura y servicios, se referirán a la totalidad del sector.

2.4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Se aplicarán en general y, específicamente, a los proyectos de urbanización, los cuales contendrán las determinaciones precisas para realizar obras de los servicios urbanos previstos en el Plan Parcial y Unidades de Ejecución.

Como niveles mínimos a conseguir, se proponen:

Agua.- 200 litros/habitante/día

Residuales.- Id. en sistemas unitario o separativo, según las características del terreno y la ordenación.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público.

Energía eléctrica.- Segun Reglamentos vigentes.

Acerados.- Serán pavimentados en función del uso, intensidad de tráfico y carácter de la zona.

Basuras.- Se establecerá un sistema por convenio con el Ayuntamiento.

Todas las conducciones de agua y saneamiento, los tendidos eléctricos y de telefonía, así como cualquier otra conducción se realizarán enterradas.

2.5.- NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTAS

Serán de aplicación en todo caso y, en especial, en los terrenos de la Iglesia y zonas señaladas como "visualizaciones a proteger" señaladas en el plano 3, escala 1/1.000 y servirán para dilucidar cuantas dudas puedan presentarse en cuanto a la adaptación de nuevas construcciones (volumen y materiales) en dicho entorno o en relación con el paisaje (Art. 98 del Reglamento de Planeamiento).

2.6.- LICENCIAS

Estarán sujetos a previa obtención de Licencia Municipal los actos públicos o privados, de edificación y uso del suelo recogidos en los Art. 4.1 del RDU y del 242 del TRLS.

Art. 4.1 RDU:

Estarán sujetos a previa licencia sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con respecto a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo.
7. Las obras e instalaciones de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
12. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

Mombeltrán**Normas Subsidiarias**

16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17. La colocación de carteles de propaganda visibles de la vía pública.

18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

Art.º 242 TRLS.

Actos sujetos a licencia.

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.

2. Estarán sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalaren en los planes. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

4. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme lo previsto en los artículos 187 a 190 de esta Ley.

5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación del Régimen Local que resulte aplicable.

6. En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

7. Los Colegios profesionales que tuviesen encomendado el visado de los proyectos técnicos, si observaren incumplimiento de la legislación urbanística pondrán en conocimiento de la Administración competente dicha presunción denegando el visado.

La solicitud de dicha licencia se hará mediante instancia al Ayuntamiento, acompañada de tres ejemplares del proyecto correspondiente, avalado por facultativo autorizado y visado por el Colegio profesional respectivo, así como los restantes documentos que en cada caso proceda. Deberán acompañarse ejemplares adicionales del proyecto cuando sean exigidos por otros organismos interesados. La documentación a presentar para cada tipo de proyecto se regulará mediante ordenanza específica.

El Ayuntamiento recabará los informes que en cada caso sean preceptivos y resolverá la solicitud presentada. Toda resolución en contra de cualquiera de estos informes deberá ser razonada y justificada desde el punto de vista urbanístico.

La licencia municipal se dará acompañada de un ejemplar debidamente visado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar de proyecto deberá estar siempre en la obra, mientras dure ésta a disposición de los inspectores autorizados por el municipio y por el organismo provincial competente.

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la cédula de habitabilidad en los casos no exentos de ella, que se concederá previa inspección y comprobación de que la misma se ajusta al proyecto aprobado.

CAPÍTULO III**3.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

Estas normas serán aplicables tanto en las edificaciones a realizar en el suelo urbano, como en suelo apto para ser urbanizado o no urbanizable del término municipal.

3.1.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMENParcela mínima

A efectos de segregación, la que se fije en las Ordenanzas zonales.

A efectos de edificación, lo que determinen las Ordenanzas zonales. Como mínimo, en la que se pueda construir 40 m.² útiles con las condiciones higiénicas mínimas.

Dimensiones y frente de fachada

Lo que determinen las Ordenanzas zonales.

Vuelos permitidos en fachadas situadas en línea de calle

No se permite más que balcones de un saliente de la línea de fachada no mayor del 10% del ancho de la calle con máximo de 70 cm. La altura mínima desde la acera hasta la parte inferior del balcón será de 3 m.

Se prohíben expresamente los cuerpos volados cerrados de fábrica o con petos de materiales translúcidos, e incluso los miradores acristalados

Alineaciones y separaciones a linderos en edificación aislada, adosada o agrupada.

Serán las especificadas en cada una de las Ordenanzas zonales.

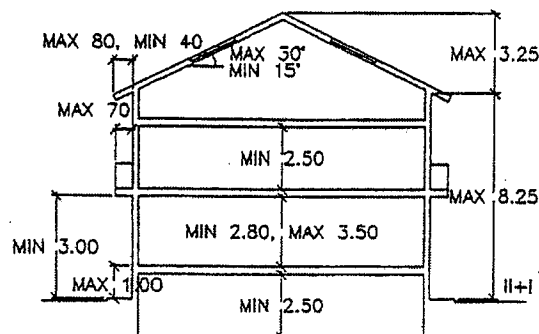
Medición de alturas

Se regula la altura de la edificación por el número de plantas sobre rasante y por la distancia vertical a cornisa.

El número de plantas se contabilizará en cualquiera y cada uno de los puntos de nivel de la planta baja de la edificación y estará constituido por el número de pisos del edificio, incluyendo áticos plantas bajas y aporricadas y semisótanos que sobresalgan más de 1,00 m. sobre la rasante (contando a cara superior del forjado de planta baja).

La distancia vertical o altura máxima a cornisa con carácter general es la siguiente:

- | | |
|---|---------|
| - Edificio de 3 plantas (III) | 9,50 m. |
| - Edificios de 2 plantas más sobrado (II+I) | 8,25 m. |
| - Edificios de 2 plantas (II) | 6,50 m. |
| - Edificios de 1 planta más sobrado (I+I) | 4,75 m. |
| - Edificios de 1 planta (I) | 3,50 m. |



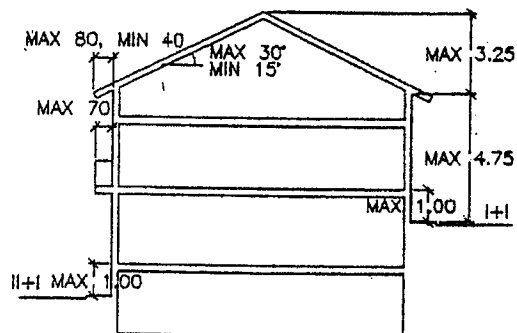
Esta altura será de obligado cumplimiento en todas las fachadas del edificio a no ser que la Ordenanza propia de la zona especifique cualquier variación.

Mombeltrán**Normas Subsidiarias**

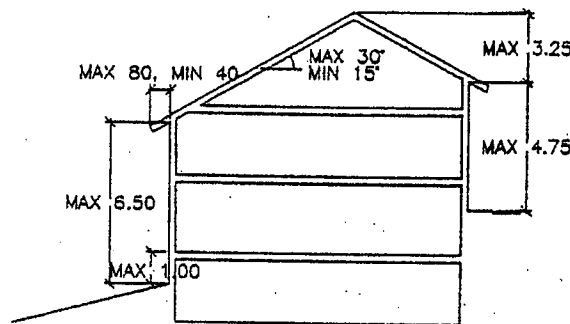
Esta altura se medirá desde la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta en la intersección con el plano de fachada medida en el punto medio de las fachadas.

Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. Estas fracciones tendrán una dimensión comprendida entre 5 m. y 15 m. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de 1,40 m.

En parcelas en las que la edificación tenga fachadas dando a 2 calles opuestas con diferente cota, prevalecerá siempre la altura máxima de la cota inferior, siempre que en la fachada opuesta sea posible edificar al menos una altura con accesibilidad directa. (Ver esquema), y siempre que la Ordenanza zonal no indique un criterio distinto.



En todo caso, la altura a cornisa y el número de plantas se medirán tomando como base el terreno natural circundante existente, permitiéndose solamente su alteración, sin que se perjudique a los colindantes y siempre que tal alteración sea técnicamente razonable.



Los edificios en esquina de manzana cerrada deberán:

-Si dan a dos calles, conservar el nivel de la línea de cornisa, en tramos mayores de 5 m. y menores de 15 m.

-Si dan a tres calles, conservar el nivel de la línea de cornisa en tramos mayores de 5 m. y menores de 15 m., o bien presentar un hastial en el lateral paralelo a medianera.

Estas condiciones son de aplicación general, siempre que la Ordenanza zonal no indique un criterio distinto.

Alturas máximas y mínimas libres.

En locales comerciales o plantas bajas a nivel de calle, la altura máxima libre (distancia entre la cara inferior del forjado superior y el pavimento del piso totalmente terminado) será de 3,50 m., la mínima será de 2,80 m.

En sótanos y semisótanos, la altura libre mínima será de 2,50 m. al igual que en plantas superiores excepto áticos.

Construcciones permitidas por encima de la altura a cornisa

Bajo los faldones de cubierta se permiten usos vivideros o complementarios no computables en la edificabilidad señalada en la correspondiente Ordenanza siempre que la altura de cumbreras de aquella no sobrepase los 3,25 m. contados desde la altura a cornisa y que dependan funcional y dominicalmente de las plantas inferiores. Tendrán luz y ventilación no inferior a 1/10 de su superficie en planta. Dicha luz y ventilación serán aseguradas por ventanas incluídas en la misma pendiente de la cubierta, o mediante mansardas o soluciones abuhardilladas.

Mombeltrán**Normas Subsidiarias****Cubiertas**

La cubierta será inclinada y volará con alero sobre la fachada.

La pendiente de los faldones de cubierta estará inscrita entre el 15º y 30º sexagesimales (27% y 58%) y arrancarán "sin peto" sobre la parte superior del último forjado.

No se permiten terrazas en cubierta.

Alero

Los aleros tendrán un vuelo máximo en proyección horizontal de 80 cm. y mínimo de 40 cm. En la Zona Homogénea 1 los canchillos habrán de ser de madera

Patios en edificación cerrada

Los patios, para ser considerados espacio libre, tendrán una dimensión perpendicular en cualquier punto del cerramiento mayor que su altura dividida por cuatro y podrá ser inscrita una circunferencia de 3 m. de diámetro.

Se permiten, en construcciones medianeras, el establecimiento de patios mancomunados, cuya servidumbre sobre los solares debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Medición de la edificación

La superficie construida se medirá según criterios seguidos en viviendas de protección oficial (50% vuelos y espacios cubiertos o porches) Se excluyen de la edificabilidad admitida en Ordenanzas los semisótanos que no sobresalgan más de 1,00 m. sobre rasante y los espacios bajo cubierta permitidos según condiciones reseñadas anteriormente.

Tampoco computarán las superficies interiores a las líneas paralelas a fachada. a 8 m. de distancia de ellas de los espacios -sobre rasante cuyos paramentos estén en contacto con el terreno (semisótanos).

Para la ocupación se computará la superficie en proyección horizontal encerrada por el perímetro exterior de los cerramientos del edificio y/o el borde de la cubierta en espacios abiertos sin cerramiento.

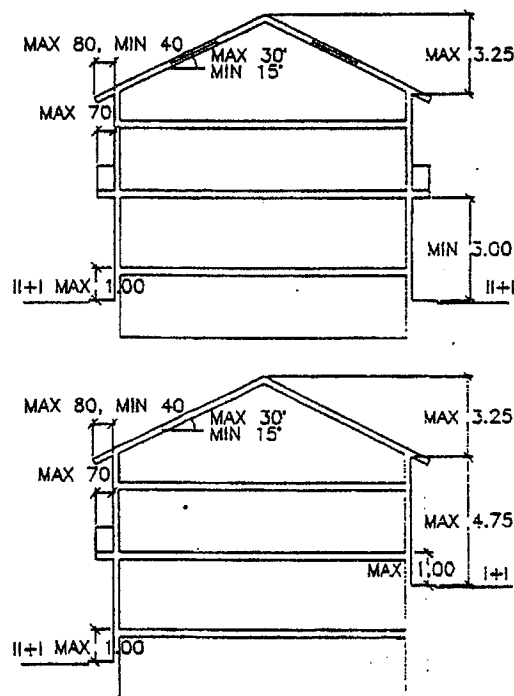
Posición de las edificaciones en relación a pozos o manantiales existentes.

Cualquier edificación en cualquier clase de suelo no alterará con su situación, el uso y caudal de pozos o manantiales existentes.

3.2.- CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICAS

Todos los locales vivideros residenciales, excepto aseos, deberán tener fachada y espacio libre y huecos que permitan unos niveles correctos de iluminación natural, vistas y ventilación.

Los locales afectos a actividades productivas cumplirán el apartado anterior, salvo que exigencias técnicas de la producción lo impidan, en cuyo caso la permanencia estará regulada por la normativa de rango supe-



rior sobre higiene en el trabajo, y por las que pueda dictar la administración local. En ausencia de justificación técnica se considera inadecuada para la estancia la superficie alejada más de 6 m. de las ventanas.

Los locales comunes (susceptibles de utilización conjunta por los usuarios de un edificio, excluyendo las viviendas unifamiliares de superficie menor a 400 m.²) tendrán ventilación e iluminación naturales si forman parte del sistema de evacuación del edificio.

No se permitirá el uso de vivienda en sótanos o semisótanos. Los sótanos o semisótanos que puedan proyectarse, deberán tener ventilación, que en caso de sótanos podrá ser forzada. Además contarán con un sistema de evacuación de aguas a la red municipal de alcantarillado.

Se permitirán chimeneas o patinillos de ventilación para cuartos de baño y aseos, retretes, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, basuras, despensas, garajes y sótanos. La ventilación por chimeneas podrá ser natural o forzada por sistemas debidamente homologados. Los patinillos deberán tener una superficie mínima de 1 m.² y un lado mínimo de 0,70 m. sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

Los equipos de climatización no integrados (de ventana) necesitarán licencia municipal para su instalación siempre que no se coloquen dando a espacios libres privados (patios privados). Si estos equipos sobresalen de la línea de fachada deberán estar situados a más de 3 m. de altura.

3.3.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

La defensa del carácter y condiciones estéticas de nuevas construcciones, así como la conservación del patrimonio inmobiliario existente y la defensa del medio natural corresponde al Ayuntamiento. Subsidiariamente, el Ayuntamiento podrá recabar la opinión y dictámen de la Comisión de Patrimonio en cuantos casos dudosos puedan presentarse, así como denegar o condicionar las licencias de demolición u obra nueva, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o se presuma puedan producir un impacto negativo.

Con el fin de mantener el carácter de la edificación del núcleo de Mombeltrán, se establecen las siguientes condiciones generales para el conjunto del suelo urbano.

Cubiertas

El material de cubrición será la teja curva en tono rojo, preferiblemente cerámica, siendo este material obligatorio en la Zona Homogénea 1.

Se prohíbe expresamente la teja plana, las cubiertas onduladas de fibrocemento y todo otro material de cubrición ajeno a los existentes, con la excepción del cinc y el plomo en los remates.

Fachadas y vallados

Se utilizarán materiales acordes con el entorno, preferiblemente los revocos blancos, enfoscados y encalados o pinturas blancas o terrosas, la piedra de la región, y el ladrillo tejar o viejo con entramado de madera. Se prohíben los ladrillos pintón o bicolor, el blanco y el amarillo el bloque de cemento, el pintado de llagueados y los materiales disonantes.

Balcones

Los elementos de cerrajería en balcones y rejas seguirán en todo los tradicionales y estarán pintados en negro u ocre muy oscuro, siendo preferiblemente de madera según la costumbre local.

Se prohíben los petos macizos o de materiales translúcidos.

En la Zona Homogénea 1 los balcones serán en su totalidad de madera al estilo tradicional, tanto petos como pisos y estructura portante, o, subsidiariamente, se emplearán soluciones que no sean estéticamente diso-

Mombeltrán**Normas Subsidiarias**

nantes, prohibiendo expresamente que su piso lo constituya el forjado en todo su canto. Así mismo se mantendrán la altura y vuelo de los existentes en esta zona Homogénea cuando se produzca una rehabilitación, reparación o sustitución.

Carpinterías

Las carpinterías de ventanas serán de madera, nunca el aluminio en su color ni con acabados de brillo metálico; se permitirán carpinterías de cualquier material siempre que estén acabadas sin brillo y en colores como el verde oscuro, marrón, rojos oscuros y todos aquellos no disonantes y que se puedan considerar tradicionales. En puertas de acceso se permitirá además de la madera la cerrajería cumpliendo lo dispuesto en cuanto a acabados lo referido para carpinterías de ventanas.

Medianeras vistas

Se pintarán o tratarán con materiales de fachada. Se permitirá el uso de placas de fibrocemento lisas para pequeñas superficies (nunca la totalidad de la medianería) y siempre que su tratamiento en cuanto a colores y disposición no sean estéticamente disonantes.

Para la Zona Homogénea 1, el Ayuntamiento creará una ordenanza específica a fin de incentivar el cambio de apariencia externa en aquellas edificaciones disonantes, al menos en lo referente a color y textura tradicionales. Asimismo, en cuanto a postes y tendidos aéreos, en orden a atenuar su impacto visual negativo.

Antenas parabólicas

Para evitar o limitar el impacto visual de estos elementos, para las ordenanzas 1, 2, 3 y 4 se hace preceptivo solicitar informe previo a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o a la Ponencia Técnica para la concesión de licencia o autorización de su instalación.

Chimeneas

En la Zonas Homogénea 1 se seguirá la tipología tradicional de chimeneas especialmente en su coronación en teja árabe.

3.4.- CONDICIONES GENERALES DE USO

Al objeto de definir la compatibilización de usos en las distintas zonas, se establecen las siguientes situaciones y categorías.

a) Uso de vivienda**C^a.1. Unifamiliar.**

Cuando está situada en parcela independiente en edificio aislado o agrupado a otros pero con acceso independiente y exclusivo.

C^a.2. Colectiva o multifamiliar.

Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.

b) Uso comercio

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y servicios de todas clases.

S.1. En edificios de viviendas.

Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o semisótano, pudiendo establecerse un local comercial único en dos plantas, (baja y sótano), perteneciendo el sótano a la misma actividad que la planta baja y vinculado a ella.

S.2. En naves o edificios independientes.

c) Uso de industria

C^a.1. Sin molestia para la vivienda

Producción artesanal y oficios artísticos con instalaciones no molestas para la vivienda y compatibles con ellas, localizadas en planta baja.

C^a.2. Incómoda para la vivienda.

Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico, pudiendo llevar incluida la venta directa al público, admisibles en contigüedad con la vivienda en edificios exclusivos.

C^a.3. Incompatible con la vivienda.

Producción industrial con actividades Molestas, Nocivas e Insalubres.

C^a.4. Agropecuaria forestal o minera.

Los que corresponden a las actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuarios y forestales, incluyendo, las edificaciones de las instalaciones necesarias.

Así mismo comprende las actividades de guarda y cría de animales en régimen de estabulación o libre, en este caso siempre a una distancia mayor de 500 m. del Suelo Urbano.

C^a.5. Almacén

Locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

d) Uso público

C^a.1. Administrativo y de oficinas.

Corresponden a los locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios particulares, etc., pertenecientes a la Administración, así como a empresas privadas.

C^a.2. Docente.

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

C^a.3. Religioso.

El correspondiente a edificios o locales destinados al culto.

C^a.4. Sanitario-asistencial.

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados al tratamiento médico de las personas o animales. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Castilla y León.

C^a.5. Hotelero.

Es el que procura alojamiento, normalmente por tiempo limitado, de personas transeuntes. Se consideran incluidas en este uso las "residencias" o edificios análogos destinados a alojamientos colectivos.

Cª.6. Espectáculos y de relación.

Es el que corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas. Incluye este uso los centros sociales, salas de fiestas, discotecas, cines, teatros, locales culturales, bares, restaurantes, etc.

Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de espectáculos Públicos, así como todas aquellas disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que les sean aplicables por analogía con otros usos.

Cª.7. Deportivo.

Es el que corresponde a las instalaciones, locales y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de deportes o ejercicios de cultura física.

e) Otros usos**Cª.1. Garaje o Aparcamiento.**

Es el que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos a motor.

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera por ambos laterales por muros, se considerará un ancho mínimo libre de 3,00 m. El garaje tendrá una superficie útil mínima de 20 m.² por vehículo. La altura mínima no podrá ser inferior a 2,20 m. en cualquier punto. Los accesos tendrán un ancho mínimo de 3 m. y las rampas tendrán una pendiente máxima del 16%. Todo garaje cerrado dispondrá de la ventilación suficiente, si es natural será del 5% de su superficie, si es forzada se garantizarán 6 renovaciones/hora.

Cª.2. Recreativo turístico del medio físico.

Se definen como tales los destinados al recreo de la población. Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje.

Cª.3. Usos excepcionales.

Se refieren a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, así como los referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

CAPÍTULO IV**4.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO****4.1.- GENERALIDADES**

A efectos de la regulación de las condiciones particulares de la edificación y uso del suelo se distinguen dos situaciones:

a) El suelo urbano de actuación directa.

En el que para poder edificar será necesaria la previa petición de licencia, ajustándose en todo caso a lo señalado en los Art. 39 y 40 del reglamento de Gestión Urbanística, según los terrenos tengan o no la condición de solar.

Se distinguen en él, un total de 11 Zonas Homogéneas. A cada una de ellas le corresponde una ordenanza determinada, cuyas condiciones específicas se regulan en el apartado 4.2 Fichas de Ordenanzas y a modo de síntesis, en el cuadro resumen de las Ordenanzas.

Mombeltrán

Normas Subsidiarias

A continuación se listan las zonas homogéneas, señalando su ámbito y la Ordenanza que le corresponde.

ZONA N.º	HOMOGENEA	ÁMBITO	ORDENANZA N.º
1.1		CASCO ANTIGUO	1
1.2		CASTILLO	1
2.1		B.º PALOMAR Y B.º OLIVITAS	2
2.2		SAN JUAN ALTO	2
2.3		LA HIGUERA	2
3		MÁRTIRES DE LA VILLA	3
4		C/ ARENAL	4
5.1		LOS CHAPALES	5
5.2		TRAS CASAS	5
5.3		CUESTA MATADERO	5
6.1		EL PALOMAR	6
6.2		VERGELES	6
6.3		LA BALSA	6
6.4		EL POZO	6
6.5		VEREDA DE CEBREROS	6
7		PAJARANCA	7
8		URB. PINAR RIBERA	8
9		BLOQUES	9
10		EL CUBO (INDUSTRIAL)	10
11.1		EQUIPO ESCOLAR	11.1
11.2		CEMENTERIO	11.2
11.3		ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	11.3
11.4		EQUIPO DEPORTIVO	11.4
11.5		CASA CUARTEL GUARDIA CIVIL	11.5

Como excepción, se incluyen las parcelas 85890-14,15 y 16 dentro de la ordenanza 1, que se deberán desarrollar mediante un Estudio de Detalle creando de este modo una nueva calle que conformará una manzana que deberá seguir la tipología tradicional de edificación entre medianerías. Se deberá mantener el muro de mampostería existente que salva el fuerte desnivel con la calle Parrancano, aunque se podrá dar acceso por él a sótanos destinados a aparcamientos ligados a la edificación; por lo tanto la altura a cornisa contará a

Mombeltrán**Normas Subsidiarias**

partir de la rasante natural del terreno en la parte superior de dicho muro, en lo demás se atenderá a la ordenanza 1.

Del mismo modo, se desarrollarán mediante Estudio de Detalle las parcelas 8489501 y 8487127, pues debido a sus grandes dimensiones y en previsión a su posible segregación, es conveniente su estudio pormenorizado.

b) Unidades de ejecución

Son aquellas áreas de suelo urbano que precisan una mayor adecuación puntual, y en las que para poder edificar, se seguirá la tramitación señalada en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se han delimitado 12 Unidades de Ejecución, cuyas características se detallan en el apartado 4.3.

Fichas de Unidades de Ejecución:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	ÁMBITO
UE-1	LOS CHAPALES
UE-2	EL ARENAL
UE-3	CABEZUELOS
UE-4	LA BALSA
UE-5	HIGUERILLA
UE-6	TRAS CASAS
UE-7	EL CUBO
UE-8	EL PALOMAR
UE-9	PAJARANCA
UE-10	C.º VILLAREJO
UE-11	CARBONEROS
UE-12	PUENTE EL OJO

Superficie bruta

La que se señala es aproximada, ya que ha sido tomada por la medición directa de la cartografía disponible a escala 1/1000

La superficie exacta será fijada según el plano topográfico 1/500 base para el Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización posteriores, que deberá ser levantado al efecto.

Delimitación de las unidades de ejecución

Podría ser reajustada por el Ayuntamiento de oficio o a petición de los particulares interesados mediante la oportuna tramitación, (Art. 146 del Texto Refundido de la LRS y OU y 38/2 del Reglamento de Gestión) si una mayor viabilidad así lo aconsejase.

Los límites de las unidades de ejecución se han procurado hacer coincidir con los límites de las propiedades, salvo cuando quede expresamente marcado en planos otro criterio. Debido a las carencias de la información

Mombeltrán**Normas Subsidiarias**

gráfica puede existir disparidades, si esto ocurriese se podrán corregir los límites para reajustarlos siempre que dicha modificación no sea sustancial ni supere un margen del +/- 15% de la superficie bruta.

Aprovechamientos

El aprovechamiento medio de cada una de las Unidades de Ejecución se estima en m.² construibles del uso característico que se señala.

El número de viviendas que se indica en cada ficha es aproximado, siendo las resultantes exactas las que determine el desarrollo de cada unidad respetando la parcela mínima o media de cada tipología.

En cuanto a ordenanzas de aplicación regirán las determinadas en las fichas correspondientes.

Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento (mínimas)

Espacios libres 10% del ámbito, o la marcada en la correspondiente ficha.

Viario: El que se señala más el que se derive del desarrollo de la unidad.

Equipo: el marcado en la correspondiente ficha.

Sistema de actuación

Si se propone el sistema de compensación cuando se incumplan los plazos de ejecución que se detallan a continuación puede cambiarse el sistema con cargo a la iniciativa pública (cooperación o expropiación) y en todo caso la aplicación del régimen de expropiación o venta forzosa previsto en el TRLSROU.

Plazo de ejecución

Se propone un plazo máximo de 2 años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, para la presentación a trámite conjuntamente con el Estudio de Detalle, Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación si fuese exigible o del Proyecto de Compensación y de Urbanización en caso de propietario único.

Si fuese exigible la formación de la Junta de Compensación, la presentación del Proyecto de Compensación y urbanización deberá ser efectuada conjuntamente en un plazo no superior a un año desde la aprobación de la Junta.

Las obras de urbanización deberán estar finalizadas en un plazo no superior a un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Para proceder a la edificación en las Unidades de Ejecución regirán los siguientes plazos:

a) Para solicitar la licencia de edificación de dos años desde la aprobación del proyecto de compensación y del proyecto de urbanización.

b) Para finalizar la edificación, cuatro años a partir de la fecha de concesión de la licencia.

Garantías de la ejecución de la urbanización

Si las obras de edificación se efectúan de forma simultánea a las de urbanización, se prestará garantía por el 100% de las obras de urbanización. Si la edificación fuese posterior, esta garantía será del 6% del valor de urbanización

Conservación de la urbanización

Será, en general, con cargo a los particulares, mediante la constitución de la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación. Excepto los sistema generales correrán a cargo del Ayuntamiento.

Mombeltrán

Normas Subsidiarias

Unidades de Ejecución. Condiciones específicas de desarrollo

UNIDAD	SUP. (Has.)	AM	N.º VIV	CUATRIENIO	OBSERVACIONES
UE-1	0,872	0,683	17	1	Los taludes creados por los desmontes se tratarán de modo que se disminuya su impacto visual y se asegure su estabilidad.
UE-2	1,112	0,458	20	2	Conexión del viario con el de la UE-3 y cesión de espacio libre público agrupado con el de dicha UE-3 formando paseo ajardinado.
UE-3	0,675	0,380	10	1	Conexión del viario con el de la UE-2 y cesión de espacio libre público agrupado con el de dicha UE-2 formando paseo ajardinado.
UE-4	3,082	0,433	37	2	Retranqueo de la edificación 25 m. de la N-502
UE-5	0,723	0,434	13	2	Tratamiento de los taludes con mampostería.
UE-6	0,238	0,504	6	2	
UE-7	0,741	0,604	12	1	
NAVES					
UE-8	1,378	0,404	18	1	Conservación de los muros de mampostería de los banales. Protección del cauce del arroyo.
UE-9	2,347	0,378	28	1	Conservación de los muros de mampostería de los banales. Prever conexión viaria con Viña Pena tras Casa Cuartel de la Guardia Civil y con el SAU, así como prever conexión con la zona sur-oeste. Cesión de espacio libre de uso público formando plaza.
UE-10	0,980	0,373	12	2	Garantizar conexión con SAU.
UE-11	0,400	0,450	7	1	
UE-12	0,773	0,428	13	2	Conexión con Tras Casas.

En cuanto a las parcelaciones y trazados del viario propuestos en las correspondientes fichas, éstos no se considerarán a modo indicativo y no vinculante, excepto que expresamente se indique lo contrario.

4.2.- FICHAS DE ORDENANZAS

ORDENANZA 1: RESIDENCIAL DE CASCO**CLAVE: R.C.****ZONA:** Manzanas cerradas o compactas del casco antiguo**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	100 m. ²
	Frente mínimo	5 m.

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Edificación encerrada entre medianerías o agrupadas

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alienación	0 m.
	De linderos laterales	0 m.
	Del testero	3 m. en parcelas > 150 m. ²

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA 18 m. fondo máximo en planta baja

Plantas superiores	
Parcelas < 75 m. ²	100%
Parcelas > 150 m. ²	12 m. fondo máximo
Parcelas > 75 m. ² y < 150 m. ²	Según condiciones especiales

ALTURA DE CORNISA

Dos plantas (II)	6,50 m.
Dos más sobrado (II+I)	8,25 m.
Tres plantas (III)	9,50 m.

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE

Según la media del frente de calle, máximo tres.
 $X_p = \frac{\sum P_i \times L_i}{\sum L_i}$ Siendo P_i n.º de plantas y L_i longitud de la fachada.

EDIFICACIONES AUXILIARES

Prohibidas

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL Vivienda en categoría unifamiliar y multifamiliar

USO COMPATIBLE Comercios S1
 Público todas las categorías
 Industrial C.^a 1, en bajos

USOS PROHIBIDOS Los restantes salvo los preexistentes no molestos.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Según condiciones generales, en el apartado 3.3.

La proporción de los huecos será vertical y prevalecerá el macizo sobre el vano.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

En los elementos catalogados se actuará mediante las condiciones del Capítulo VII

ORDENANZA 2: RESIDENCIAL EXTENSIÓN DE CASCO 1**CLAVE: R.E.C.1**

ZONA: Zonas perimetrales al casco: B.º Palomar, B.º Olivitas y San Juan Bajo y al núcleo diseminado de La Higuera.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	150 m. ²
	Frente mínimo	5 m.

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Edificación en hilera pareada o aislada.

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alienación	0 m.
	De linderos laterales	3 m. - aislada y pareada.
	Del testero	3 m. - en parcelas > 150 m. ²

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA

Parcelas < 75 m. ²	100%
Parcelas > 150 m. ²	12 m. fondo máximo
Parcelas > 75 m. ² y < 150 m. ²	Según condiciones especiales

ALTURA DE CORNISA

Dos plantas	6,50 m.
Dos más sobrado	8,25 m.

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE

Según media del frente de calle, máximo dos más bajocubierta.
 $X_p = \sum P_i \times L_i / \sum L_i$ Siendo P_i n.º de plantas y L_i longitud de la fachada.

EDIFICACIONES AUXILIARES

Prohibidas.

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	Vivienda en categoría unifamiliar y multifamiliar
USO COMPATIBLE	Comercios S1 y S2
	Público todas las categorías
	Industrial C.º 1, en bajos.

USOS PROHIBIDOS Los restantes salvo los preexistentes no molestos.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Según condiciones generales, el apartado 3.3.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

En los elementos catalogados se actuará mediante las condiciones del Capítulo VII.

ORDENANZA 2: RESIDENCIAL EXTENSIÓN DE CASCO 1**CLAVE: R.E.C.1****CONDICIONES ESPECIALES**

1. Son a conservar: tamaño y morfología de las parcelas, cerramiento y anchos de viario, así como morfología de sus encuentros.
2. Cualquier nuevo viario se adaptará a la topografía existente.
3. La edificación a efectuar en las zonas denominadas como "visualizaciones a proteger" no alterará las características del panorama.
4. Las edificaciones mantendrán en sus fachadas un ritmo de huecos en que predomine el macizo sobre el vano, prohibiéndose expresamente los cuerpos volados y los balcones con peto macizo de fábrica,
5. Para poder ocupar el 100% de las parcelas de superficie entre 75 y 150 m.² será necesario que el fondo de la parcela sea igual o inferior a 1,5 veces la anchura de la fachada. Si el fondo fuese mayor, la máxima profundidad de edificación será de 12 m.
6. Sobre la última planta forjada se permite bajo cubierta de la edificación usos vivideros. Esta superficie no será mayor del 60% de la de la planta inferior y estará limitada por las condiciones de pendiente de faldones y altura a cumbre indicadas en Cond. Grales. de Volumen.
7. Las parcelas segregadas menores a 150 m.² mantendrán un fondo edificable de 18 m. en planta baja y 12 m. en plantas superiores,
8. Para el uso de vivienda multifamiliar será obligatorio la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.
9. Para los usos públicos en las categorías 5.^a, 6.^a y 7.^a, se garantizará el n.^o de plazas de aparcamiento correspondientes al 15 % del aforo en un radio de 50 m. del establecimiento.
10. Para conseguir una adecuación de la nueva edificación a las características del entorno, la fachada se fraccionará en tramos de longitud comprendida entre los 5 y los 15 m.
11. Para efectuar la media ponderada al hacer el cálculo del número de plantas sobre rasante de la nueva edificación, las tipologías de I+I y II+I contabilizarán como 1,5 y 2,5 respectivamente. Según el resultado de la media, la altura resultante será las siguientes:

$$-I \leq 1,25$$

$$-I+I > 1,26 \text{ y } \leq 1,75$$

$$-II > 1,76 \text{ y } \leq 2,25$$

$$-II+I > 2,26$$

A los efectos de realizar la media se excluirán del cálculo los solares y las parcelas objeto del cálculo. Para las edificaciones con altura superior para la permitida por la ordenanza, éstas computarán por el máximo, en este caso dos plantas más sobrado (II+I). En cualquier caso, el número de plantas admisible será de dos (II).

Si a las edificaciones en esquina les correspondiese distinto número de plantas a cada una de sus fachadas, se podrá mantener la más alta en un fondo no superior a los 15 m. en la fachada con altura más baja.

ORDENANZA 3: RESIDENCIAL EXTENSIÓN DE CASCO 2**CLAVE: R.E.C.2****ZONA:** Conjunto de edificaciones situadas entre carretera, colegio y parque.**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	125 m. ²
	Frente mínimo	5 m.

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:** Edificación en hilera, pareada o aislada.

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alienación	0 m.
	De linderos laterales	0 m.
	Del testero	0 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA	100 %
--	-------

ALTURA CORNISA	Dos plantas	6,50 m.
-----------------------	-------------	---------

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE

Máximo dos

EDIFICACIONES AUXILIARES	Prohibidas
---------------------------------	------------

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	Vivienda en categoría unifamiliar y multifamiliar.
----------------------	--

USO COMPATIBLE	Comercios S1 y S2
	Público todas las categorías.

Industrial C.^a 1

USOS PROHIBIDOS	Los restantes salvo los preexistentes no molestos.
------------------------	--

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Según condiciones generales, en el apartado 3.3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN**CONDICIONES ESPECIALES**

1. Son a conservar: tamaño y morfología de las parcelas, cerramiento y anchos de viario, así como morfología de sus encuentros.
2. Cualquier nuevo viario se adaptará a la topografía existente.
3. La edificación a efectuar en las zonas denominadas como "visualizaciones a proteger" no alterará las características del panorama.
4. Las edificaciones mantendrán en sus fachadas un ritmo de huecos en que predomine el macizo sobre el vano, prohibiéndose expresamente los cuerpos volados y los balcones con peto macizo de fábrica.
5. Sobre la última planta forjada se permite bajo cubierta de la edificación usos vivideros. Esta superficie no será mayor del 60% de la de la planta inferior y estará limitada por las condiciones de pendiente de faldones y altura a cumbrera indicadas en Cond. Grales. de Volumen.

ORDENANZA 4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**CLAVE: R.U.1****ZONA:** Corresponde a las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar en la carretera enfrente de la escuela.**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	125 m. ²
	Frente mínimo	6 m.

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:** Edificación aislada, pareada o en hilera.

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alienación	3 m.
	De linderos laterales	3 m.- tipología aislada.
	Del testero	3 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA 80%**EDIFICABILIDAD MÁXIMA** Según geometría.**ALTURA CORNISA** 6,50 m.**NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE** Dos (Baja + 1).**EDIFICACIONES AUXILIARES** Prohibidas**CONDICIONES DE USO****USO PRINCIPAL** Vivienda en categoría unifamiliar.

USO COMPATIBLE Comercios S1
Público, categorías C.^ª 1, 2 y 6

USOS PROHIBIDOS Los restantes salvo los preexistentes no molestos.**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

Según condiciones generales, en el apartado 3.3.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN**CONDICIONES ESPECIALES**

Sobre la última planta forjada permite bajo la cubierta de la edificación los usos vivideros. Esta superficie, complementaria a la que se indica como principal, no será mayor del 60 % de la superficie de la planta inferior y estará limitada por las condiciones de pendiente de faldones y altura a cumbrera que se indican en las Condiciones Generales de Volumen.

ORDENANZA 5: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**CLAVE: R.U.2**

ZONA: Corresponde a las zonas destinadas a vivienda unifamiliar en las Unidades de Ejecución 1 y 6 y a la zona de la Cuesta del Matadero.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	250 m. ²
	Frente mínimo	6 m.

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Edificación aislada, pareada o en hilera.

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alienación	no se fija.
	De linderos laterales	3 m.- aislada y pareada.
	Del testero	3 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA 55 %

EDIFICACIÓN MÁXIMA 0,80 m.²/m.²

ALTURA DE CORNISA 6,50 m.

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE Dos (Baja + 1)

EDIFICACIONES AUXILIARES Prohibidas

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL Vivienda en categoría unifamiliar.

USO COMPATIBLE Comercios S1

Público C.^a 1

Industrial C.^a 1

USOS PROHIBIDOS Los restantes salvo los preexistentes no molestos.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Según condiciones generales, en el apartado 3.3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN**CONDICIONES ESPECIALES**

Sobre la última planta forjada permite bajo la cubierta de la edificación los usos vivideros. Esta superficie, complementaria a la que se indica como principal, no será mayor del 60% de la superficie de la planta inferior y estará limitada por las condiciones de pendiente de faldones y altura a cumbrera que se indican en las Condiciones Generales de Volumen.

Las viviendas que se acojan al régimen de Protección Oficial verán modificadas sus condiciones de parcelación y edificación del siguiente modo:

-Superficie mínima de parcela: 125 m.²

-Retranqueo al testero: 0 m.

-Ocupación de parcela neta: 80%

Edificabilidad: 1,40 m.²/m.²

Es obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

ORDENANZA 6: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**CLAVE: R.U.3****ZONA:** Corresponde a las zonas denominadas B.º Palomar, Vergeles, Tras Casas, La Balsa y Cabezuelos.**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

PARCELA MEDIA	Superficie media	400 m. ²
	Superficie mínima	60 % Media: 240 m. ²
	Superficie máxima	150% Media: 600 m. ²
	Frente mínimo	10 m.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:** Edificación aislada o pareada.

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alienación	3 m.
	De linderos laterales	3 m.
	Del testero	3 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA 40 %**EDIFICABILIDAD MÁXIMA** 0,60 m.²/m.²**ALTURA DE CORNISA** 6,50 m.**NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE** Dos (Baja + 1)**EDIFICACIONES AUXILIARES** Prohibidas**CONDICIONES DE USO****USO PRINCIPAL** Vivieda en categoría unifamiliar.**USO COMPATIBLE** Comercios S1 y S2

Público C.º 1, 5 y 6

USOS PROHIBIDOS Los restantes salvo los preexistentes no molestos.**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

Según condiciones generales, en el apartado 3.3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN**CONDICIONES ESPECIALES**

Sobre la última planta forjada permite bajo la cubierta de la edificación los, usos vivideros. Esta superficie, complementaria a la que se indica como principal, no será mayor del 60% de la superficie de la planta inferior y estará limitada por las condiciones de pendiente de faldones y altura a cumbrera que se indican en las Condiciones Generales de Volumen.

Es obligatorio la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

Se permitirá la agrupación de edificaciones en parcelas vinculadas más pequeñas que las definidas como mínimas dejando el resto como espacios libres de uso deportivo-recreativo como proindiviso al servicio de la agrupación.

El n.º de parcelas máximo se establecerá como cociente de la superficie neta de la actuación (después de cesiones) entre la superficie de la parcela media.

ORDENANZA 7: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**CLAVE: R.U.4****ZONA:** Corresponde a las zonas conocidas como Viña Pena, Pajaranca y La Balsa.**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

PARCELA MEDIA	Superficie media	600 m. ²
	Superficie mínima	60 % media: 360 m. ²
	Superficie máxima	150% media: 900 m. ²
	Frente mínimo	15 m.

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:** Edificación aislada.

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alienación	3 m.
	De linderos laterales	3 m.
	Del testero	5 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA 30 %**EDIFICABILIDAD MÁXIMA** 0,50 m.²/m.²**ALTURA DE CORNISA** 6,50 m.**NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE** Dos (Baja + 1)**EDIFICACIONES AUXILIARES** Ocupación máxima 5% parcela neta, 1 planta.**CONDICIONES DE USO****USO PRINCIPAL** Vivienda en categoría unifamiliar.**USO COMPATIBLE** Público C.^a 1**USOS PROHIBIDOS** Los restantes salvo los preexistentes no molestos (gasolinera y almazara).**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

Según condiciones generales, en el apartado 3.3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN**CONDICIONES ESPECIALES**

Sobre la última planta forjada permite bajo la cubierta de la edificación los, usos vivideros. Esta superficie, complementaria a la que se indica como principal, no será mayor del 60% de la superficie de la planta inferior y estará limitada por las condiciones de pendiente de faldones y altura a cumbre que se indican en las Condiciones Generales de Volumen.

Es obligatorio la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

Se permitirá la agrupación de edificaciones en parcelas vinculadas más pequeñas que las definidas como mínimas dejando el resto como espacios libres de uso deportivo-recreativo como proindiviso al servicio de la agrupación.

El n.^o de parcelas máximo se establecerá como cociente de la superficie neta de la actuación (después de cesiones) entre la superficie de la parcela media.

Para los terrenos con edificaciones consolidadas existentes, su participación en las cargas será proporcional al exceso restante de la edificabilidad que les otorgue las ordenanzas hasta su total colmatación. En caso de sistemas generales su participación será obligatoria y si las cesiones exceden a lo que les corresponden serán acreedores a una compensación que acordarán con la junta de compensación.

Se permiten tanto la gasolinera como la almazara existentes manteniendo su situación y volumen edificado existentes, admitiendo únicamente su acondicionamiento y obras de mantenimiento, prohibiéndose expresamente su ampliación.

ORDENANZA 8: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**CLAVE: R.U.5****ZONA:** Corresponde a la Urbanización Pinar Ribera.**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	800 m. ²
	Frente mínimo	15 m.

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:** Edificación aislada.

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alienación	5 m.
	De linderos laterales	3 m.
	Del testero	3 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA 25 %**EDIFICACIÓN MÁXIMA** 0,40 m.²/m.²**ALTURA DE CORNISA** 6,50 m.**NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE** Dos (Baja + 1)**EDIFICACIONES AUXILIARES** Ocupación máxima 7,5% parcela neta, 1 planta.**CONDICIONES DE USO****USO PRINCIPAL** Vivienda en categoría unifamiliar.**USO COMPATIBLE** Público C.^a 1**USOS PROHIBIDOS** Los restantes salvo los preexistentes no molestos.**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

Según condiciones generales, en el apartado 3.3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN**CONDICIONES ESPECIALES**

Sobre la última planta forjada permite bajo la cubierta de la edificación los, usos vivideros. Esta superficie, complementaria a la que se indica como principal, no será mayor del 60% de la superficie de la planta inferior y estará limitada por las condiciones de pendiente de faldones y altura a cumbrera que se indican en las Condiciones Generales de Volumen.

Es obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

ORDENANZA 9: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**CLAVE: R.M.****ZONA:** Bloques de vivienda colectiva dispersos por el núcleo urbano.**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	1.000 m. ²
	Frente mínimo	20 m.

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:** Edificación en bloque abierto.

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alienación	No se fija.
	De linderos laterales	No se fija.
	Del testero	No se fija.

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA	Fondo edificable, 12 m. o la existente en parcelas con edificación consolidada.
--	---

ALTURA DE CORNISA	9,50 m.
--------------------------	---------

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	Tres (Baja + 2)
--	-----------------

EDIFICACIONES AUXILIARES	Prohibidas
---------------------------------	------------

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	Vivienda en categoría multifamiliar
----------------------	-------------------------------------

USO COMPATIBLE	Comercios S1 Público C. ^a 1
-----------------------	---

USOS PROHIBIDOS	Los restantes salvo los preexistentes no molestos.
------------------------	--

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Según condiciones generales, en el apartado 3.3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN**CONDICIONES ESPECIALES**

Las edificaciones mantendrán en sus fachadas un ritmo de huecos en que predomine el macizo sobre el vano, prohibiéndose expresamente los cuerpos volados y los balcones con peto macizo de fábrica o acristalados.

ORDENANZA 10: INDUSTRIAL**CLAVE: IND.****ZONA:** Polígono junto al cementerio, correspondiente a la Unidad de Ejecución n.º 7**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	300 m. ²
	Frente mínimo	10 m.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:** Edificación en nave aislada, adosada o agrupada.

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alienación	5 m.
	De linderos laterales	0 m.
	Del testero	3 m.
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA		70 %
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		0,90
ALTURA DE CORNISA		6,00 m.
NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE		Una
EDIFICACIONES AUXILIARES		Prohibidas

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	Industrial en todas sus categorías.
USO COMPATIBLE	Comercios S2.
	Público C.ª 1
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Todas las edificaciones presentarán siempre en todos sus parámetros calidad de obra terminada y materiales acordes con la localización y en relación con el entorno.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN**CONDICIONES ESPECIALES**

1. Se prohíbe el bloque de hormigón visto, se permite el bloque "split" en los colores permitidos.
2. Los muros de contención serán de mampostería.
3. Se preverá una plaza de aparcamiento de vehículo industrial por cada 300 m.² construidos o fracción debiendo resolverse en el interior de la parcela las operaciones de carga y descarga.
4. Se protegerán los cauces de los arroyos separándose la edificación en 3 m.
5. Cerramientos: según condiciones generales.
6. La emisión de residuos sólidos, líquidos y gaseosos, deberá estar controlada mediante normativa específica.
7. El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo accesos, aparcamientos, zonas de almacenamiento y zonas ajardinadas, así como el tratamiento de éstas.
8. Se permite una entreplanta para oficinas que ocupe como máximo el 25% de la edificabilidad total.

ORDENANZA 11.1: EQUIPO ESCOLAR		CLAVE: EQ.1
ZONA: Colegio público, al Sur del casco.		
CONDICIONES DE PARCELACIÓN		
PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	No se fija.
	Frente mínimo	No se fija.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Edificación aislada.		
SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alienación	0 m.
	De linderos laterales	0 m.
	Del testero	0 m.
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA		50 %
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		1,00 m. ² /m. ²
ALTURA DE CORNISA		6,50 m.
NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE		Dos plantas.
CONDICIONES DE USO		
USO PRINCIPAL	Público en C. ^a 2	
USO COMPATIBLE	Público en C. ^a 6	
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.	
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN		
Libre, con adaptación sensible en texturas y colores al carácter del emplazamiento.		
CONDICIONES DE PROTECCIÓN		
CONDICIONES ESPECIALES		

ORDENANZA 11.2: CEMENTERIO**CLAVE: EQ.2****ZONA:** Cementerio de la población.**CONDICIONES DE PARCELACIÓN****PARCELA MÍNIMA**

Superficie mínima

No se fija.

Frente mínimo

No se fija.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓNSegún normativa del M.^º de Sanidad o Consejería competente.**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:****SEPARACIÓN A LINDEROS**

De la alienación

No se fija.

De linderos laterales

No se fija.

Del testero

No se fija.

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA

-

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

No se fija.

ALTURA DE CORNISA

6,00 m.

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE

Una

CONDICIONES DE USO**USO PRINCIPAL**

Cementerio

USO COMPATIBLEPúblico en C.^ª 3**USOS PROHIBIDOS**

Los restantes.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Libre, con adaptación sensible en texturas y colores al carácter del emplazamiento.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN**CONDICIONES ESPECIALES**

Aparcamiento en superficie de zona de entrada, con tratamiento adecuado en jardinería y materiales.

ORDENANZA 11.3: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**CLAVE: EQ.3****ZONA:** Corresponde a los espacios libres de uso y dominio público.**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	No se fija.
	Frente mínimo	No se fija.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Prohibida toda actividad edificatoria, excepto edificaciones auxiliares como kioscos de periódicos o similar.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alineación	No se fija.
	De linderos laterales	No se fija.
	Del testero	No se fija.

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA	1 %
--	-----

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,01 m. ² /m. ²
------------------------------	---------------------------------------

ALTURA DE CORNISA	3 m.
--------------------------	------

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	Una
--	-----

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	Jardines y plazas públicas.
USO COMPATIBLE	Juegos de niños, kioscos de periódicos o similar.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Libre, con adaptación sensible en texturas y colores al carácter del emplazamiento.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Los elementos catalogados (fuentes,...) se conservarán integrándolos en la ordenación de las respectivas zonas.

CONDICIONES ESPECIALES

El n.º de kioscos o similares a emplazar será de uno como máximo en cada ámbito considerado como jardín o plaza estancial, excepto si su superficie es superior a 5.000 m. que se permitirá 1 cada 5.000 m. o fracción.

ORDENANZA 11.4: EQUIPO DEPORTIVO**CLAVE: EQ.4**

ZONA: Corresponde al polideportivo y a las piscinas municipales, situados al N del casco y al frontón situado al sur.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	No se fija.
	Frente mínimo	No se fija.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Aislada.

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alienación	No se fija.
	De linderos laterales	No se fija.
	Del testero	No se fija.

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA 10 %

EDIFICABILIDAD MÁXIMA 0,10 m.²/m.²

ALTURA DE CORNISA 7,50 m.

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE Una

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL Público en C.^a 8

USO COMPATIBLE Público en C.^a 6

USOS PROHIBIDOS Los restantes.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Libre, con adaptación, sensible en textura y colores al carácter del emplazamiento.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Protección específica del arbolado y carácter natural del entorno.

CONDICIONES ESPECIALES

Se podrán emplazar kioscos o similares, con los mismos condicionantes que en la ordenanza 12.3



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Jueves, 17 de diciembre de 1998

FASCÍCULO SEGUNDO

Número 188

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial.- Sancho Dávila, 4. Teléf.: 357193. Fax: 357136

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

ORDENANZA 11.5: EQUIPO DEPORTIVO

CLAVE: EQ.5

ZONA: Corresponde a la Casa Cuartel de la Guardia Civil.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	No se fija.
	Frente mínimo	No se fija.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Aislada.

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alienación	0 m.
	De linderos laterales	0 m.
	Del testero	0 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA 50 %

EDIFICABILIDAD MÁXIMA 1,00 m.²/m.²

ALTURA DE CORNISA 6,50 m.

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE Dos

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL Casa Cuartel Guardia Civil.

USO COMPATIBLE

USOS PROHIBIDOS Los restantes.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Según condiciones generales, en el apartado 3.3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CONDICIONES ESPECIALES

Será de aplicación la normativa específica de los organismos competentes.

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS

Nº	Situación	Tipología	Condiciones de volumen					Usos	
			Edif. máx.	Ocup. máx.	Altura máx.	Parcela mín.	Máx. Viv./Ha	Fondo máx.	Característicos
1	Áreas Homogéneas								
	Casco antiguo y Castillo	RC	Ocup. x 2	100% *	II, II + I, y III	100	60	Total *	Manzana Cerrada y AG
			Ocup. x 3	**	6,50 y 8,25 y 9,50			12 m **	
2	Bº Palomar, Bº Olivitas y San Juan Alto y La Higuera	REC1	Ocup. x 2	100% *	II, II + I	150	50	Total *	Resid. AG, AD, AS
			Ocup. x 3	**				12 m **	
3	Martires de la Villa	REC2	Ocup. x 2	100%	II	125	50	12 m	Resid. AG, AD, AS
4	c/ Arenal	RU1	Ocup. x 2	80%	II	125	45		Resid. AG, AD, AS
5	Los Chapales, Tras Casas y Cuesta Matadero	RU2	0,80	55%	II	250	25		Resid. AG, AD, AS
6	El Palomar, Verjeles, la Balsa	RU3	0,60	40%	II	400 (media)	20		Resid. AD, AS
7	Pajaranca y Viña Pena	RU4	0,50	30%	II	600 (media)	15		Resid. AS
8	Pinar Ribera	RU5	0,40	25%	II	800	12		Resid. AS
9	Bloques	RM	Ocup. x 3	La existente	III	1000	50	12 m	Bloque abierto
10	Industrial	IND	0,90	70%	I	300			Nave AS, AD
11.1	Escolar	EQ1	Ocup. x 2	50%	II	S/MEC			Escolar
11.2	Cementerio	EQ2			Según Normativa de Organismos Competentes				Cementerio
11.3	Espacios libres	EQ3			Sin edificación				Jardines
114	Deportivo	EQ4	0,10	10%	II	7,50			Deportivo
115	Casa Cuartel Guardia Civil	EQ5	1,00	50%	II	6,50	Existente		Casa Cuartel

* En parcelas $\leq 75m^2$ ** En parcelas $> 150 m^2 \Rightarrow 12 m$ de fondo en planta alta. En planta baja según condiciones especiales.En parcelas $> 75 m^2$ y $\leq 150 m^2$ según condiciones especiales.

Mombeltrán

Normas Subsidiarias

4.3.- FICHAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

EN CLAVE: Los Chapales

CÓDIGO: UE-1

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. USOS	M. ² SUELO	M. ² EDIFICACIÓN
Residencial y compatibles	5960	5960
II plantas		
Sup. Total	8720	(Sup. bruta)

2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO

Viario	1890
Espacio libre público	870
Total	2760

3. APROVECHAMIENTO BRUTO	m.²/m.²
	0,683

4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	
Estimado	17

DESARROLLO**1. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Compensación

2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO

Proyecto de compensación
Estudio de Detalle
Proyecto de urbanización

3. COMPROMISOS

De urbanización viario de 7 m.
Otros - cesión de suelo libre público.

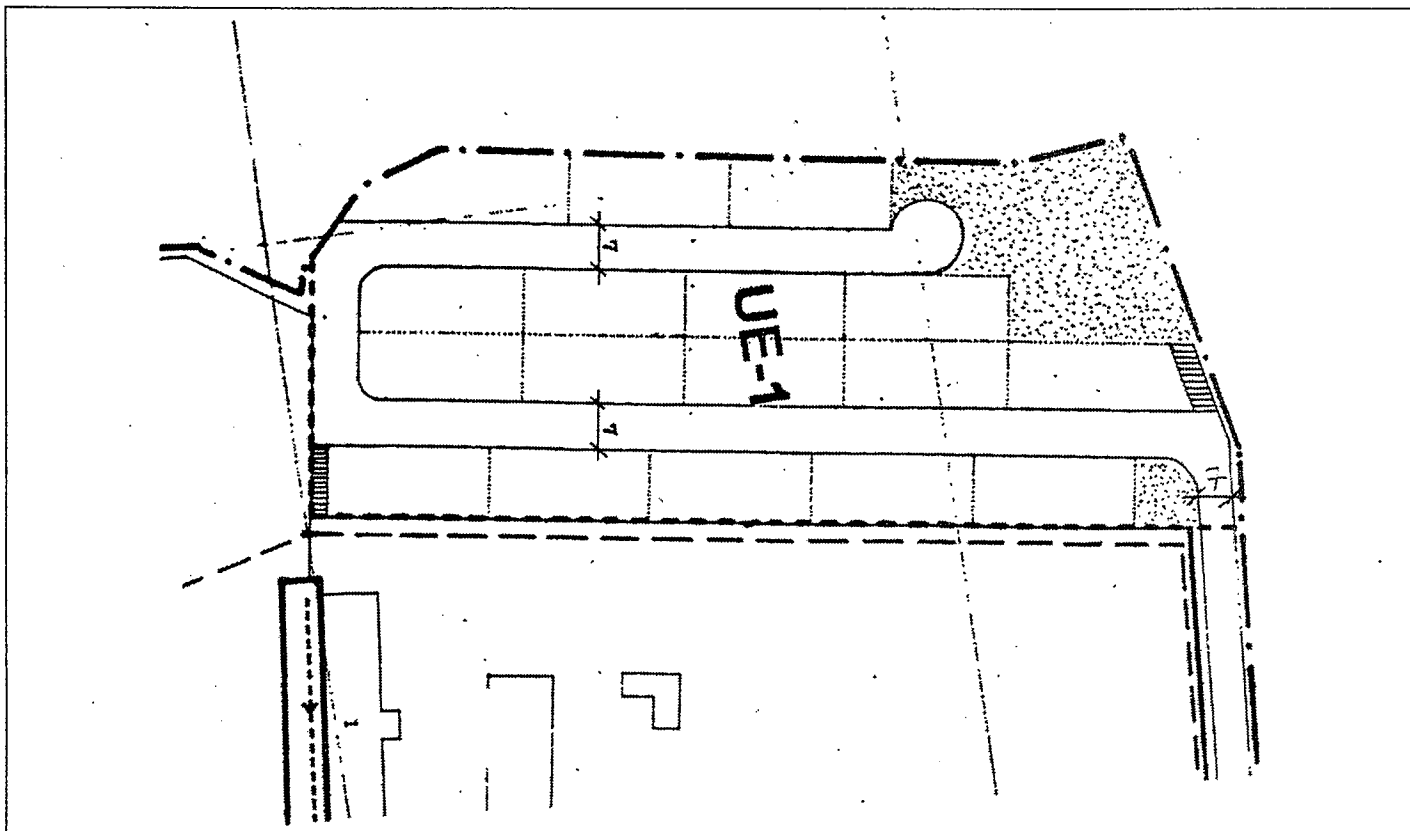
4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanzas 5, (R.U.-2)
Generales

5. CONDICIONES PARTICULARES:

Parcela 278.b del Polígono 4.

Tratamiento del desnivel mediante muros de mampostería.



UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

EN CLAVE: El Arenal

CÓDIGO: UE-2

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. USOS	M. ² SUELO	M. ² EDIFICACIÓN
Residencial y compatibles	8485	5091
II plantas		
Sup. Total	11120	(Sup. bruta)

2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO

Espacio libre público	1110
Viarío	1525
Total	2635

3. APROVECHAMIENTO BRUTO	m. ² /m. ²
	0,458

4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS

Estimado	20
----------	----

DESARROLLO

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación

2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO

Proyecto de compensación
Estudio de Detalle
Proyecto de urbanización

3. COMPROMISOS

De urbanización viario de 7 m.
Otrós - cesión de suelo libre público

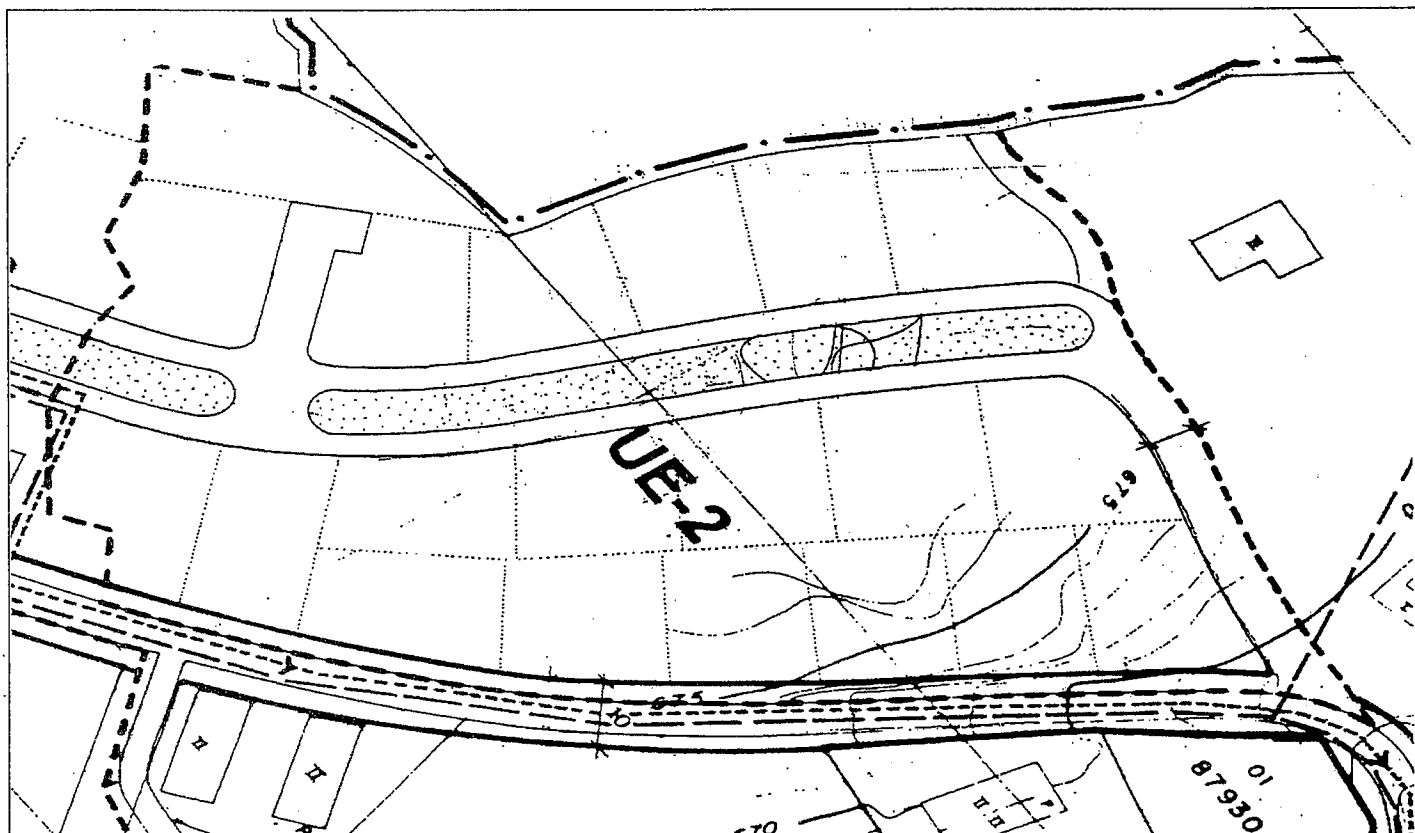
4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza 6, (R.U.-3).
Generales

5. CONDICIONES PARTICULARES:

Parcelas 258, 260, 261, 262, 263, 391, 412, 413 y 414, del Polígono 4.

La parcelación propuesta no es vinculante, el viario deberá conectar con el de la UE-3 y el espacio libre público también deberá agruparse con el de la UE-3, formando paseo ajardinado.



Mombeltrán

Normas Subsidiarias

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

EN CLAVE: Cabezuelos

CÓDIGO: UE-3

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. USOS

Residencial y
compatiblesM.² SUELO

4275

M.² EDIFICACIÓN

2565

II plantas

Sup. Total

6750

(Sup. bruta)

2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO

Espacio libre público

675

Viaro

1800

Total

2475

3. APROVECHAMIENTO BRUTO

m.²/m.²

0,380

4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS

Estimado

10

DESARROLLO

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación

2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO

Proyecto de compensación

Estudio de Detalle

Proyecto de urbanización

3. COMPROMISOS

De urbanización viario de 7 m.

Otros - cesión de suelo libre público

4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

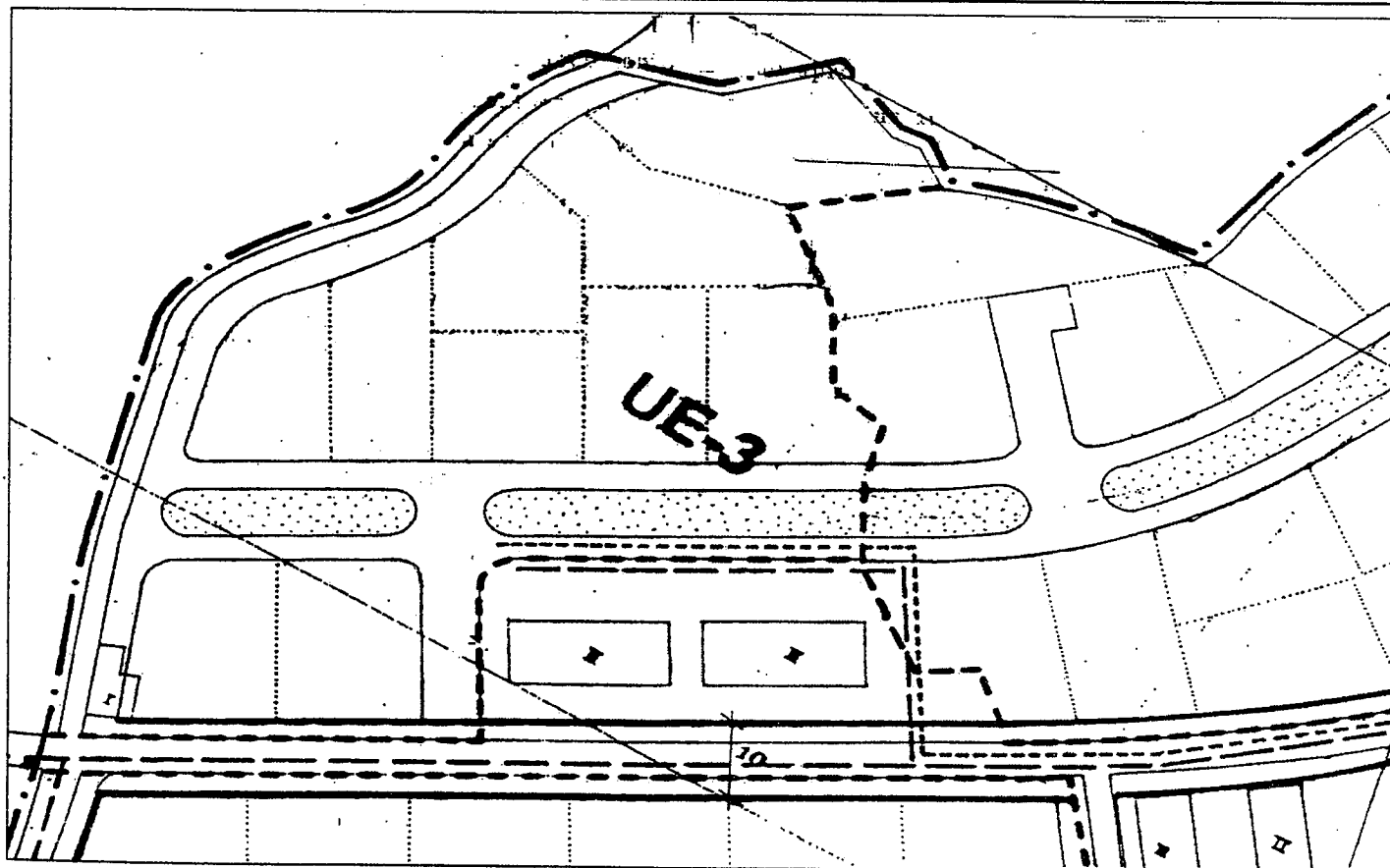
Ordenanza 6, (R.U.-3)

Generales

5. CONDICIONES PARTICULARES:

Parcela 264 del Polígono 4.

La parcelación propuesta no es vinculante, el viario debe conectar con la UE-2 y el espacio libre público habrá de agruparse con el de dicha UE-3 formando un paseo ajardinado.



Mombeltrán

Normas Subsidiarias

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

EN CLAVE: La Balsa

CÓDIGO: UE-4

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. USOS	M. ² SUELO	M. ² EDIFICACIÓN
Residencial y compatibles	22240	13344
II plantas		
Sup. Total	30820	(Sup. bruta)

2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO

Espacio libre público	3080
Viarío	5500
Total	8580

3. APROVECHAMIENTO BRUTO	m. ² /m. ²
Estimado	0,433

4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	
Estimado	37

DESARROLLO

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación

2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO

Proyecto de compensación
Estudio de Detalle
Proyecto de urbanización

3. COMPROMISOS

De urbanización viales de 8 m.
Otros - cesión de suelo libre público

4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza 6, (R.U. - 3)
Generales

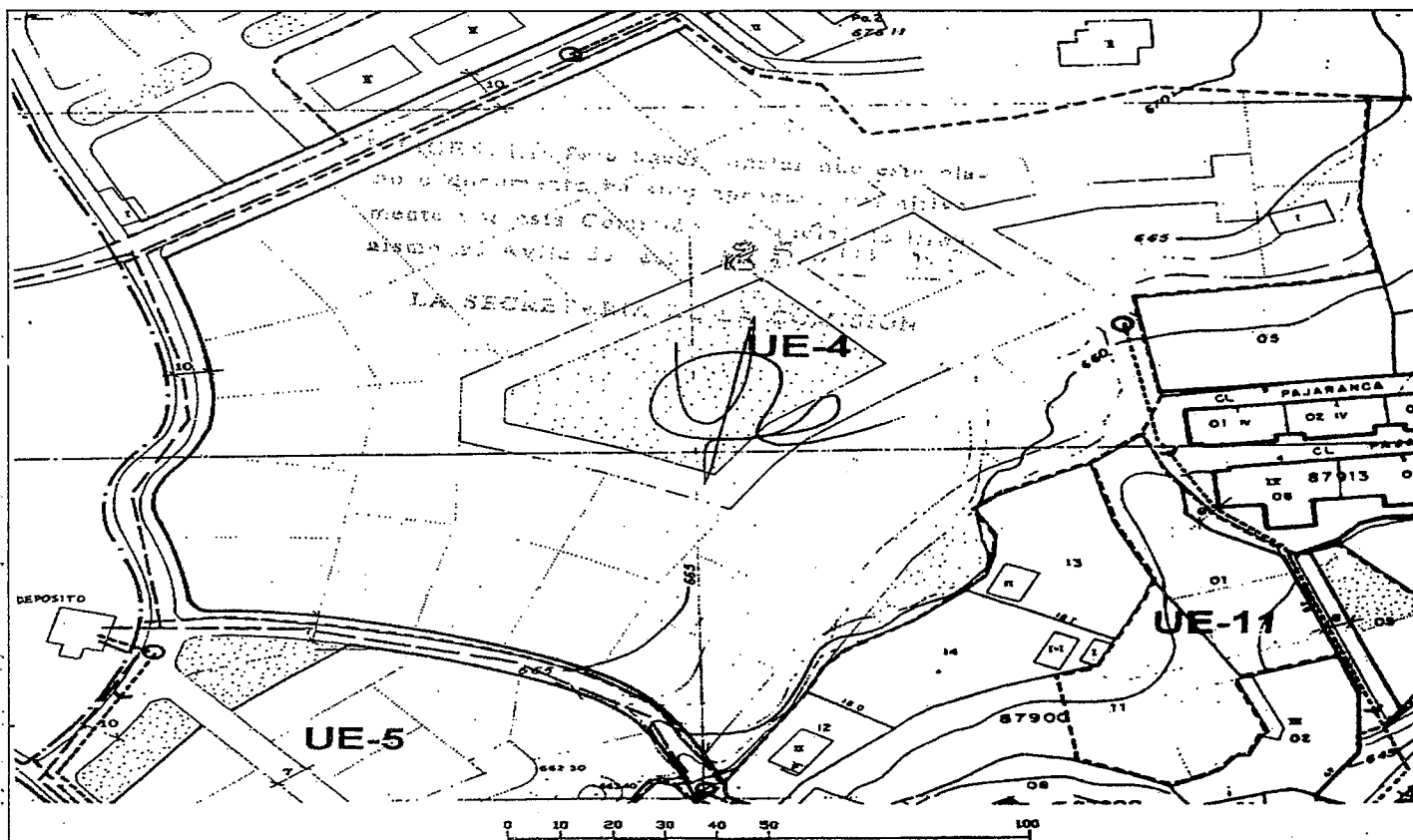
5. CONDICIONES PARTICULARES:

Tratamiento de desniveles con muro de mampostería.
Parcelas 183, 186, 187, 188, 189, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202 y 203 del Polígono 2.

Conexión vial de c/ Higuierilla con c/ Parrancano.

La cesión del espacio libre de uso público se realizará agrupado.

La parcelación y viario propuestos no son vinculantes.



UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

EN CLAVE: Higuera

CÓDIGO: UE-5

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. USOS	M.² SUELO	M.² EDIFICACIÓN
Residencial y compatibles	5230	3138
II plantas		
Sup. Total	7230	(Sup. bruta)
2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO		
Espacio libre público		700
Viarío		1300
Total		2000
3. APROVECHAMIENTO BRUTO		m.²/m.²
		0,434
4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS		
Estimado		13

DESARROLLO

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación

2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO

Proyecto de compensación
Estudio de Detalle
Proyecto de urbanización.

3. COMPROMISOS

De urbanización vial de 7 m.
Otros - cesión espacio libre

4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza 6, (R.U.-3)
Generales

5. CONDICIONES PARTICULARES:

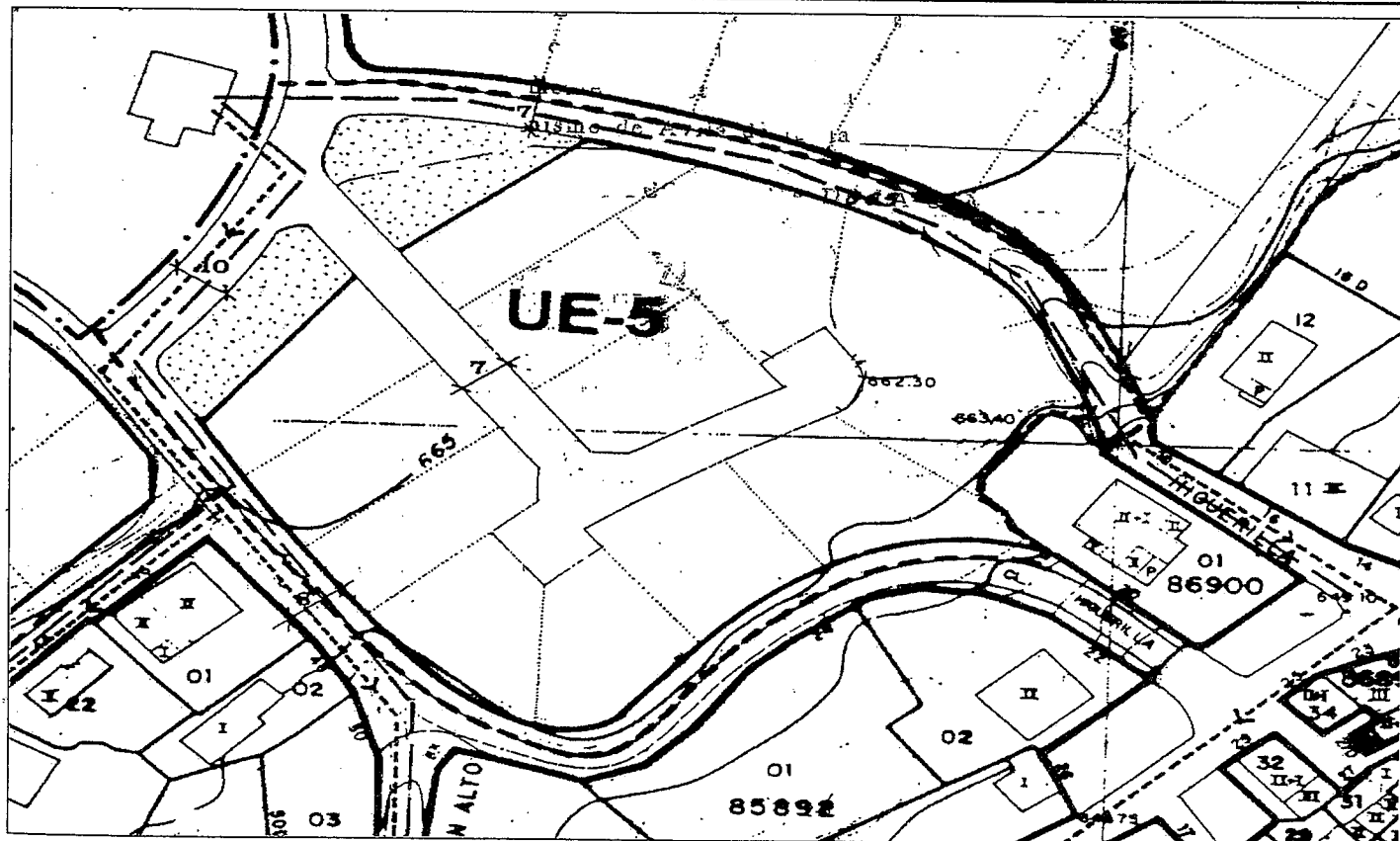
Parcelas 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 184, 185 y 214 del Polígono 2.

Alineaciones según esquema.

El viario y la parcelación propuestos no son vinculantes.

Tratamiento de desniveles con muros de mampostería.

Espacio libre de uso público próximo a depósito.



Mombeltrán

Normas Subsidiarias

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

EN CLAVE: Tras Casas

CÓDIGO: UE-6

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. USOS

Residencial y
compatiblesM.² SUELO

1500

M.² EDIFICACIÓN

1200

II plantas

Sup. Total

2380

(Sup. bruta)

2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO

Espacio libre público

230

Viario

650

Total

880

3. APROVECHAMIENTO BRUTO

m.²/m.²

0,504

4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS

Estimado

6

DESARROLLO

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación

2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO

Proyecto de compensación

3. COMPROMISOS

De urbanización - viales de 7 y 5 m.

Otros - cesión espacio libre de uso público.

4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza 5, (R.U.-2)

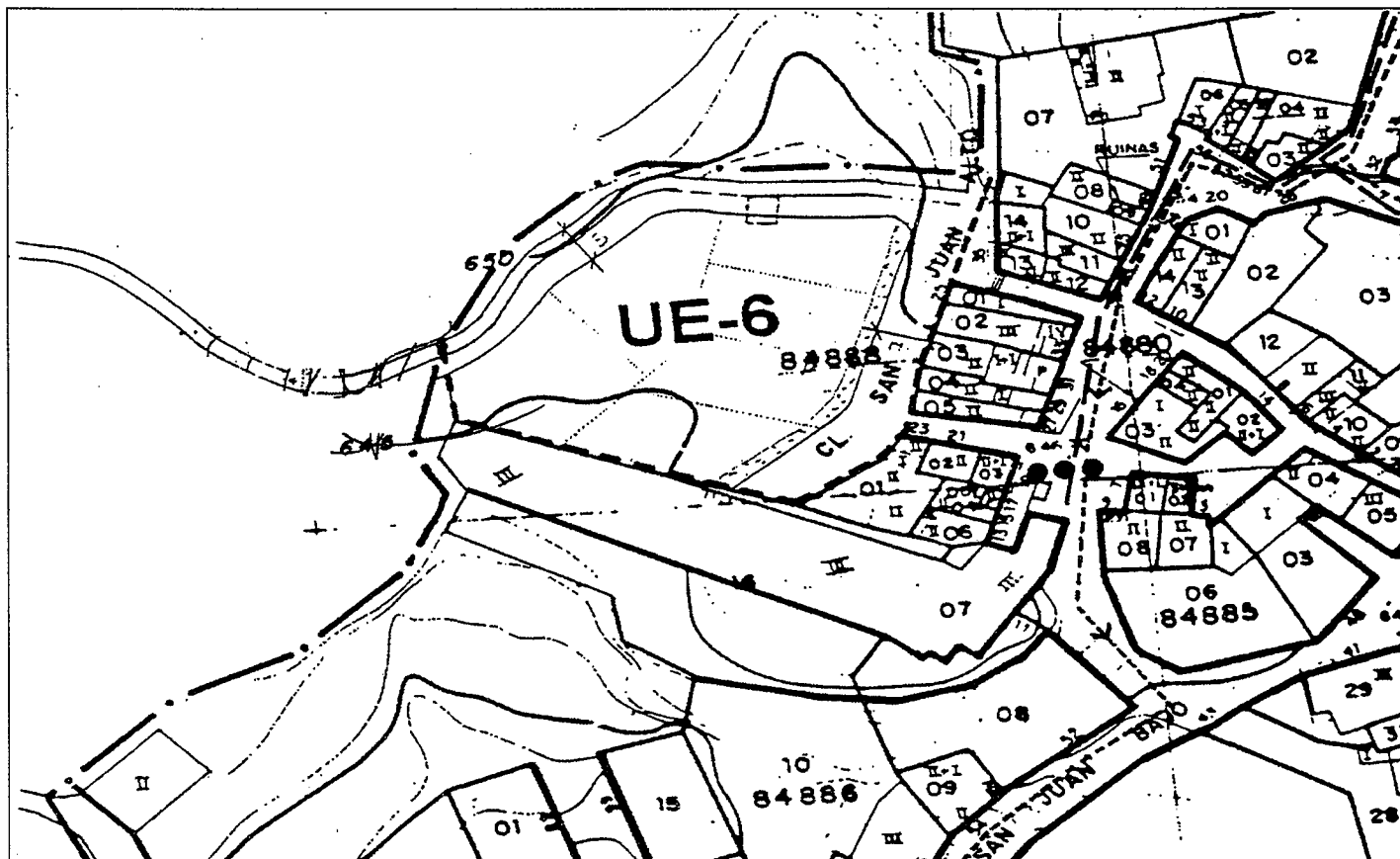
Generales.

5. CONDICIONES PARTICULARES:

Alineaciones según esquema.

La parcelación propuesta no es vinculante, el viario si.

Cesión espacio libre de uso público como franja ajardinada en el frente de la c/ San Juan Alto.



Mombeltrán

Normas Subsidiarias

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

EN CLAVE: El Cubo

CÓDIGO: UE-7

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. USOS	M. ² SUELO	M. ² EDIFICACIÓN
Industrial y compatibles	4973	4476
I planta		
Sup. Total	7410	(Sup. bruta)
2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO		
Viario		1650
Espacio libre público		787
Total		2437
3. APROVECHAMIENTO BRUTO		m. ² /m. ²
		0,604
4. N.º MÁXIMO DE INDUSTRIAS		
Estimado		12

DESARROLLO

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Cooperación

2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO

Reparcelación.
Proyecto de urbanización.

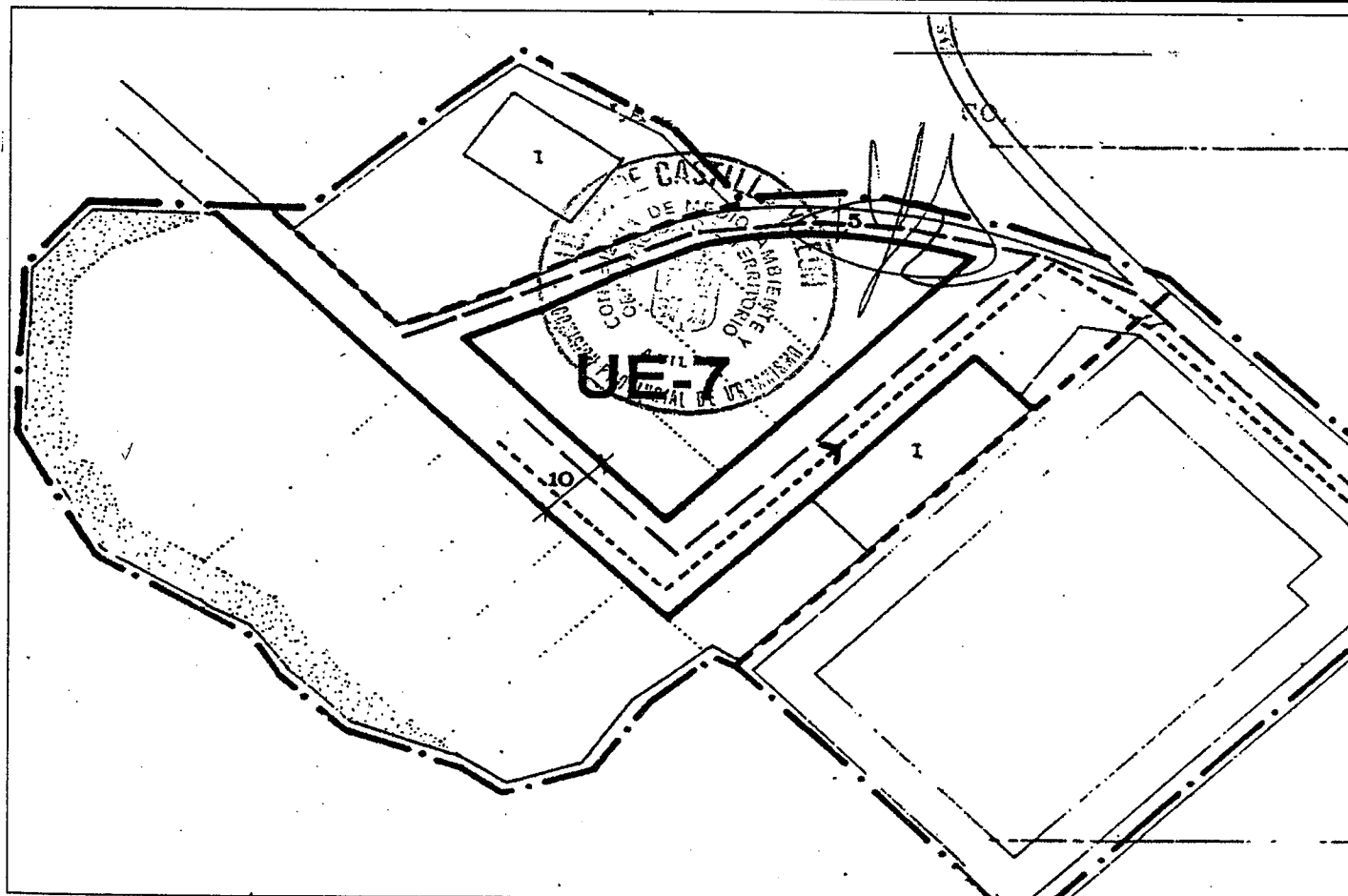
3. COMPROMISOS

De urbanización - vial de 10 m.
Otros - cesión de suelo libre público

4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

IND
Generales

5. CONDICIONES PARTICULARES:



Mombeltrán

Normas Subsidiarias

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

EN CLAVE: El Palomar

CÓDIGO: UE-8

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. USOS	M. ² SUELO	M. ² EDIFICACIÓN
Residencial y compatibles	7410	4446
II plantas		
Sup. Total	11010	(Sup. bruta)
2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO		
Espacio libre público		1100
Viaro		2500
Total		3600
3. APROVECHAMIENTO BRUTO		
		m. ² /m. ²
		0,404
4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS		
Estimado		18

DESARROLLO

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación

2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO

Proyecto de compensación
 Estudio de Detalle
 Proyecto de urbanización.

3. COMPROMISOS

De urbanización - viario de 7 m.
 Otros - cesión de suelo libre público

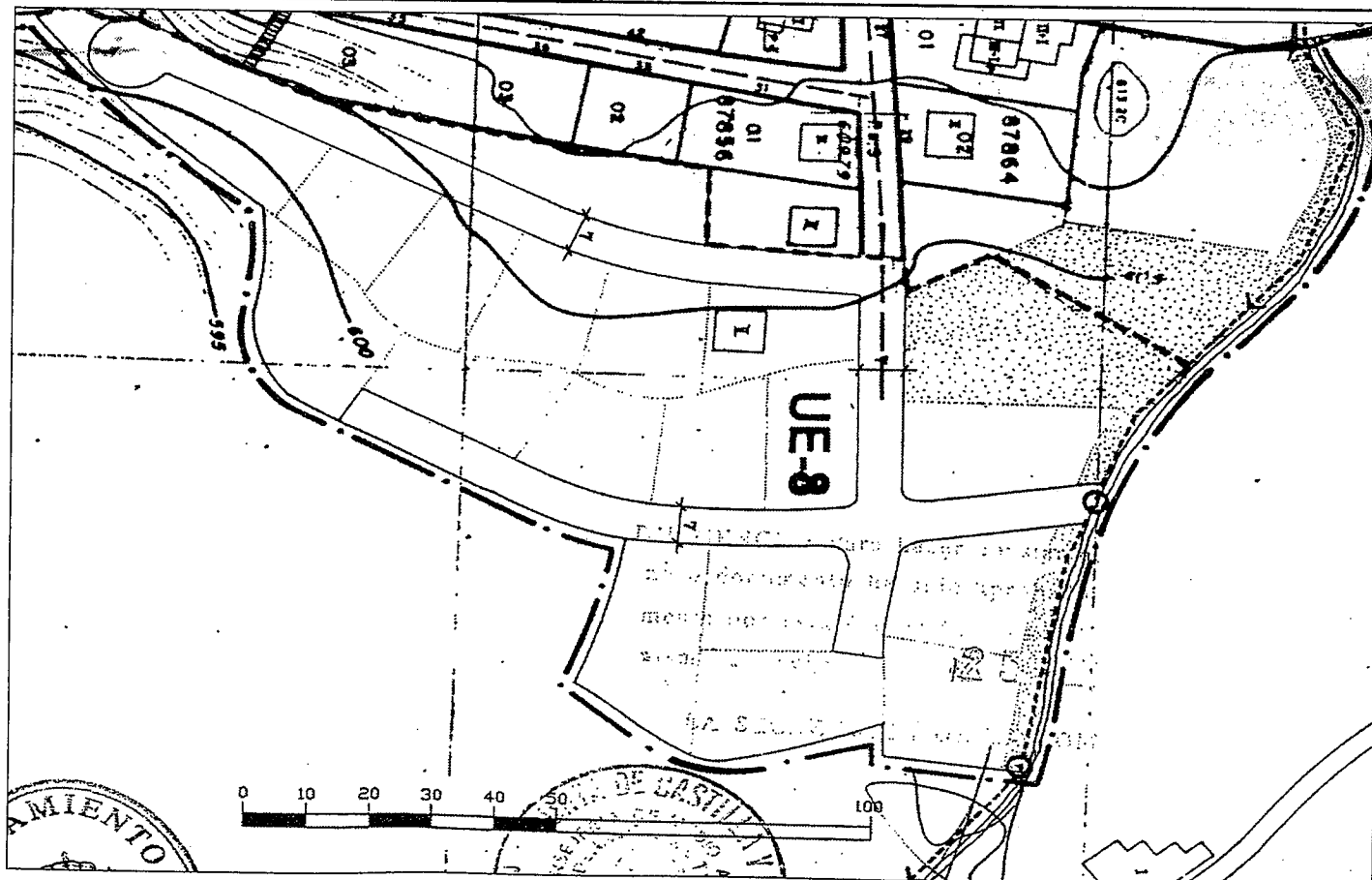
4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza 6, (R.U. - 3)
 Generales

5. CONDICIONES PARTICULARES:

Protección del cauce del arroyo.
 Mantenimiento de los muros de mampostería.

La parcelación ni el viario propuestos son vinculantes.
 Cesión de espacio libre de uso público en la zona arbolada.

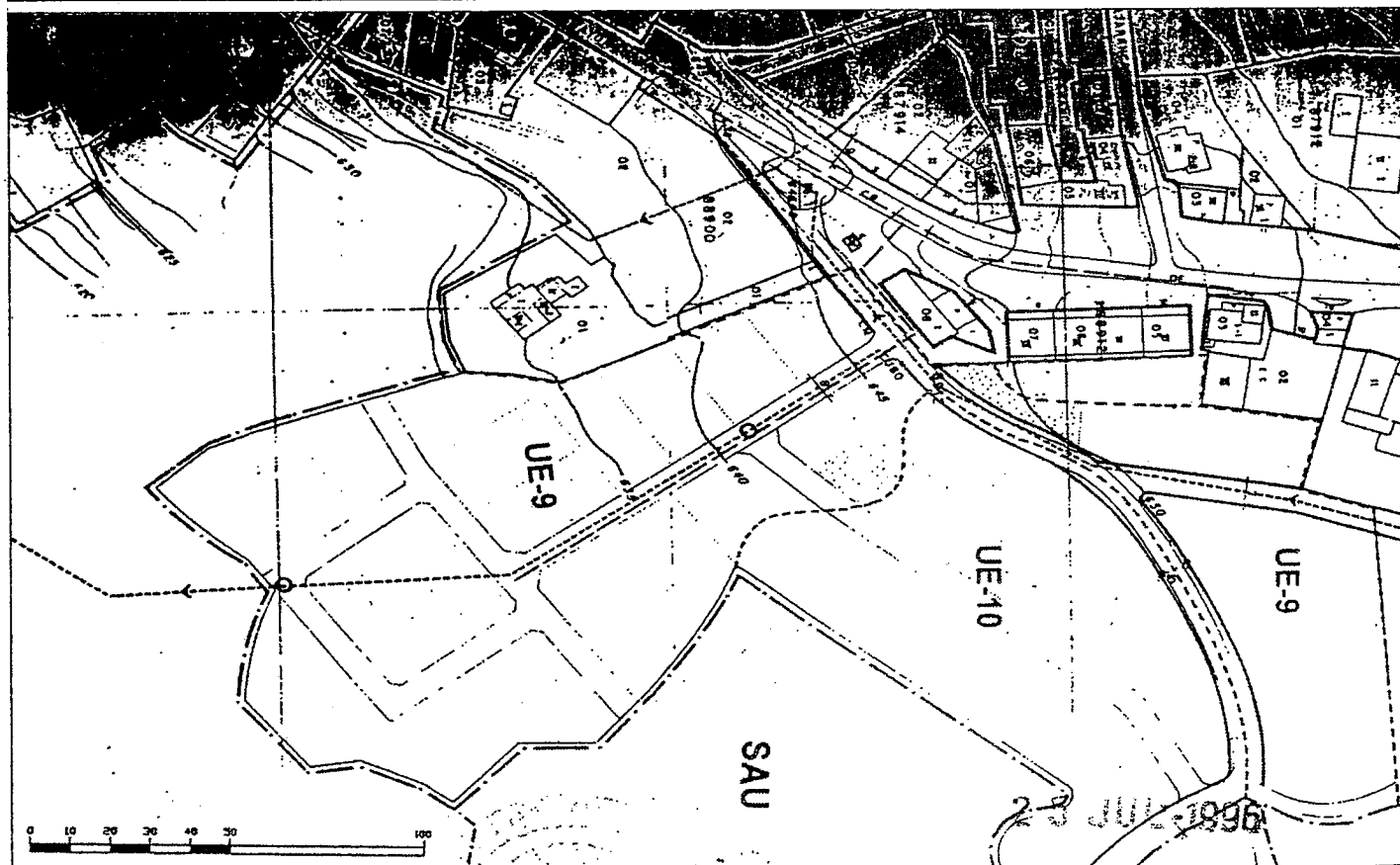


Mombeltrán

Normas Subsidiarias

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

EN CLAVE: Pajaranca			CÓDIGO: UE-9
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN			DESARROLLO
1. USOS	M.² SUELO	M.² EDIFICACIÓN	1. SISTEMA DE ACTUACIÓN
Residencial y compatibles	17240	8620	Compensación
II plantas			
Sup. Total	22820	(Sup. bruta)	
2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO			2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO
Espacio libre público		2280	Proyecto de compensación
Viaro		3300	Estudio de Detalle
Total		5580	Proyecto de urbanización.
3. APROVECHAMIENTO BRUTO		m.²/m.²	3. COMPROMISOS
		0,378	De urbanización - viario de 8 m.
			Otros - cesión de suelo libre público
4. N.^º MÁXIMO DE VIVIENDAS			4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN
Estimado		28	Ordenanza 7, (R.U. - 4)
			Generales
5. CONDICIONES PARTICULARES:			Se garantizará la conexión viaria con el SAU y con la zona suroeste y con la UE-10.
Parcelas 322, 323, 324 y 197 del Polígono 4.			Se creará una plaza con el suelo destinado a espacio libre de uso público.
Mantenimiento de los muros de mampostería existentes.			
Ni la parcelación ni el viario propuestos son vinculantes.			



UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

EN CLAVE: Camino de Villarejo

CÓDIGO: UE-10

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. USOS	M. ² SUELO	M. ² EDIFICACIÓN
Residencial y compatibles	7320	3660
II plantas		
Sup. Total	9800	(Sup. bruta)
2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO		
Espacio libre público		980
Viario		1500
Total		2480
3. APROVECHAMIENTO BRUTO		m. ² /m. ²
		0,373
4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS		
Estimado		12

DESARROLLO

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación

2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO

Proyecto de compensación

Estudio de Detalle

Proyecto de urbanización.

3. COMPROMISOS

De urbanización - viario de 8 m.

Otros - cesión de suelo libre público

4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza 7, (R.U. - 4)

Generales

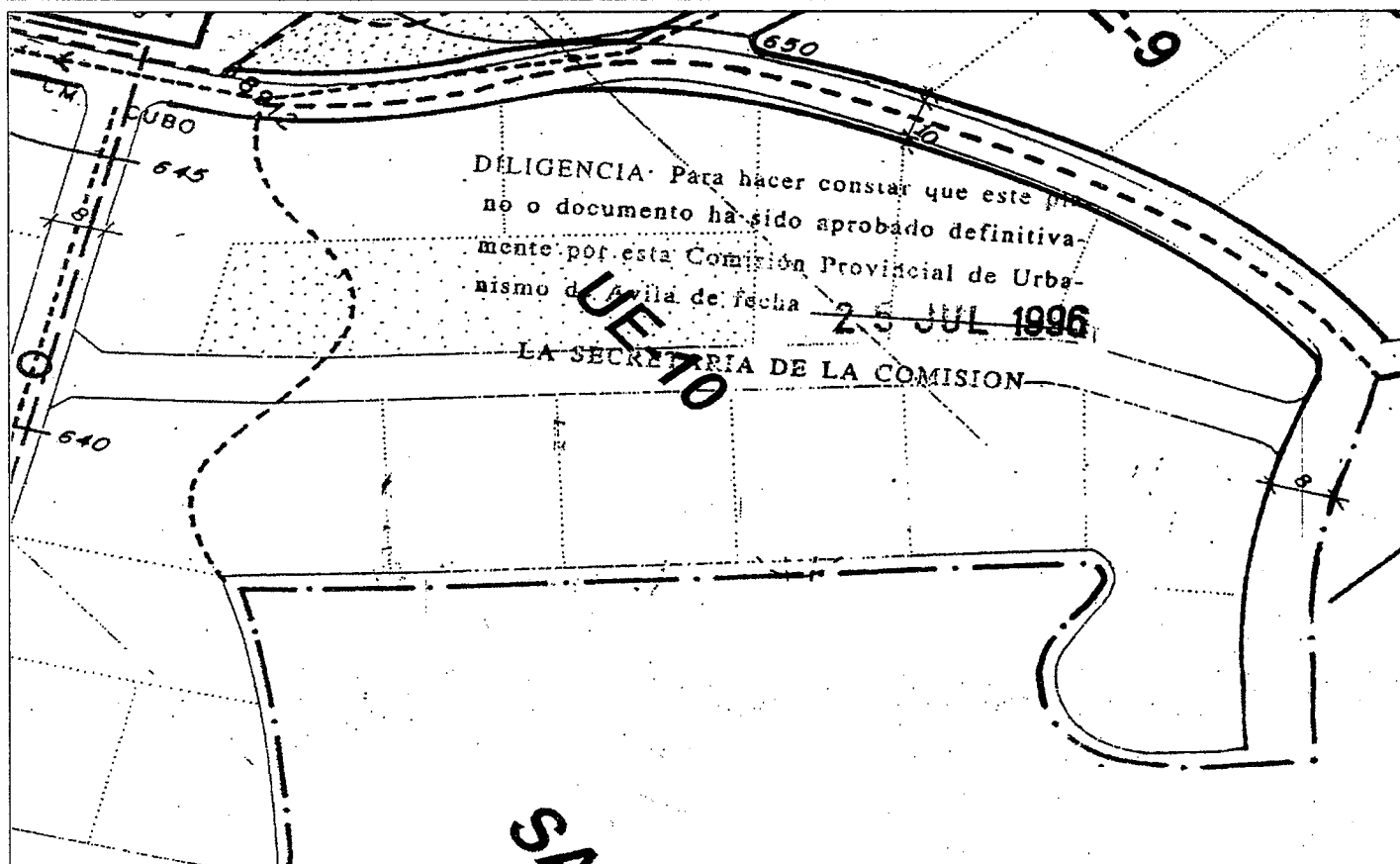
5. CONDICIONES PARTICULARES:

Parcelas 211 a (parcialmente) y 211 c del Polígono 4.

Mantenimiento de los muros de mampostería existentes.
Se garantizará la conexión viaria con el SAU y con la UE-9.

Ancho Camino Villarejo 10 m.

Ni la parcelación ni el viario propuestos son vinculantes.



Mombeltrán

Normas Subsidiarias

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

EN CLAVE: Carboneros

CÓDIGO: UE-11

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. USOS	M. ² SUELO	M. ² EDIFICACIÓN
Residencial y compatibles	3000	1800
II plantas		
Sup. Total	4000	(Sup. bruta)
2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO		
Espacio libre público		400
Viaro		600
Total		1000
3. APROVECHAMIENTO BRUTO		m. ² /m. ²
		0,45
4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS		
Estimado		7

DESARROLLO

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación

2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO

Proyecto de compensación

Estudio de Detalle

Proyecto de urbanización.

3. COMPROMISOS

De urbanización - viario de 6 m.

Otros - cesión de suelo libre público

4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

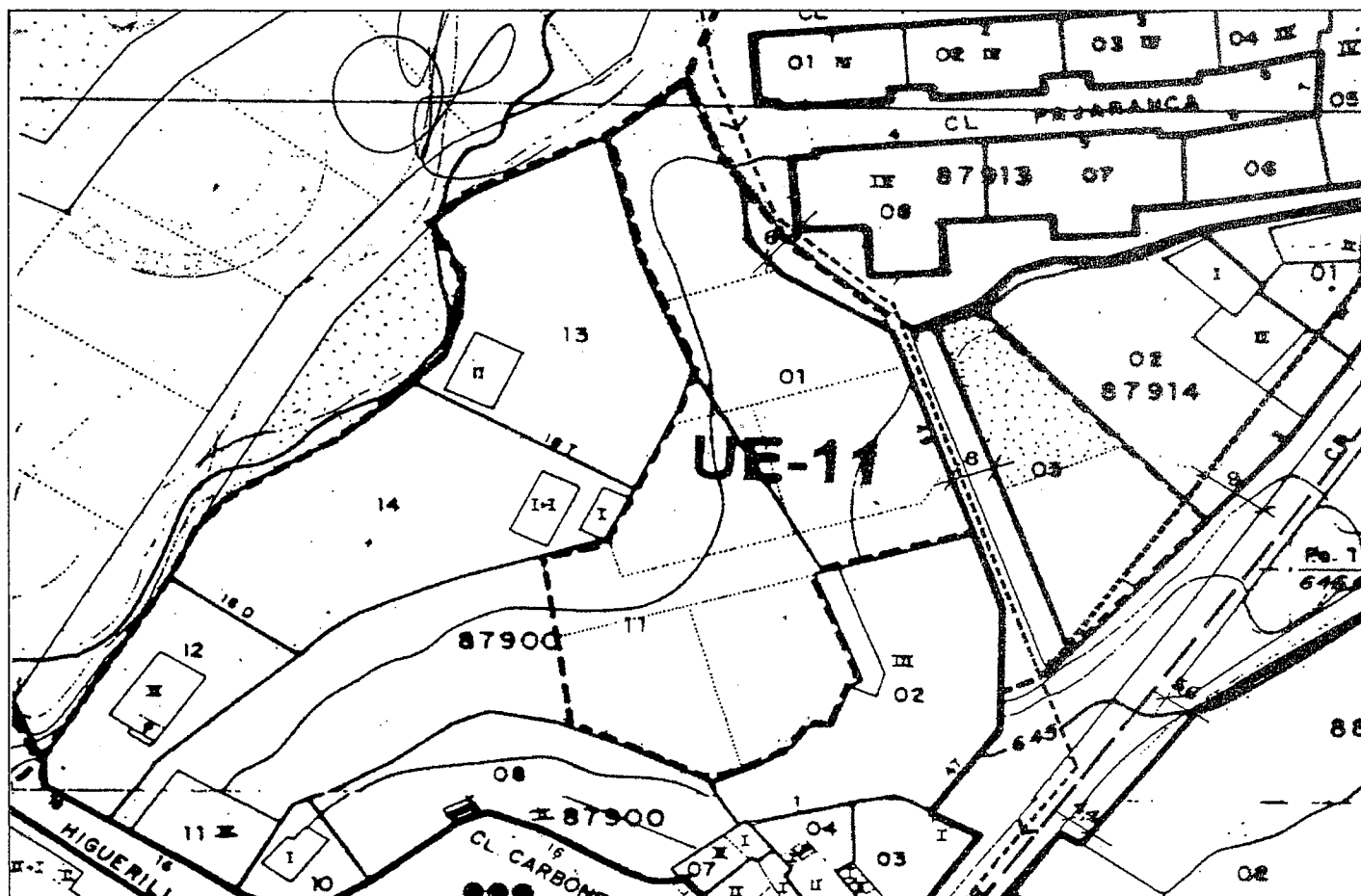
Ordenanza 6, (R.U. - 3)

Generales

5. CONDICIONES PARTICULARES:

Parcelas 87900-01 y 11 y 87910-03

Ni la parcelación ni el viario propuestos son vinculantes.

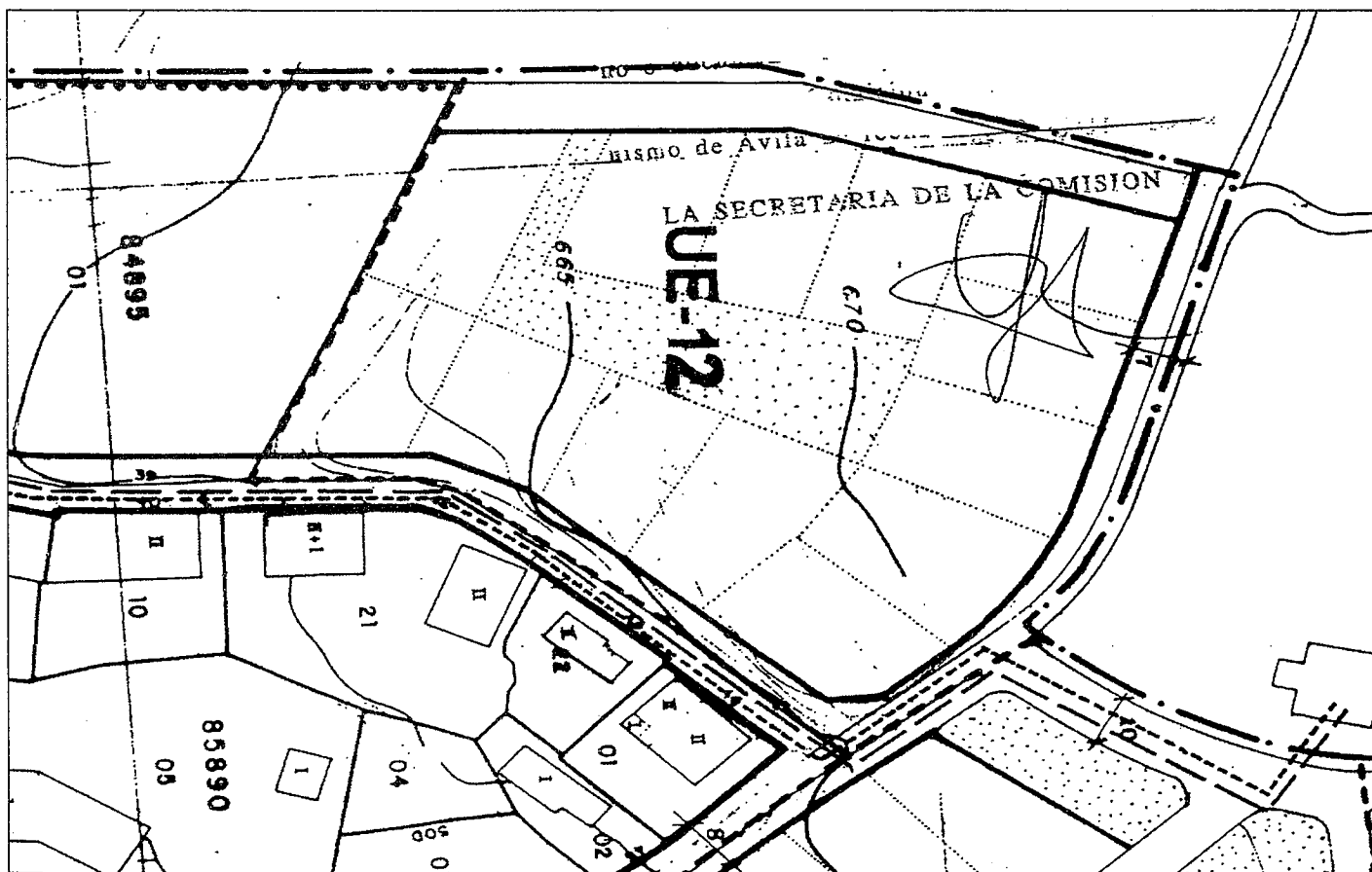


Mombeltrán

Normas Subsidiarias

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

EN CLAVE: Puente el Ojo			CÓDIGO: UE-12	
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN			DESARROLLO	
1. USOS	M.² SUELO	M.² EDIFICACIÓN	1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
Residencial y compatibles	5510	3306	Compensación	
II plantas				
Sup. Total	7730	(Sup. bruta)		
2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO			2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO	
Espacio libre público		770	Proyecto de compensación	
Viarío		1450	Estudio de Detalle	
Total		2220	Proyecto de urbanización.	
3. APROVECHAMIENTO BRUTO		m.²/m.²	3. COMPROMISOS	
		0,428	De urbanización - viario de 7 m.	
			Otros - cesión de suelo libre público	
4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS			4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN	
Estimado		28	Ordenanza 6, (R.U. - 3)	
			Generales	
CONDICIONES PARTICULARES:			Viario interno de 7 m.	
Parcelas 163, 164 (parcialmente), 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173 y 174 del Polígono 3.			Conexión vial con Tras Casas.	
			Ni la parcelación ni el viario propuestos son vinculantes.	



Mombeltrán

Normas Subsidiarias

CUADRO RESUMEN UNIDADES DE EJECUCIÓN

Unidad	Superficie Total	M. ² Edificable	N.º est. Viviendas*	% Edificable	Cesiones		Sist. Actuación
					Viario	E. Libre	
UE-1	8.720	5.960	17	0,683	1.890	870	Compensación
UE-2	11.120	5.091	20	0,458	1.525	1.110	Compensación
UE-3	6.750	2.565	10	0,380	1.800	675	Compensación
UE-4	30.820	13.344	37	0,433	5.500	3.080	Compensación
UE-5	7.230	3.138	13	0,434	1.300	700	Compensación
UE-6	2.380	1.200	6	0,504	650	230	Compensación
UE-7	7.410	4.476	12 Naves	0,604	1.650	787	Cooperación
UE-8	11.010	4.446	18	0,404	2.500	1.100	Compensación
UE-9	22.820	8.620	28	0,378	3.300	2.280	Compensación
UE-10	9.800	3.660	12	0,373	1.500	980	Compensación
UE-11	4.000	1.800	7	0,450	600	400	Compensación
UE-12	7.730	3.306	13	0,428	1.450	770	Compensación
Total	129.790	57.606	181 + 12 naves	0,444	23.665	12.982	

* Tamaño medio de la vivienda considerado:

Colectiva = 150 m.²

Unifamiliar 200/250 m.²

CAPÍTULO V**5.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR****5.1.- FUENTE DEL POZO, VIÑA PENA, VEREDA DE CEBREROS Y OLIVAR DE LAS MANSAS.****5.1.1.- Ámbitos**

Se han delimitado cuatro áreas de reparto en SAU:

-Fuente del Pozo, extensión 3,7 Has.

-Viña Pena, extensión 2,5 Has.

-Vereda de Cebreros, extensión 1,8 Has.

-Olivar de las Mansas, extensión 1,83 Has.

y con las siguientes características:

Aprovechamiento lucrativo tipo: 0,22 ua/m.² (unidades de aprovechamiento por cada m.² de suelo bruto).

Coefficientes de homogeneización que se proponen:

Vivienda unifamiliar	1,0 (Vivienda libre)
Comercial privado	1,2
Vivienda Protección Oficial unifamiliar	0,8

Densidad máxima: 15 viv/Ha.

En cada área de reparto las dotaciones de carácter local que se deriven de la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento vigente en los Planes Parciales correspondientes no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos (Art. 98/2 del Texto Refundido LRS y OU), es decir, su edificabilidad no está incluida en el aprovechamiento tipo que se señala.

Mombeltrán**Normas Subsidiarias**

El Art. 98/1-f del aludido Texto Legal permite en el SAU dos opciones para delimitar los sectores: delimitar directamente en las Normas los Sectores (lo que lleva a tener que desarrollar cada uno de los que se fijen mediante su correspondiente Plan Parcial) o fijar los criterios para su determinación por los Planes Parciales.

Parece más conveniente, a efectos de facilitar la gestión, que sean los propios propietarios del SAU los que propongan la delimitación del Plan Parcial que pretendan desarrollar, ateniéndose en todo caso a unos normales criterios urbanísticos que fijen las Normas.

En este caso se proponen las siguientes condiciones o criterios para delimitar dentro de cada área de reparto un sector para desarrollar por Plan Parcial:

-Superficie mínima: 1,5 Has.

Cesiones de suelos dotacionales: Según Anexo del Reglamento de Planeamiento para una capacidad igual a la que corresponda al Área de Reparto.

-Otras cesiones: Viario y suelo urbanizado capaz de materializar el 15% el aprovechamiento tipo que corresponde al Ayuntamiento y que podrá ser adquirido por los particulares mediante convenio económico con el Ayuntamiento.

-Espacios libres: 10% del ámbito.

-Sistema de actuación, plazo de ejecución, garantías de la ejecución de la urbanización y conservación de la misma: Id. condiciones unidades de ejecución en suelo urbano.

Por otra parte, la delimitación debe ser de forma regular, incluir varios complementos y asegurar la conexión de los servicios con la trama urbana ya existente, previendo asimismo el enlace y la capacidad de aquellos para completar y servir al suelo restante del Área de Reparto.

5.1.2.- Desarrollo.

El Plan Parcial correspondiente será redactado de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Reglamento de Planeamiento vigente y su anexo. Además se presentará al organismo competente de la Junta de Castilla y León para su supervisión y aprobación.

Como base para la zonificación específica y ordenanzas correspondientes del Plan Parcial, se indican las siguientes condiciones generales:

Ordenanza Tipo	Parcela mínima	Retranqueo mínimo			Ocupación max. en planta	Edificabilidad máx. (m. ² /m. ²)	Altura máx.
		Frontal	Lateral	Trasero			
Aislada	600	3	3	5	25%	0,40	2 pl. y 6,5 m.
Pareada	500	0	3	5	30%	0,50	2 pl. y 6,5 m.
En Hilería (*)	300	0	0	3	50%	0,75	2 pl. y 6,5 m.

(*) El área zonificada con esta tipología no superará el 20% del suelo neto calificado en el Plan Parcial.

CONDICIONES GENERALES

1.- USOS COMPLEMENTARIOS

Industrial: categorías 1.^a en planta baja.

Comercio: S1

Público: categorías 1.^a, 4.^a, 5.^a, 6.^a y 7.^a

2.- PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se reservará 1 plaza de garaje por vivienda o por cada 100 m.² de otros usos en el interior de la parcela.

3.- CERRAMIENTOS

En los frentes de parcela que den a viario, el cerramiento no sobrepasará la altura de 2,00 m. y estará formado por un muro de mampostería hasta una altura de 80 cm. y malla o verja hasta la altura total. En todo caso se admite la búsqueda de opacidad por medio de barreras verdes, setos o arbolado. En cuanto a los linderos que no den frente al vial, se mantendrá la altura de 2,00 m., pero podrá realizarse mediante malla o verja en su totalidad y buscar la opacidad del mismo modo.

4.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES

-Según condiciones generales.

-El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo accesos, aparcamientos y zonas ajardinadas, así como el tratamiento de éstas últimas.

5.- Tanto la distribución zonal referente al tipo de vivienda, como el sistema de actuación será fijada por el Ayuntamiento de acuerdo con las demandas existentes, siendo preferentes, en su caso, la tipología aislada y el sistema de compensación.

6.- CARGAS URBANÍSTICAS

Serán a cuenta del sector todas las cargas urbanísticas inherentes al mismo y específicamente las conexiones viarias y de los servicios urbanos a los sistemas generales correspondientes. Ello implicará en el desarrollo del plan Parcial y del Proyecto de Urbanización solucionar satisfactoriamente: abastecimiento de agua, depuración de residuales y enlace de la red viaria del Sector con el suelo urbano.

7.- PARTICULARIDADES

En el ámbito del SAU de Viña Pena, y según informe del organismo competente, la edificación se deberá separar de la línea de borde de la carretera CN-502 al menos 20 metros, tal y como queda fijado en el plano n.º 3 de Alineaciones y Gestión.

CAPÍTULO VI

6.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

6.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN NORMAL

Queda definida la zona según la superficie así delimitada del plano 1, escala 1/20.000, referente a "Clasificación del suelo".

Condiciones de parcelación

Parcela mínima= Se establece en función del tipo de edificación que se pretenda realizar 1.000 m.² para edificaciones de uso agrícola-ganadero y 5.000 m.² en los restantes usos permitidos.

Usos permitidos

1. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas ganaderas y forestales.

Deberán guardar relación la naturaleza y destino de la finca y ajustarse a los planes y Normas del Ministerio de Agricultura.

Mombeltrán**Normas Subsidiarias****2. Residencial**

Excepcionalmente se podrá autorizar por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento, la construcción de edificios aislados destinado a la vivienda familiar, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con la definición siguiente:

Concepto de núcleo de población

A los efectos previstos en el Art. 93, del Reglamento de Planeamiento, se considera núcleo de población todo asentamiento que supere la condición de que en un radio de 100 metros con centro en la vivienda proyectada, no existan más de cuatro viviendas incluida la que se pretende edificar, así como todo asentamiento de vivienda colectiva.

Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población: A los mismos efectos que el apartado anterior, se considera que se dan estas condiciones cuando se trate de:

- a) Parcelación o división de terrenos en contra de lo establecido en el apartado de parcelación
- b) Trazados viarios propios urbanas o suburbanas.
- c) Redes de servicio ajenas al uso agrícola, ganadero, forestal o minero.
- d) Edificios de carácter y tipología urbanas, como bloques de pisos (vivienda colectiva).

2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas
Prevía tramitación ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública que hayan de emplazarse en el medio rural, de acuerdo con la tramitación señalada en el Art. 44 del Reglamento de Gestión. En cuanto a su uso pueden ser:

Industrial: Incluyen las edificaciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas o al reciclaje de residuos urbanos o industriales.

Dotacionales: Equipamientos comunitarios o turísticos, tanto de naturaleza pública como privada.

Condiciones de volumen

Número de plantas máximo = 2 (PB + 1)

Altura máxima a cornisa = 6 metros en vivienda unifamiliar y 8,0 metros en el resto.

Mínimo retranqueo a caminos y linderos de la edificación 5 m.

Ocupación máxima = tope máximo del 5% en uso residencial y el 20% en el resto de los usos.

Edificabilidad = tope máximo de 0,05 m.²/m.² para edificaciones de uso residencial (vivienda unifamiliar) y

CUADRO RESUMEN

Tipo de edificación	AGRÍCOLA-GAN.	DOTACIONAL	INDUSTRIAL	V. UNIFAMILIAR
Parcela mínima	1.000 m. ²	5.000 m. ²	5.000 m. ²	5.000 m. ²
Ocupación máxima	20%	20%	20%	2,5% parcelas entre 5.000-10.000
Retranqueos	5 m.	5 m.	5 m.	1,5% parcelas superiores a
Superficie máxima	-	-	-	10.000 m. ² /m. ²
Altura máxima	8 metros	8 metros	8 metros	5 m.
(al alero)	(PB+1)	(PB+1)	(PB+1)	0,05 m. ² /m. ²
				6 metros
				(PB+1)

Condiciones estéticas

Los tipos de edificación habrán de ser adecuados a su condición aislada, no recurriéndose a tipologías urbanas y utilizando materiales (piedra, teja etc.) en su estado natural y en armonía con el paisaje natural. debiéndose acudir a la pintura o revoco cuando los materiales no sean adecuados como por ejemplo los bloques de hormigón prefabricado. Las cubiertas no podrán ser brillantes plateadas ni de color negro. Su sistema de evacuación de residuales habrá de garantizar expresamente la no contaminación de cauces naturales

Excepciones

Se autoriza la edificación de casetas auxiliares para la guarda de aperos de labranza, nunca para vivienda en parcelas menores a las establecidas como mínimas a efectos de edificación. con las siguientes condiciones:

- Una planta, altura máxima a cornisa 3,50 m.
- Superficie máxima: 20 m².
- Retranqueos a linderos: 5 m., excepto que de común acuerdo con la parcela colindante se pudiera adosar a la linde o a otra caseta de iguales características,
- Podrán estar cubiertas y cerradas lateralmente en su totalidad o sólo parcialmente.
- Se prohíbe su uso como vivienda permanente, estacional o provisional.
- No se permite su ampliación ni adosamiento a otras edificaciones dentro de la misma parcela de las que deberá distar al menos 50 m.

6.2.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

Está constituido por las 5 zonas (tramadas con SNU especialmente protegido en el plano 1, escala 1/20.000 de "Clasificación del suelo") siguientes:

- SNUEP Protección Forestal
- SNUEP Protección Agrícola
- SNUEP Protección de Riberas
- SNUEP Protección de vías pecuarias y caminos rurales.
- SNUEP Espacio Natural.

6.2.1.- SNUEP. Protección Forestal

Queda definida la zona según la superficie así calificada en el plano 1, escala 1/20.000, referente a "Clasificación del suelo".

Los elementos arbustivos y arbóreos de las especies autóctonas quedan sometidos a protección genérica constituyendo su tala un acto sujeto a licencia, siempre que se justifique su necesidad por utilidad pública o que se garantice el mantenimiento de la masa arbórea por la práctica de la entresaca

Se consideran especies autóctonas a aquellas originarias de la zona o aclimatadas desde hace siglos como por ejemplo roble rebollo castaño, enebro, encina, pino piñonero, pino silvestre, pino pinaster etc. La Protección se extiende tanto a los árboles maduros como a los de porte arbustivo, ya formen bosques, dehesas, pequeños bosquetes o aparezcan en situación aislada con valor paisajístico o testimonial o bien aparezcan como elementos protectores o de señalamiento de vías de comunicación, linderos, etc.

Mombeltrán**Normas Subsidiarias**

En la finca conocida como "Quinta de Sta. M.^a de Gredos", y teniendo en cuenta el interés social y económico que para el municipio y la comarca puede tener la actuación se permite el uso al que se va a destinar la edificación (residencia de ancianos), siendo éste vinculante, no se permite el aumento de alturas en la edificación original (dos plantas). Las condiciones de volumen y estéticas serán las mismas que para el resto del SNUEP Protección Forestal.

Usos permitidos

Los señalados con los números 1, 2 y 3 en el apartado de usos en el suelo no urbanizable de régimen normal.

Condiciones de volumen

Las señaladas para el suelo no urbanizable de régimen normal.

Condiciones estéticas

Los materiales de construcción y sus acabados utilizados en el exterior de la edificación habrán de adaptarse a los tradicionales en el Municipio. Las construcciones habrán de respetar especialmente los valores del ambiente y el paisaje que se encuentren dentro de su campo de influencia visual.

Deberán respetarse los perfiles naturales del terreno, especialmente los de las vaguadas o cauces y laderas de pendiente superior al 15%

6.2.2.- SNUEP. Protección Agrícola

Queda definida la zona según la superficie así calificada en el plano 1 escala 1/20.000, referente a "Clasificación del suelo".

Condiciones de parcelación

Las señaladas en el suelo no urbanizable de régimen normal.

Usos permitidos

Los señalados con los números 1 y 2 en el apartado de usos en el suelo no urbanizable de régimen normal. Además se permite la excepcionalidad de los casillos para aperos de labranza en las mismas condiciones.

Condiciones de volumen

Las señaladas para el suelo no urbanizable de régimen normal.

Condiciones estéticas

Los materiales de construcción y sus acabados utilizados en el exterior de la edificación habrán de adaptarse a los tradicionales en el Municipio. Las construcciones habrán de respetar especialmente los valores del ambiente y el paisaje que se encuentren dentro de su campo de influencia visual

Deberán respetarse los perfiles naturales del terreno, especialmente los de las vaguadas o cauces y laderas de pendiente superior al 15%

El arbolado será objeto de la máxima protección. Para el cierre de los terrenos habrán de utilizarse sistemas y materiales adaptados a los existentes.

Condiciones higiénicas sanitarias

Los vertidos de aguas residuales y residuos sólidos deberán solucionarse en el propio terreno, prohibiéndose la expulsión de afluentes a caminos, cauces públicos o redes públicas sin alcanzar un nivel mínimo del 70% de la D. B. O.

Mombeltrán

Normas Subsidiarias

Excepcionalmente, se admitirán fosas sépticas individuales, si bien serán de tipo normalizado. Se exigirá el compromiso de mantenimiento y limpieza que fije el Ayuntamiento.

6.2.3.- SNUEP. Protección de Riberas

Corresponde a las márgenes del Tiétar y arroyos tributarios, no sólo considerando el alveo o cauce de máxima crecida, sino también sus riberas arenosas o no, los sotos, las vegetaciones lineales de ribera y los taludes que se forman en el entorno de los cauces. También incluirá aquellas masas de vegetación paralelas al cauce, cuya composición esté basada fundamentalmente en especies que requieren para su existencia la humedad propia de las proximidades de los cauces.

Se delimita por tanto, una banda de unos 20 m. de ancho desde la línea de máxima crecida que puede ser ampliable según los criterios marcados en el párrafo anterior.

Usos permitidos

Queda prohibida cualquier tipo de edificación dentro de esta banda, excepto las obras de vallado y cerramiento de parcelas, que se separen como mínimo 5 m. de la línea de máxima crecida, así como la consolidación de obras realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, prohibiéndose su ampliación, sin perjuicio de que en algunos puntos, esta deba considerarse de mayor anchura al aplicar los criterios del conjunto de sus elementos antes descritos.

Quedan prohibidas de manera general todas aquellas actuaciones que conlleven la alteración formal de los cauces en condiciones naturales, de su curso o de las rasantes, así como la extracción de áridos. Tampoco están permitidas las modificaciones o tala de arbolado y vegetación de ribera.

6.2.4.- SNUEP. Protección de Vías Pecuarias y Caminos Rurales.

Las vías pecuarias para tránsito de ganados se regirán por la Ley 3/1995 del 23 de marzo, de Vías Pecuarias. En cuanto no se haya publicado el Plano Provincial de Vías Pecuarias las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de éstas sobre terrenos colindantes con ellas no podrán situarse a distancia menor de 10 m. del borde exterior de las mismas. Al interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación en suelo no urbanizable.

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, no se podrán ocupar con cultivos o plantaciones y en general no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.

6.2.5.- SNUEP. Espacio Natural.

De acuerdo con el PORN, al ser ésta una Zona de Uso Limitado, sólo podrán autorizarse por la Administración del Espacio Natural construcciones ligadas a las actividades de gestión de los recursos forestales, ganadero, cinegético..., que guarden relación con la naturaleza y destino de la zona, y que en ningún caso podrán ser utilizadas como vivienda, aunque ésta tenga carácter temporal.

Igualmente podrán instalarse elementos de señalización e interpretación o construcciones para la gestión del uso público del Espacio Natural, así como repetidores de comunicación, previa autorización de la Administración del Espacio Natural.

CAPITULO VII

7.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Quedan protegidos por estas Normas los elementos catalogados referidos a:

- a) Patrimonio arquitectónico y monumental.
- b) Jardines de interés y espacios públicos.
- c) Elementos naturales y paisajes.
- d) Yacimientos arqueológicos.

Quedan protegidos genéricamente, además de los elementos definidos en el decreto 571/1963, sobre protección de escudos, emblemas, piezas heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico", aquellas estructuras configuradoras del ambiente urbano como son, balconadas y aleros de madera, muros de mampostería y muros entramados, coronación de chimeneas y tejados (siempre de teja árabe, con pendientes tradicionales no superiores al 40 %). portales de madera y piedra soportales de madera, pasajes bajo edificaciones portones de madera y piezas de forja tradicionales

7.1.- CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Todos los elementos catalogados quedan declarados como de utilidad pública lo que conlleva la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan corresponden a sus propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda

Asimismo quedan excluidos del régimen común de declaración de estado ruinoso (Art. 247.2 TRLS) quedando limitada la ruina al supuesto b) del citado artículo. "Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales".

La catalogación de un edificio implica la prohibición de la instalación en él de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regulase el Ayuntamiento. Del mismo modo, los elementos referidos existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo de 2 años desde su inclusión en el Catálogo, excepto los permitidos mediante Ordenanza.

Para conseguir estos fines, así como la adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, el Ayuntamiento creará una Ordenanza específica que incentive estas actuaciones, mediante ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones, a los propietarios obligados a la realización de las obras.

La concesión de licencia de obras de conservación, reparación, sustitución, restauración, rehabilitación o acondicionamiento que afecten a la totalidad o a parte de un elemento catalogado, estará condicionada a la adecuación del elemento a las condiciones de conservación específica anteriormente mencionadas.

7.2.- CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DE SOLARES.

Los propietarios de solares están obligados a su conservación mediante el vallado de éstos, la eliminación de pozos o desniveles peligrosos y su limpieza para garantizar la seguridad, salubridad y ornato público.

7.3.- INFRACCIONES.

La infracción, por parte de los propietarios de los deberes generales de conservación y de las obligaciones específicas establecidas en los puntos precedentes, permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del elemento afectado, así como a la ejecución de las obras necesarias con carácter sustituto-

Mombeltrán**Normas Subsidiarias**

rio, siendo su importe exigido por vía de apremio a la propiedad o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto que se trate de cables, postes o aparejos y en cuanto sean responsables de su supresión enterramiento o empotrado.

7.4.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO.**a) DEFINICIONES DE OBRAS**

- Conservación. - Las obras de mero mantenimiento periódico de los elementos o sus partes, y que no se justifican por su deterioro, sino para evitarlo

- Reparación y/o sustitución. Las obras derivadas del deterioro de los elementos o sus partes, y que implican su renovación o sustitución conservando la misma función que tenían.

- Restauración. Las obras derivadas del deterioro o de la inadecuada inclusión de elementos extraños sobre un determinado bien o de sus partes, y que implica la recuperación documentalmente justificada de sus formas, materiales, sistema constructivo y/o usos incluso con la sustitución de partes irremediabilmente perdidas, nunca en su totalidad, con otras que las imiten de manera exacta.

- Rehabilitación. Las obras derivadas de la inadecuación funcional de un bien o de sus partes y que no implican la destrucción de sus rasgos conceptuales, conservando su forma, materiales y sistema constructivo. La sustitución se llevará a cabo sobre partes de valor inferior, nunca sobre la totalidad, con elementos de libre diseño. Son obras de inclusión.

- Acondicionamiento. Las obras derivadas del cambio de uso de un bien o de sus partes, sin limitaciones de sustitución o diseño.

b) NIVELES

Se definen a continuación los criterios de clasificación y niveles de protección aplicables al conjunto del patrimonio urbano y rural del municipio.

Nivel 1.- Conservación integral.Ámbito

- Monumentos y conjuntos declarados o incoados.
- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.
- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación tradicional.
- Pavimentos y elementos significativos de valor de la escena urbana.

Condiciones de actuación.

- Mantenimiento de los valores existentes.
- Mantenimiento de usos compatibles con el edificio.
- Conservación predominante.
- Restauración excepcional y justificada.
- Consolidación y estabilidad.

Mombeltrán**Normas Subsidiarias**

- Supresión de elementos extraños y no integrados.
- Eliminación de tendidos aéreos publicidad.

Nivel 2.- Conservación estructural.Ámbito

- Edificios elementos y conjuntos singulares dentro del casco o del municipio.

Condiciones de actuación.

- Conservación o restauración de las partes que trascienden a espacios públicos y de las soluciones estructurales interiores.
- Mejora de condiciones de habitabilidad y utilización dirigida a una mejor conservación.
- Obras interiores sin alterar configuración estructural ni elementos significativos.
- Reposición de elementos estructurales previa justificación.

Nivel 3.- Protección ambiental.Ámbito

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación y/o constantes tipológicas interesantes aún cuando individualmente no presente notables valores arquitectónicos.
- Igual en áreas de calidad media o escasa o mal estado de conservación, pero presentando constantes tipologías interesantes.
- Espacios de calidad urbana destacada.

- En general todos los muros y taludes de contención de mampostería, así como las escaleras que permiten salvar los fuertes desniveles existentes dentro de la Zona Homogénea 1 (Casco Antiguo).

Condiciones de actuación

- Conservación de constantes tipológicas.
- Conservación del aspecto exterior (fachadas y cubiertas), y mantenimiento de volúmenes de la época de la construcción principal.
- Obras de acondicionamiento interiores hasta la renovación total (excepto elementos estructurales de valor).

En el apartado 7.2 se incluye un cuadro con la relación de elementos catalogados, indicando su situación, denominación, número en el plano correspondiente (plano 1 para los elementos situados fuera del suelo urbano, y planos 3.1 y 3.2 para los restantes), y nivel de protección aplicable. Se incluye asimismo una ficha con una fotografía de cada uno de los elementos catalogados.

c) TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES

Para la tramitación de licencia de obras a realizar en cualquier edificio, incluido en catálogo, además de la documentación que expresamente se exige en las Ordenanzas Municipales habrán de cumplimentar:

- a) Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé fachada el edificio.
- b) Levantamiento de estado actual a escala mínima 1/100.

Mombeltrán**Normas Subsidiarias**

- c) Descripción fotográfica del edificio y sus elementos característicos, así como de aquellos objeto de sustitución o repetición en fotografías 18 x 24 (mínimos).
- d) Levantamiento de planos de detalle de aquellos elementos objeto de sustitución o repetición y de las obras previstas.
- e) Detalle pormenorizado de usos actuales y usos previstos.
- f) Descripción pormenorizado del estado de la edificación, con planos en los que se señalen elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o sustitución.

Esta información será presentada en el Ayuntamiento para el informe de los técnicos municipales previo a la concesión de la licencia

El Ayuntamiento podrá, de forma razonada, denegar el tipo de obra o usos previstos.

En el caso de informe favorable, se presentará un proyecto técnico completo para la solicitud de licencia.

c) MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO

El Catálogo podrá ser modificado, durante el período de vigencia de las presentes Normas para la inclusión exclusión de algún elemento, o modificación de las condiciones de protección. Se seguirán los trámites para la Modificación Puntual de las Normas, cumpliendo además las siguientes condiciones.

Inclusión.

Para la inclusión de un elemento en el Catálogo, ya sea a instancia de particulares o por iniciativa municipal o de otras instancias de la Administración deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección así como el grado que deba aplicársela y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal

Exclusión

Para la exclusión de un elemento incluido en el Catálogo, deberá presentarse por la propiedad de la misma solicitud firmada por el Arquitecto que ésta designe y corroborada por el Arquitecto Municipal en el sentido de que las razones por las que el edificio fue incluido carecen de vigencia. Dicha solicitud, deberá ser aprobada por el Pleno Municipal

La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina incurriendo si se diera tal situación en la realidad en las responsabilidades de disciplina urbanística o de otro orden correspondientes (Art. 86 del Reglamento de Disciplina Urbanística y demás concordantes) en lo que se declara como ruinoso

Modificación de las condiciones de Protección

Para la modificación de las condiciones de protección de algún elemento incluido en el Catálogo o de las Condiciones generales, se requerirá un informe del técnico designado por el Ayuntamiento. La restante tramitación seguirá las condiciones señaladas en el apartado de exclusión.

Protección genérica de los yacimientos arqueológicos:

No podrá llevarse a cabo movimientos de tierra que no sean los de arado relacionados con la agricultura, ni construcciones de nueva planta sin autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila.

Mombeltrán

Normas Subsidiarias

Las zonas arqueológicas protegidas son las siguientes:

-Despoblado de Arroyocastaño. Cronología: Medieval. Situación catastral: Polígono 7, parcelas 134-135 y Polígono 8, parcelas 7 a 10.

-Convento de Nuestra Señora de la Torre. Cronología: Medieval y Edad Moderna. Situación catastral: Polígono 4, parcela 1c.

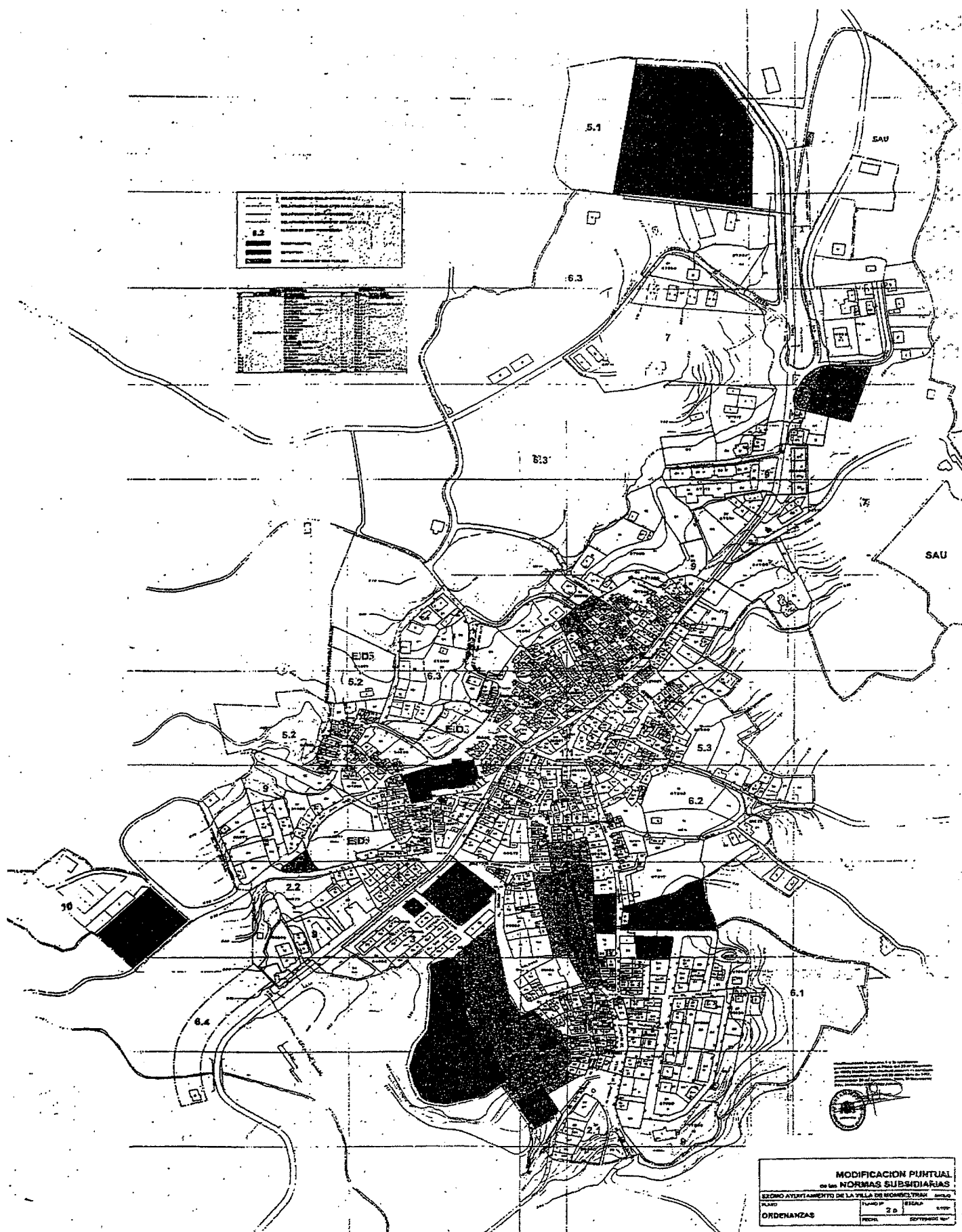
-El Convento. Cronología: Probablemente Medieval. Situación catastral: Polígono 8, parcela 26.

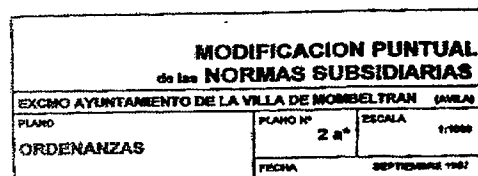
El Escorial. Cronología: Probablemente Medieval. Situación catastral: Polígono 4, parcela 1b-2b.

-Ermita de la Puebla. Cronología: Medieval. Situación catastral: Polígono 6, parcela 140 b.

Madrid, julio de 1996.

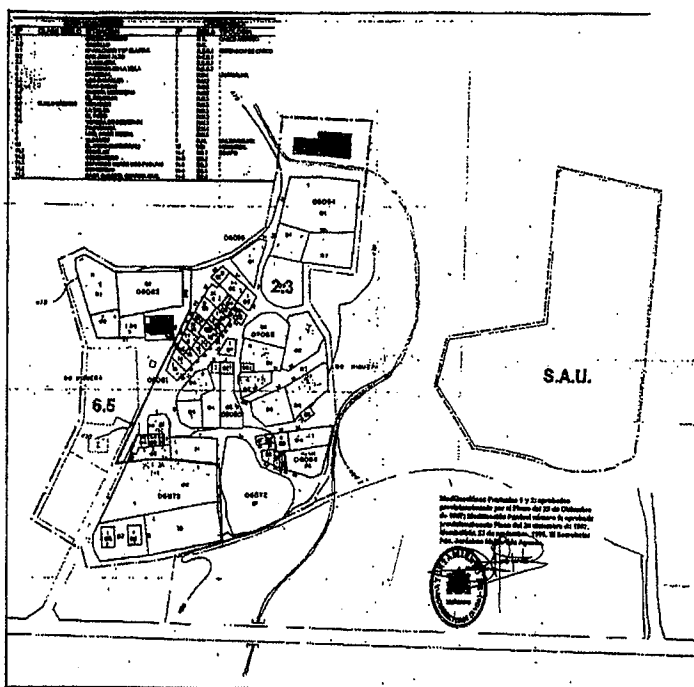
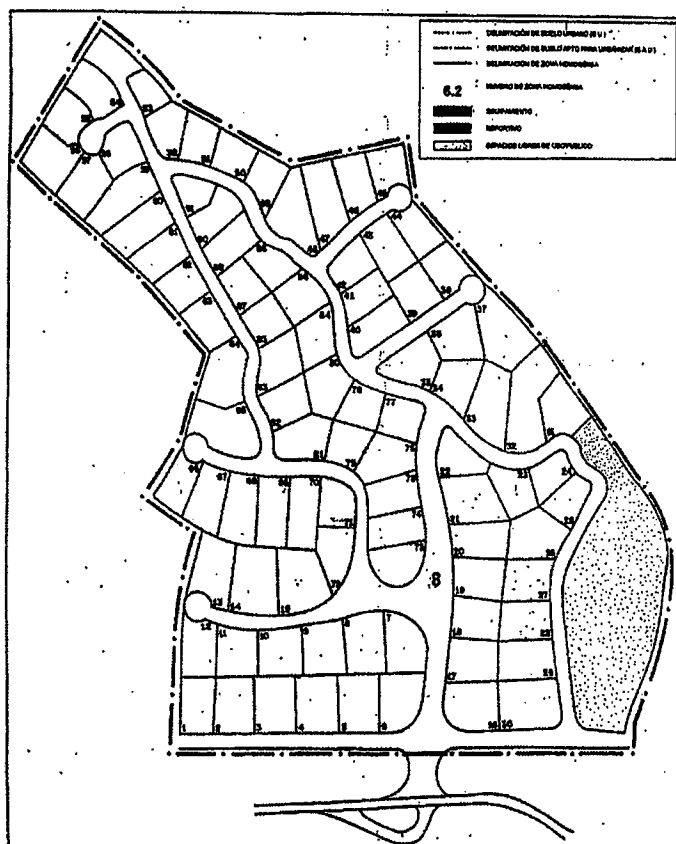
El equipo redactor, *llegible*.





Mombeltrán

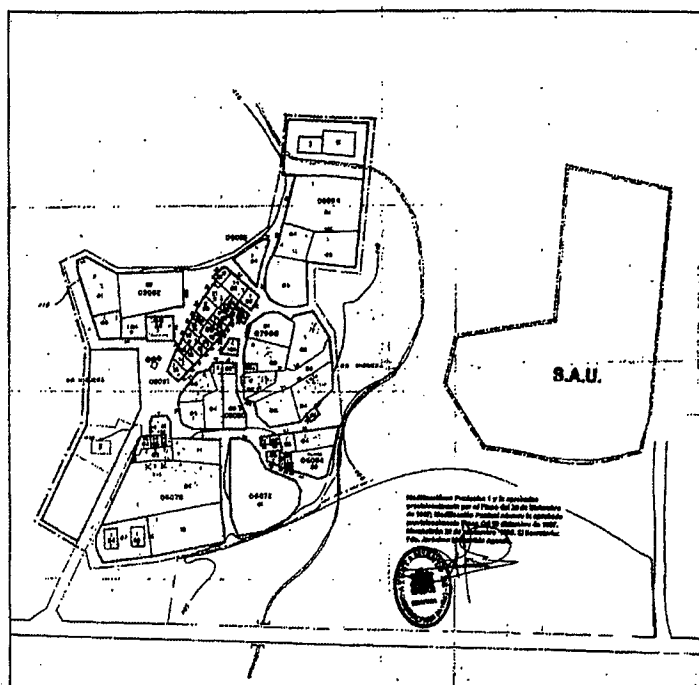
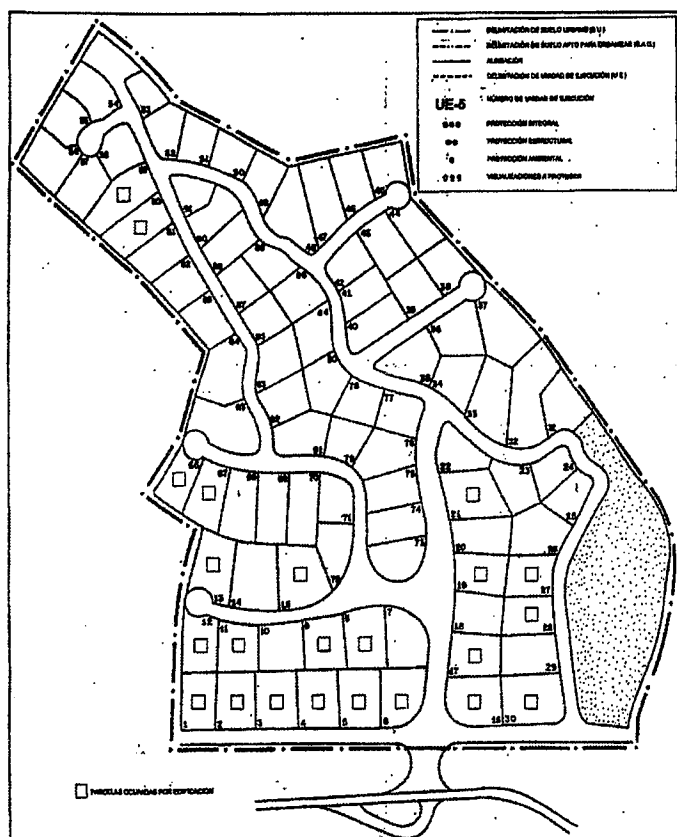
Normas Subsidiarias



MODIFICACION PUNTUAL			
de las NORMAS SUBSIDIARIAS			
EXCMO AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE MOMBELTRÁN (ÁVILA)			
PLANO	PLANO Nº	ESCALA	FECHA
ORDENANZAS	2b	1:1000	SEPTIEMBRE 1997
LA INGENIERA Y PLAN RIBERA			

Mombeltrán

Normas Subsidiarias



MODIFICACION PUNTUAL de las NORMAS SUBSIDIARIAS			
EXCMO AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE MOMBELTRAN (URBES)			
PLANO	PLANO Nº	ESCALA	1:1000
ALINEACIONES Y GESTION LA HOUERA Y PISAR RIBERA	30		
FECHA	SEPTIEMBRE 1997		

Mombeltrán

Normas Subsidiarias

