

MEMORIA VINCULANTE**ÍNDICE**

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	3
2. OBJETIVOS Y CRITERIOS.....	3
2.1 OBJETIVOS Y FINES.....	3
2.2 CRITERIOS DE DELIMITACIÓN.....	4
2.3 CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	5
2.4 CRITERIOS DE GESTIÓN	6
2.5 COMPATIBILIDAD CON EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.....	7
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	9
3.1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO	9
3.2 SUELO URBANO: DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y ACTUACIONES PREVISTAS	11
3.3 SUELO URBANIZABLE: JUSTIFICACIÓN	21
3.4 SUELO RUSTICO: DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y PROTECCIONES	22
3.5 CUADROS CARACTERÍSTICOS.....	24
4. RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA	25

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las Normas Urbanísticas, que en este momento se formulan surgen de la necesidad de encuadrar el futuro desarrollo urbano del municipio de Mogarraz, dentro de una nueva concepción del planeamiento, que tenga en cuenta:

- a) La implantación de los criterios establecidos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), su modificación según Ley 10/2002, de 10 de julio, el Decreto 22/2004 de 29 de enero, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), y la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (LPCCyL).
- b) La preocupación de los organismos públicos en adecuar el planeamiento municipal a su capacidad de gestión y a su cada vez mayor sensibilización ante el posible deterioro del territorio municipal.
- c) La ejecución técnica de un planeamiento más acorde con la realidad de los pequeños municipios, preocupado por las preexistencias, la protección del medio rural y del patrimonio edificado, por el diseño urbano y por la gestión a pequeña escala.
- d) Las características de Mogarraz, municipio de la Provincia de Salamanca, derivadas de la necesidad de articular un mecanismo que le permita controlar los procesos edificatorios en el casco histórico, regular la expansión residencial, la protección de las infraestructuras, la necesaria preservación del patrimonio natural, cultural y arquitectónico, así como la implantación de medidas que imposibiliten la aparición de edificaciones ilegales, hace necesario contar con unas Normas Urbanísticas, en cumplimiento de lo establecido en el punto 3 de la Disposición Transitoria Primera de la LUCyL.
- e) Las determinaciones y directrices emanadas del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Las Batuecas – Sierra de Francia, que, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 8/1991, de 10 de Mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, serán prevalentes respecto de las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas.

La redacción de las presentes Normas se desarrolla bajo la cobertura legal de los artículos 33, 43 y 44 de la LUCyL, el Capítulo III del Título II del RUCyL y los artículos 42, 43 y 44 de la LPCCyL.

Asimismo la redacción de las presentes Normas se adecua a lo establecido en el Pliego de Condiciones redactado al efecto por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Las características de Mogarraz, hacen imprescindible contar con un instrumento de Ordenación capaz de reglamentar sobre el Suelo Urbano, y principalmente sobre el ámbito del Conjunto histórico, y Suelo Rústico, estableciendo las protecciones necesarias en todos los ámbitos, para lo cual se ha de contar con unas Normas Urbanísticas como mínimo.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS

2.1 OBJETIVOS Y FINES

Las Normas Urbanísticas Municipales se redactarán con la finalidad de definir para los municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio, según se contiene en el artículo 33 de la LUCyL y artículo 76 del RUCyL.

Las Normas Urbanísticas clasifican el suelo en Urbano y Rústico, y su objetivo es reglamentar las condiciones en cuanto al aprovechamiento urbanístico, usos y sus intensidades de cada uno de estos tipos de suelo.

Por otro lado es necesario dotar al municipio de un instrumento capaz de ordenar el crecimiento de la trama urbana y fijar las condiciones a las que se ha de someter la edificación, para conseguir una actuación planificada y preservar la imagen y tipologías características de la localidad.

En base a lo anteriormente expuesto en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, se persiguen los siguientes objetivos en la redacción de las Normas, en coherencia con lo dispuesto en el artículo 9 del Anexo I del Decreto 141/1998, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente por el que se aprueba el P.O.R.N. de Las Batuecas – Sierra de Francia:

- Fortalecer el conjunto histórico manteniendo la estructura urbana y arquitectónica y la silueta paisajística, así como las características generales de su ambiente y establecer las determinaciones de ordenación general que complementen al Plan Especial de Protección de Mogarraz existente, que es el documento base para cumplir con el resto de los objetivos establecidos en la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (LPCCyL) en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 43 de dicha Ley.
- Planificar el crecimiento en Mogarraz, optimizando las infraestructuras existentes, delimitando los ámbitos de desarrollo con vistas a facilitar su viabilidad y estableciendo las medidas necesarias para su correcta conexión con el resto de la trama del Suelo Urbano.
- En coherencia con ello, preservar el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del municipio con las protecciones correspondientes, impidiendo la aparición de construcciones ilegales en Suelo Rústico.
- Conservar y proteger los recursos naturales, su vegetación, la flora, fauna, los márgenes y riberas de ríos, arroyos y lagunas, y paisaje del municipio con las protecciones correspondientes, impidiendo la aparición de construcciones ilegales en Suelo Rústico.
- Facilitar la gestión reduciendo las figuras de desarrollo al mínimo en el que garanticen la equidistribución de cargas y beneficios, la obtención de terrenos de cesión por parte municipal y la mínima repercusión de las obras de urbanización sobre el ayuntamiento, cumpliendo lo establecido en la legislación al respecto de la obligación de costear las obras de urbanización por parte de los particulares.
- Crear unas ordenanzas que:
 - Regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación en compatibilidad con la de la tradicional.
 - Fijen con claridad alineaciones y rasantes y determinen el perímetro de los distintos tipos de suelo.

2.2 CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Según lo contenido en el Capítulo II del Título I de la LUCyL y el Capítulo II del Título I del RUCyL, las Normas Urbanísticas clasifican el territorio en las siguientes clases:

- **Suelo Urbano**, aquel que, formando parte de un núcleo de población, las presentes Normas delimiten como tal por cumplir alguna de las siguientes condiciones:
 - Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permitan las presentes Normas, y según los requisitos especificados en el apartado 1.a del artículo 23 del RUCyL.

- Los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezcan las presentes Normas.
- Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico

En todo caso, en aplicación del apartado 2 del citado artículo 23 del RUCyL, no podrán clasificarse como Suelo Urbano:

- los terrenos que no formen parte de un núcleo de población.
 - Los terrenos que no cumplan ninguno de los criterios expuestos anteriormente, aunque sí lo hagan las parcelas colindantes.
 - Aquellos terrenos que fundamenten el cumplimiento de lo expuesto en el apartado anterior en la existencia o previsión de infraestructuras territoriales de ámbito supramunicipal o impropios de zonas urbanas.
- **Suelo Rústico** los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:
 - Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
 - Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
 - Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
 - Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL y los que se determinan reglamentariamente en el RUCyL.

La delimitación que se propone de las distintas clases de suelo, basada en la información recogida sobre el suelo que dispone de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y acceso rodado y el que se encuentra consolidado por usos urbanos característicos del municipio, así como de los recursos naturales del término municipal, se detalla en la propuesta de los planos correspondientes.

2.3 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los análisis realizados en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, permiten realizar una propuesta de ordenación general de territorio municipal, centrada por una parte en el Suelo Rústico, que comprende la mayor parte del término, y por otra, sobre el territorio urbanizado del núcleo.

- Respecto al Suelo Rústico.

Los criterios generales de ordenación adoptados, van encaminados en un primer lugar a la necesidad de su protección, como paso previo para controlar los procesos de colonización del

medio natural a través de actividades puntuales que han ido apareciendo o pudieran aparecer y que contribuyen a degradar este medio.

Por otra parte, se han seguido las directrices y determinaciones fijadas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Las Batuecas – Sierra de Francia, para compatibilizar las determinaciones de las Normas con las que contempla dicho P.O.R.N.

- Respecto al núcleo urbano.

Como lugar donde se ha concentrado la localización de los fenómenos específicamente urbanos y se plantean los siguientes criterios generales:

- Consolidar el casco antiguo, respetando al máximo su trazado urbano de calles, que dan origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una calidad singular de su espacio urbano, que le ha hecho merecedor de la declaración de Conjunto Histórico.
- Mantener la totalidad de las determinaciones de ordenación detallada que establece el Plan Especial de Protección de Mogarraz, manteniéndolo en vigencia, salvo los escasos puntos que se justificarán en el apartado correspondiente.
- Establecer la ordenación general en el Conjunto Histórico remitiendo al Plan Especial de Protección de Mogarraz existente las determinaciones especificadas en los artículos 43 y 44 de la Ley de Patrimonio Cultural (LPCCyL).
- Preservar y potenciar la estructura tradicional de banales y aterrazados existentes en el extremo noroeste del núcleo, como reflejo del sistema de manejo agrícola tradicional, mediante la aplicación de las ordenanzas de edificación que mantengan dicha estructura.
- En base a los datos obtenidos en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, elaborar una Normativa que regule las dimensiones de parcela, edificación y tipologías edificatorias más acordes con cada zona en particular.

La disyuntiva planteada en los pequeños municipios, donde la acción edificatoria privada apenas va acompañada de los compromisos de cesión de suelo y de urbanización simultánea, como deberes inseparables de la promoción, han de plantearse de forma realista, tanto para favorecer la futura gestión-ejecución del planeamiento, como para obtener los suelos de uso público antes citados.

En este sentido, las Normas, en aplicación de la LUCyL y el RUCyL, definen claramente la delimitación de Actuaciones Aisladas de Urbanización y de Normalización en Suelo Urbano Consolidado que permitan favorecer esta gestión.

2.4 CRITERIOS DE GESTIÓN

Las formas de gestión que las Normas proponen pueden agruparse en un gran conjunto: para el **Suelo Urbano Consolidado**, las actuaciones aisladas, de sencilla ejecución.

El objeto de las **actuaciones aisladas** es completar la urbanización de las parcelas de suelo consolidado para que alcancen la condición de solar. Se conciben como instrumento de uso general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños Municipios.

Y aunque lo habitual será sin duda la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia, es posible también la normalización de fincas, para ajustar linderos sin recurrir al régimen de las actuaciones integradas. Para ello se delimitan las denominadas Unidades de Normalización, que requerirán de un Proyecto de Normalización que son los instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de dichos

ámbitos.

Asimismo se habilita la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica.

En algunos casos, donde se detectan déficits infraestructurales en Suelo Urbano, se establecen las denominadas Actuaciones Aisladas de Urbanización (**A.A.U.**), señalando, en su caso, las vías que cuentan con el mencionado déficit infraestructural, y las parcelas, o la parte de estas, que se ve afectada por las necesarias obras de urbanización, por medio de las cuales alcancen la condición de solar requerida para su edificación.

2.5 COMPATIBILIDAD CON EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE MOGARRAZ

El artículo 129 del RUCyL establece que para los ámbitos sobre los que haya sido aprobado con anterioridad un instrumento de planeamiento de desarrollo, las Normas Urbanísticas Municipales deben también establecer las determinaciones de ordenación general, optando entre:

- a) Mantener en vigor el instrumento como “planeamiento asumido”, limitándose a señalar las determinaciones del mismo a las que otorgue carácter de ordenación general, en su caso.
- b) Derogar dicho instrumento, estableciendo determinaciones de ordenación general nuevas y vinculantes para los posteriores instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- c) Combinar ambas posibilidades, manteniendo parcialmente en vigor dicho instrumento como “planeamiento parcialmente asumido”, debiendo en tal caso señalar con claridad las determinaciones del mismo que se derogan.

En el caso de Mogarráz, se opta por el apartado “c”, es decir, se mantiene parcialmente en vigor el Plan Especial de Protección como planeamiento asumido, al tiempo que se derogan y modifican las siguientes determinaciones, referidas a los artículos correspondientes del citado Plan:

- o **Artículo 7.B:** Se suprime la necesidad de redacción de Estudios de Detalle que se establecía en el Plan Especial, dado que en el artículo 6.3.9 de las ordenanzas y normas reguladoras ya se prevén las medidas que se estiman necesarias para atenuar el posible impacto que las nuevas edificaciones pudieran producir sobre el Conjunto Histórico.
- o **Artículo 11.B:** Se uniforma el fondo máximo edificable para las nuevas edificaciones y las catalogadas con protección ambiental desde los 15 m. más el 50 % del resto de parcela, hasta los 20 m. como límite de ocupación, por ser el fondo más común de la gran mayoría de las viviendas tradicionales de Mogarráz.
- o **Artículo 13.A:** Se suprime la prohibición del uso de ventanas planas o tipo “Velux” en los faldones de las cubiertas, dado que es un método sumamente extendido ya entre las edificaciones de Mogarráz, al tiempo que es el método de iluminación del bajo cubierta más respetuoso con el Conjunto y que no genera impactos negativos.
- o **Artículo 14.A.2:** Se incrementa el ancho máximo de los huecos de puertas de garaje de 2,20 a 3 m.. Los propios portalones tradicionales son, en muchos casos, superiores a los 2,20 m. fijados en el P.E., a lo que se añade lo angosto de muchas calles que impediría el acceso a dichos garajes por imposibilidad de giro.
- o **Artículo 24:** El régimen del Suelo Rústico afectado por la delimitación del Plan Especial se propone de Protección Cultural, estando, en todo caso, a lo dispuesto en el P.O.R.N de Las Batuecas – Sierra de Francia.

El resto de las determinaciones del Plan Especial siguen siendo plenamente de aplicación.

En todo caso, y para evitar, en la medida de lo posible una reiterada remisión a la normativa del citado Plan Especial, las ordenanzas y normas reguladoras de estas Normas Urbanísticas recogen y fusionan en su articulado la totalidad de las determinaciones que no se modifican para que, al menos a modo de consulta, pueda acudir a un único documento. No obstante, en el ámbito de aplicación del mismo y en caso de contradicción entre ambos documentos, las determinaciones del citado Plan Especial seguirán teniendo carácter prevalente sobre las de las Normas Urbanísticas, salvo en los artículos ya consignados que se modifican.

Sin embargo, en lo que se refiere al Catálogo de Elementos Protegidos, las presentes Normas Urbanísticas únicamente contienen aquellas fichas que se añadirían al Catálogo correspondiente del Plan Especial en vigor, ya sea de elementos exteriores al perímetro del Plan y que por lógica no figuraban en tal documento, o aquellos otros elementos que, interiores a la delimitación del Conjunto Histórico, estas Normas estiman oportuno dotar de una adecuada protección que el Plan Especial no les concede.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

3.1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

El modelo de organización territorial está determinado por los sistemas estructurantes territoriales, la clasificación y la calificación del suelo con sus distintos usos e intensidades.

▪ **Sistemas estructurantes del territorio.**

Los sistemas estructurantes del territorio están constituidos por las distintas infraestructuras incluidas dentro del término municipal.

En este caso, el término de Mogarraz cuenta con:

1. Comunicación. Carreteras, caminos y vías pecuarias.
 - Red Provincial
 - ❑ Carretera provincial [CV-006](#), de Mogarraz a La Alberca.
 - ❑ Carretera provincial [CV-196](#), de Mogarraz a Sotoserrano.
 - ❑ Carretera provincial [CV-111](#), de Mogarraz a Miranda del Castañar.
 - ❑ Carretera provincial [CV-181](#), de Mogarraz a Casas del Conde
 - ❑ [Carretera Provincial CV-172, de Mogarraz a Monforte de la Sierra](#)
2. Instalaciones de abastecimiento de agua.
 - ❑ Pozo de sondeo
 - ❑ Depósito situado en el Monte Peñalbo
 - ❑ Depósito situado en los Endrinales de El Milano
3. Instalaciones de generación y conducción de energía eléctrica
 - ❑ Subestación eléctrica junto a la carretera a Las Casas del Conde
 - ❑ 2 Líneas de alta tensión una de ellas discurre paralela al límite este del término municipal, y otra lo atraviesa de este a oeste.

▪ **Clasificación del suelo.**

En relación a los usos implantados o existentes, el territorio se puede dividir en las siguientes clases:

1. Espacios de soporte a la producción agrícola y ganadera.

Comprenden aquellas áreas del territorio con usos básicos agrícolas, de regadío o de secano, o de explotación ganadera.

El término de Mogarraz tiene un total de 58 Ha. de superficie agrícola utilizada, que comprende las tierras labradas y las tierras para pastos permanentes, lo que representa el 6,37% de la extensión territorial del mismo.

De la superficie agrícola labrada, que se reduce a 55 Ha, 24 son frutales y 19 viñedo. Encontramos 10 Ha. de olivar y 2 Ha. de herbáceos. Es decir, es una agricultura muy doméstica, compuesta en su mayoría por huertos familiares en el entorno del núcleo urbano.

2. Espacios de soporte de valores paisajísticos y culturales.

Comprenden aquellas áreas en las que sus formaciones naturales configuran paisajes de interés y aquellas otras en las que se ubican elementos históricos.

Dentro de los espacios de soporte de valores paisajísticos, señalar el área recreativa Peñalbo, el mirador Peña de la Cabra, los senderos GR-10, de Mogarraz – Monforte de la Sierra – La Alberca, de la Dehesa de Mogarraz, y el de Cepeda – Mogarraz, y la zona de baño en el río Francia

Dentro de la categoría de valores culturales en el ámbito territorial del término municipal podemos destacar los ámbitos donde se localizan los yacimientos arqueológicos.

También dentro de esta categoría, e incluido en ambos apartados, se enmarcan las zonas en las que se ubican los aterrazados o bancales tradicionales, muestra del sistema de aprovechamiento agrícola del suelo en la zona.

3. Espacios de soporte de valores ecológicos.

Comprende aquellas áreas con especiales elementos de flora o fauna y las que soportan espacios o elementos naturales en general, sin actividad productiva concreta.

En este apartado mencionaremos las siguientes áreas del término municipal de Mogarraz: el Bosque La Dehesa, el Coto de caza Ángel de la Guarda, el Coto de caza Coto Peñalbo, los Montes de Utilidad Pública: Peñalbo, superficie total catalogada: 97,70 ha y su ampliación, de superficie total catalogada: 240,50 ha, el Río Francia y su valle fluvial y el correspondiente al Arroyo Milano.

Por otra parte, la totalidad del término municipal se encuentra incluido en el Espacio Natural de Las Batuecas-Sierra de Francia, así como en la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) ES 4150005 “Las Batuecas – Sierra de Francia”, de 30.183 Ha. y en el LIC Batuecas y Sierra de Francia ES4150107, de 31.801,91 ha. Por último, todo el término municipal está situado dentro del área incluida en el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra, si bien no existe ningún área crítica de este Plan declarada en todo el término.

4. Espacios de soporte a la edificación y núcleo urbano.

Corresponde a aquellos conjuntos de edificación con infraestructuras y servicios comunes, es decir, el núcleo urbano de Mogarraz.

5. Espacios de soporte a las infraestructuras

Corresponde a las áreas ocupadas por las grandes infraestructuras territoriales, al margen de las incluidas dentro de la categoría anterior.

Esta formado por las áreas que soportan a las vías de comunicación, (carreteras, caminos) y las edificaciones o áreas edificadas a su servicio; Las conducciones de agua y depósito; Los centros de transformación y las redes de distribución de energía eléctrica, etc.; todos ellos ya descritos y ubicados en la memoria de Diagnóstico e Informativa.

▪ **Clasificación urbanística del territorio**

Según lo contenido en el artículo 10 de la LUCyL y el artículo 20 del RUCyL, las Normas Urbanísticas Municipales clasifican el territorio en las siguientes categorías: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico.

Los criterios para su delimitación ya se han expuesto en la Memoria Vinculante. Las extensiones ocupadas por las distintas categorías de suelo son las siguientes:

CLASIFICACION URBANISTICA	SUPERFICIES (Ha.)	PORCENTAJE (%)
Suelo Urbano	9,76	1,06
Suelo Rústico	914,82	98,94
Termino Municipal Completo	924,58	100,00

3.2 SUELO URBANO. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y ACTUACIONES PREVISTAS

▪ **Cuantificación.**

La estructura del Suelo Urbano propuesta, se cuantifica en el siguiente cuadro, quedando reflejada en los correspondientes Planos de Ordenación:

CALIFICACION	SUPERFICIE (m2)
RESIDENCIAL	70.483
EQUIPAMIENTO	4.946
ESPACIOS LIBRES	415
SISTEMA VIARIO	21.782
TOTAL SUELO URBANO	97.626

▪ **Descripción de la Propuesta.**

Las consideraciones generales que se han estimado en la propuesta de suelo urbano para Mogarraz, son:

- La evolución demográfica del núcleo, así como su suelo vacante y las expectativas de crecimiento.
- Establecer una deseable continuidad con las determinaciones de los instrumentos de planeamiento en vigor, es decir, el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y el Plan Especial de Protección, como punto de partida de los planteamientos actuales.
- Establecer como Suelo Urbano Consolidado la actual delimitación de Suelo Urbano, por incluir los terrenos que tienen la condición de solar, así como aquellos que pueden alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
- En este último caso, delimitar como Actuaciones Aisladas de Urbanización aquellos terrenos en los que la urbanización no está completa.
- Incluir dentro del perímetro las vías desde las que se accede a los terrenos calificados.

A continuación se describen detalladamente las soluciones adoptadas en la propuesta de ordenación del Suelo Urbano de Mogarraz.

□ Delimitación

La delimitación que se propone del Suelo Urbano es coincidente en casi su totalidad con la que se planteaba en el Proyecto de Delimitación en vigor, excepto en lo concerniente a los terrenos existentes en el lado oeste de la Calle del Hospital, que se encontraba exterior a la delimitación en vigor.

De esta manera, y tomando como origen el extremo sur del eje de la propia calle del Hospital, el límite remonta en dirección norte y este pasando por las fachadas traseras de las edificaciones de las calles de Miguel Ángel Maillo y de San Pedro, hasta alcanzar el cementerio.

Se rodea el cementerio y se sigue por el borde de la citada calle San Pedro hasta llegar al calvario y el cruce con la carretera provincial CV-198. Se cruza dicha carretera y se gira en dirección oeste, nuevamente hacia el núcleo urbano, incluyendo las parcelas que dan frente a dicha carretera, con un fondo de 30 metros medidos desde el eje.

Se alcanzan las naves existentes en ese margen de la carretera y se bordean por sus fachadas traseras, virando ligeramente en dirección noroeste hasta alcanzar la vivienda existente en el extremo de la Calle Emutizada, frente al "punto limpio", que también se incluye.

A partir de este punto se vuelve a aproximar hacia la carretera provincial, coincidiendo con las traseras de la fábrica de embutidos y de la de maderas, desde donde se vuelve a proseguir en paralelo a la carretera hasta las fachadas traseras de las viviendas que nos encontramos a continuación.

En aquellos tramos sin edificar se incluye en la Delimitación fondos de parcela del orden de 30 m. medidos desde el eje de la carretera, hasta llegar al punto donde se encuentran la Calle del Castillo con la CV-198.

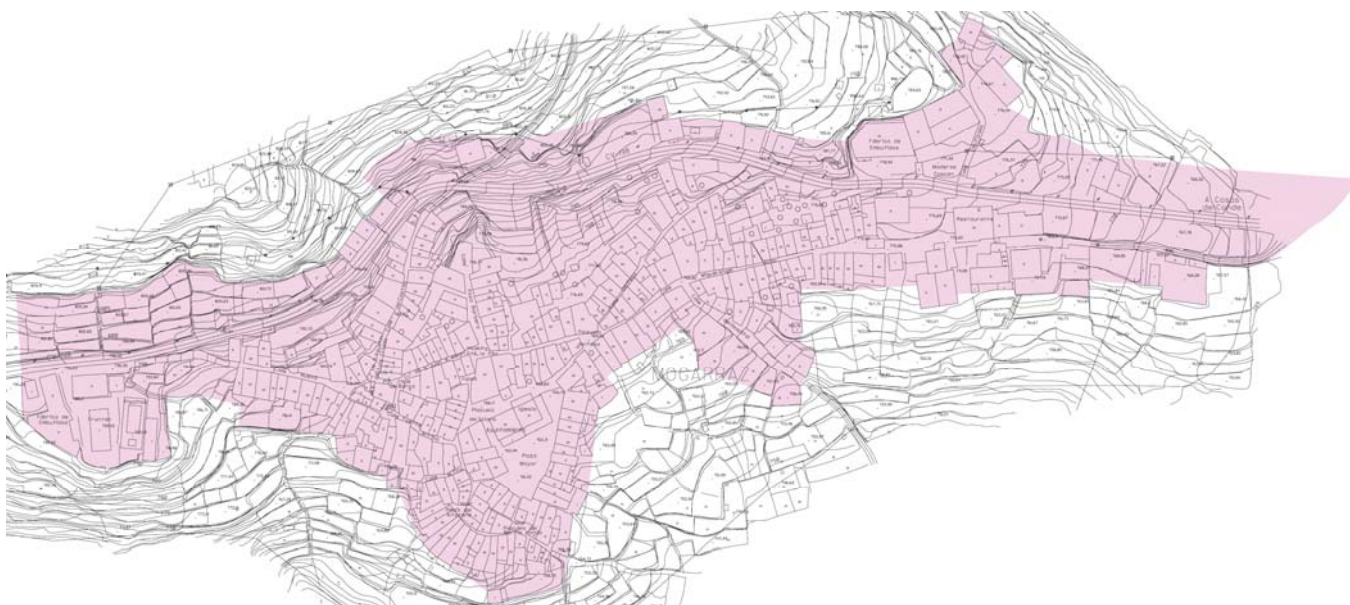
En ese punto, y siempre por el norte de la carretera, se ciñe a la trasera de las viviendas existentes hasta contactar con la vereda que, junto con aquella engloba los bancales y aterrizados existentes en el extremo noroeste del núcleo.

Se continúa a lo largo de dicho camino y se gira en dirección sur para cruzar perpendicularmente la CV y englobar en su totalidad la segunda fábrica de embutidos.

Se recoge del mismo modo las instalaciones deportivas y recreativas municipales recogiendo los linderos traseros y las fachadas traseras de las parcelas y edificaciones que dan frente a la calle Nueva, en dirección sureste.

De esta forma, el límite se hace coincidir con la línea de fachada exterior de todas las edificaciones que conforman el extremo sur del conjunto histórico de Mogarraz, remontando en dirección noreste por, en primer lugar, las fachadas traseras de las viviendas del levante de la Plaza Mayor, y en segundo lugar, las de la Calle Miguel Ángel Maillo, hasta encontrarnos con la Calle del Hospital.

En ese punto se incluyen las parcelas o partes de ellas con configuración independiente que dan frente al lado oeste de esta calle, girando el límite hacia el sur y alcanzar el punto inicial de origen.



□ Gestión

La totalidad de la superficie del núcleo, por lo general consolidado por la edificación, se establece como áreas de actuación directa, en las que sea la normativa propia de cada una de las Zonas de Ordenanza el mecanismo que posibilite concretar los aprovechamientos urbanísticos.

Por otra parte, y dentro del mismo Suelo Urbano Consolidado, se delimitan una serie de Actuaciones Aisladas de Urbanización con el objeto de urbanizar algunas vías en ciertas áreas del núcleo, básicamente a efectos de la pavimentación de las mismas, aunque también puede ser necesario en algún caso la instalación de determinados servicios de abastecimiento de agua o saneamiento.

Tal es el caso de las Actuaciones Aisladas de Urbanización **AAU.1** a **AAU.3**, que en su mayor parte, se concentran en todo el arco norte del núcleo urbano.

Se establecen en torno al extremo de la Calle de la Veracruz, la Travesía de la Carretera de Arcos, la Calleja de la Madre, el Camino de los Serranos y la cuña que entre las carreteras BU-101 y BU-V-1000 supone la conexión de ambas calles.

□ Zonificación

Desde el punto de vista tipológico, la propuesta establece la inclusión de todo el suelo urbano dentro de dos zonas de ordenanza, derivadas del análisis efectuado tras el estudio de la Memoria Informativa y de Diagnóstico, reflejado en sus puntos 5.2 a 5.4, ambos incluidos.

Para cada una de ellas se definen los parámetros de parcela mínima, posición de la edificación con respecto a las alineaciones y los linderos, ocupación, condiciones estéticas e higiénicas, usos, etc. siempre como consecuencia del estudio de las preexistencias de dichas zonas.

- La Zona de Ordenanza **1** se establece sobre las áreas que el Plan Especial define como de Casco Consolidado y se corresponde con las áreas más antiguas de Mogarraz, donde predominan las viviendas y edificaciones tradicionales de 3 alturas

más bajo cubierta, muchas de ellas con algún grado de protección.

En esta Zona, aunque no se establecen dos niveles o grados diferentes, si se hace patente una diferencia obvia.

- **Edificaciones catalogadas con grado de protección integral o estructural.** Se refiere a aquellas parcelas que contienen edificios o elementos que se pretende proteger, conservar o recuperar.

Para ellos, la ordenanza pretende el mantenimiento y conservación de los edificios más representativos y del conjunto histórico de Mogarraz y de aquellos otros que, aún no alcanzando un valor individual alto, presentan invariantes tipológicos que es preciso potenciar y proteger.

- **Edificaciones catalogadas con grado de protección ambiental o sin protección y resto de parcelas vacantes.** Se establece sobre aquellos elementos en los que la protección se aplica más a elementos concretos del mismo o al uso de determinados materiales, así como a las parcelas actualmente vacantes de edificación o que contengan edificaciones o construcciones susceptibles de renovación por su escaso valor histórico, artístico, arquitectónico o cultural.

En este segundo grupo, la ordenanza se aplica al resto de las parcelas y edificaciones del Conjunto Histórico de Mogarraz, en las que o bien se encuentran vacantes de edificación, o cuentan con edificaciones sin valor histórico arquitectónico o cultural apreciable, de modo que no se pondrían impedimentos a su renovación.

La renovación o nueva edificación sí debería ajustarse más al entorno tipológico que se ha mantenido durante los siglos y que ha hecho a Mogarraz merecedor de la declaración de Conjunto Histórico.

- La Zona de Ordenanza 2 pretende reconocer el resto de las áreas del suelo urbano de Mogarraz, por lo general coincidentes con lo que el proyecto de delimitación de Suelo Urbano en vigor define como "Ensanches"

En estas zonas, las tipologías son muy cambiantes, dándose una cierta heterogeneidad, por lo que se dan cita tanto edificaciones alineadas, entre medianeras, como retranqueadas del frente o de alguno de los linderos o, en algunos casos incluso viviendas aisladas.

Por ello, la ordenanza pretende dar cabida a la mayoría de estas posibilidades, lo que motiva que se definan dos niveles diferenciados que permitan la correcta graduación de una zona a otra, al tiempo que reconozcan las distintas cualidades en las que por ubicación, uso o características estéticas se pudieran agrupar las edificaciones que se adscriban a dicha Zona, a saber.

- *Nivel 1:* Corresponde a las áreas inmediatas al conjunto histórico de Mogarraz, donde la tipología sigue siendo, en general, la de la edificación cerrada entre medianeras sobre la alineación exterior, configurando fachadas continuas que enlazan con el anterior nivel.

No obstante, en determinadas situaciones, fundamentalmente originadas por el tamaño de la parcela base de la edificación, podemos incluso localizar viviendas unifamiliares aisladas, por lo que se pretende que la normativa permita, en esos casos, la edificación en esta tipología si se dan esas circunstancias especiales.

- *Nivel 2:* Corresponde a los terrenos existentes en el extremo noroeste del núcleo urbano de Mogarraz, donde se ubican los aterrizados y bancales tradicionales.

El objetivo primordial de esta zona de ordenanza es la de la protección de dichas estructuras tradicionales de protección del suelo y los cultivos, por lo que se establecen medidas especiales de alturas permitidas y mantenimiento de las terrazas y muros, en todo caso, como continuidad a las determinaciones ya existentes en el Plan Especial y en el propio Proyecto de Delimitación.

A continuación se refleja el listado total de superficies de tipos de suelo, según las diferentes zonas de ordenanza definidas.

TIPO	ZONAS DE ORDENANZA			TOTAL
	1	2		
		nivel 1	nivel 2	
SUP. EDIFICABLE	35832	29.460	5.191	70.483
VIARIO	6296	14.195	1.291	21.782
TOTAL	42128	43.655	6.482	92.265

□ Alturas

Igualmente, tras el estudio del núcleo se establece la altura máxima permitida para las edificaciones y el vuelo máximo permitido para los balcones y aleros, como se refleja en el punto 5.3.2 de la Memoria de Diagnóstico e Informativa, diferenciando para cada una de las dos Zonas de Ordenanza antes especificadas, así como, en su caso, para los distintos niveles de las mismas.

Del estudio urbano antes señalado se establece la continuidad con las determinaciones del Plan Especial, es decir, en la Zona 1 se establecen 3 alturas y bajo cubierta, en el nivel 1 de la zona 2, se permiten 2 alturas y bajo cubierta con alturas de 6,50 y 7,50 m., mientras que en el nivel 2 de esta misma zona se establece una altura y bajo cubierta con un máximo de 4 m. a cornisa.

□ Protecciones

Este es un apartado de especial importancia en la propuesta de ordenación para Mogarraz, dada su condición de Conjunto Histórico [y su delimitación según Decreto 23/98](#).

En primer lugar, y como ya quedó explicitado en el apartado 2.5 anterior, se asume como planeamiento incorporado gran parte del Plan Especial de Protección de Mogarraz, excepto las determinaciones cuya justificación ya se apuntó en el citado apartado.

Complementando dicho Plan Especial, se añade al Catálogo las fichas de protección para determinados elementos o edificaciones que las Normas Urbanísticas estiman deben ser consideradas, por resultar de interés análogo al existente en muchas de las edificaciones que sí figuraban en el Catálogo del Plan.

Para ello, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 43.4.c de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural, se determinan, a continuación, los elementos tipológicos básicos de las construcciones y de la estructura o morfología del espacio que deben ser objeto de potenciación o conservación

Para la tipología constructiva, sistema y materiales de construcción y organización de la vivienda, acudimos, en líneas generales a lo indicado por Carlos Flores, arquitecto, en su

libro “La Arquitectura Popular Española”.

La casa de “Entramado”, representante de la arquitectura popular de Mogarráz, se constituye de la siguiente manera: La planta baja se realiza en muros de piedra en los que, salvo excepciones, no existe la estructura de entramado. Sobre esta planta se apoyan de 1 a 3 plantas más con armazón de madera y cerramiento de diversos materiales que van desde el relleno de piedra menuda, al barro y al mortero de cal y canto.

- **Elementos tipológicos funcionales:** Los sistemas productivos tradicionales de la comarca originan, de manera consecuente, la organización y composición de las viviendas populares y, por consiguiente, su reflejo y resultado final.

Dicho sistema productivo estaba basado desde muchos siglos atrás en la agricultura y ganadería. Muchos de esas “explotaciones”, ya fueran agrícolas o ganaderas, requerían de un secado o curado posterior a su recolección o matanza, cuyas necesidades han ido configurando la casa de entramado que se describe.

De esta manera, la casa se subdivide en áreas de actividad por superposición, colocándose en las plantas bajas las cuadras y bodegas, en las plantas superiores una o dos plantas de vivienda, mientras que el bajo cubierta, o sobrado, se reserva para el almacenamiento de los productos agrícolas o del curado de la matanza.

La cuadra y bodega suele ocupar la totalidad de la planta baja y se accede a ella a través de un doble portón de madera. Lateralmente, se independiza de esta pieza el acceso a la vivienda que, ocasionalmente, puede tener una conexión con las dependencias descritas en planta baja.

Dicho acceso se produce mediante tramos rectos y continuados de escalera, es decir, el primer tramo en la primera crujía hasta la primera planta y el segundo tramo hasta el segundo piso en la segunda crujía.

Ocasionalmente, esta escalera se ubica al exterior, liberando la totalidad de la planta baja para las cuadras y bodega.

La vivienda puede ocupar 1 o dos plantas superiores. La primera acoge las salas y alcobas, dando las primeras a fachada principal y las segundas a interior. La segunda planta la ocupa la cocina y dependencias auxiliares de ella (horno, despensa, etc.) y suele venir acompañada de un espacio exterior que ocupa toda la anchura de la fachada y se denomina “solana”, aunque en Mogarráz se encuentran casos en los que solo ocupa parte de dicha fachada.

- **Elementos tipológicos estructurales:** Como vimos en la introducción de este apartado, los sistemas empleados en la construcción de la casa de entramado de Mogarráz oscilan desde las fábricas de sillería o mampostería en planta baja (o en las dos primeras en los casos de las viviendas más nobles) hasta los entramados de madera vista en los pisos altos, que presentan rellenos de piedra menuda o cantos. Dichos rellenos suelen presentarse ocultos a la vista mediante el empleo de los revocos de mortero de cal.

En todo caso, el tipo más representativo en Mogarráz y, en diferencia con la tradicional “casa albercana”, es la vivienda conformada en sillares en planta baja, recercado de huecos y esquinas y encalado en blanco en el resto de los pisos, frente a los entramados vistos característicos del resto de la comarca.

Los vanos de las puertas se conforman usualmente con dinteles enterizos de piedra o jácenas de madera de gran canto y espesor. Los dinteles pétreos suelen presentar numerosos grabados religiosos o alusivos a la fecha de la construcción.

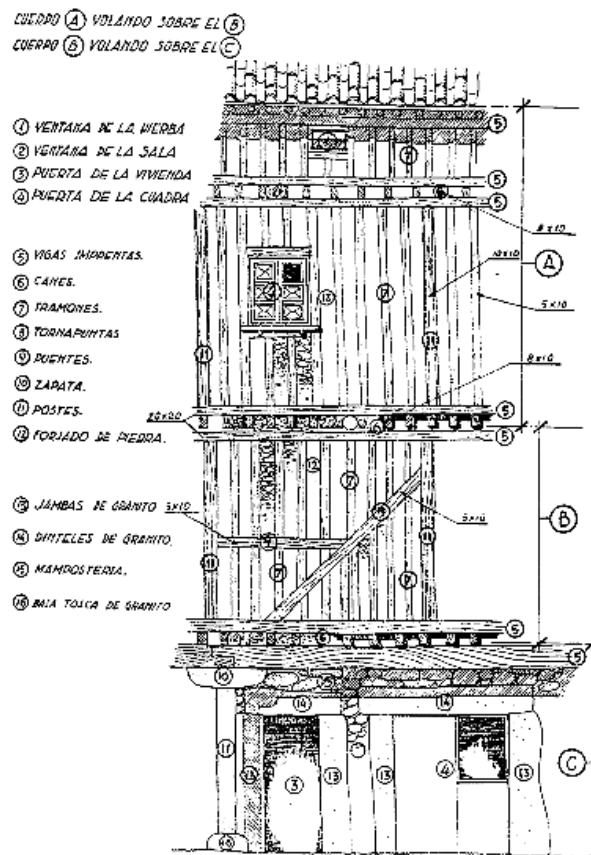
Los vanos de las ventanas presentan proporción sensiblemente vertical, apertura interior con contraventana y se presentan en fachada enrasados con el entramado e insertos en él.

Por lo que se refiere a las solanas citadas, ocupan la última planta de las edificaciones, y sus elementos de composición se circunscriben básicamente a la madera, con barandillas de montantes y pasamanos de ese material.

Un elemento característico de este modelo compositivo es el vuelo de los pisos superiores sobre los inferiores, causado por la necesidad de dar mayor superficie a la vivienda que se ubica sobre las cuadras, y que generaba un cierto cobijo en el exterior beneficiando el tránsito bajo ellos en días de lluvia o nieve.

En las cubiertas, la teja cerámica curva es el material empleado en exclusiva, con pendientes a dos aguas y cumbrera paralela a calle. La pendiente de los faldones oscilaría del 25% al 40%. Los aleros vuelan sobre las calles mediante el empleo del entramado de madera sobre canes de madera, cilíndricos en la mayoría de los casos y torneados en los casos de las edificaciones más nobles.

La estructura horizontal se conforma con vigas correderas que se apoyan sobre los muros medianeros sobre las que se apoyan las viguetas de madera o cuarterones. Por lo tanto, en fachada es muy común contemplar una gran jácena de madera que recorre todo el frente de la fachada, sobre la que se ve apoyar un tren de viguetas y un posterior entramado de madera sobre el que se levanta el primer orden de pies derechos.



Esquema de fachada de Casa Albercana según Lorenzo González Iglesias

Por último, las medianeras se conforman estructural y compositivamente de una manera básicamente similar, con la diferencia de una mayor densidad de pies derechos para dotar al conjunto de una mayor rigidez y resistencia dado el carácter portante de dichos muros.

De esta manera, se definen tres grados de protección, integral, estructural y ambiental, dependiendo que la protección pretenda el mantenimiento de la integridad del elemento, de la envolvente o del ambiente edificado, en coherencia con los grados ya definidos en el Plan.

Por ello, los criterios a la hora de establecer los distintos grados de protección antes citados son los siguientes: la protección integral se establece, fundamentalmente, sobre los elementos públicos en los que el interior puede tener tanto valor como el exterior, mientras que la protección estructural se aplica a aquellos edificios o viviendas en las que las fachadas se realizan principalmente con sillares de piedra del lugar y cuentan con una estructura significativa, dejando con protección ambiental los ámbitos en los que se pretende el mantenimiento de los materiales de construcción y, en su caso, de determinadas tipologías o elementos.

Una vez establecidos los criterios anteriormente expuestos, los elementos que, dentro del Suelo Urbano, cuentan con algún tipo de protección, son además de los que figuran en el Catálogo del Plan Especial, los siguientes:

- Protección Integral

- Calvario y cruceros
- Fuentes

- Protección Estructural

- Vivienda en C/ Altozano nº 4.
- Viviendas en Pza. Barrio Hondo nº 3, 7, 8. y Calleja Barrio Hondo, 2
- Vivienda en C/ Carretera nº 13
- Viviendas en C/ Castillo nº 9, 11, 20, 22 y 24
- Vivienda en Pza. Mayor nº 4
- Viviendas en C/ Miguel Ángel Maillo nº 15, 21, 23, 25, 27, 36, 38, 41 y 43
- Viviendas en C/ Juan A. Melón nº 2, 4, 6, 8, 10, 12, 20, 22, 28, 30, 32, 34, 36 y Plazuela del Peso nº1
- Viviendas en C/ Peso nº 5, 19, 20, 21
- Vivienda en C/ Pino nº 3, Pza. Altozano nº 6
- Viviendas en C/ Pozo Barrero nº 3, 5, 6 y 8
- Vivienda en C/ Troncho nº 3

- Protección Ambiental

- Vivienda en Pza. Banco nº 10
- Vivienda en Pza. Barrio Hondo nº 6
- Viviendas en C/ Castillo nº 4, 5, 6 y 14
- Viviendas en C/ Miguel Ángel Maillo nº 4, 10, 39 y 52
- Viviendas en C/ Juan A. Melón nº 3 y 5
- Vivienda en Plazuela del Troncho nº 8
- Viviendas en C/ Peso nº 9 y 25.
- Vivienda en C/ Pino nº 4, C/ Fuente nº 5, 7, 9
- Antigua fábrica de aceite.
- Antigua cárcel.

A los efectos de lo contemplado en el artículo 42 de la misma Ley, en el ámbito del Conjunto Histórico no se establece ningún tipo de modificación de alineación ni de rasantes más allá de las actualmente en vigor.

Las alteraciones de volumen y edificabilidad que, en su caso, se permiten en aplicación de

las ordenanzas correspondientes, se plantean con vistas precisamente a potenciar la imagen de conjunto, favoreciendo la renovación de determinadas edificaciones que puedan deteriorar la imagen del núcleo urbano.

De esta manera, se permiten aumentos de altura para las edificaciones de 1 altura de modo que se iguale o equilibre la línea de cornisa con las de las edificaciones colindantes, presentando un perfil urbano más acorde y homogéneo, y suprimiendo en la medida de lo posible, las molestas medianerías ciegas, todo ello en coherencia con lo establecido en las ordenanzas del Plan Especial de Mogarraz.

Respecto a las parcelaciones y reparcelaciones, en la zona **1** no se permiten segregaciones y excepcionalmente sólo las agregaciones que respeten las trazas originales de las edificaciones. En la zona **2**, por su parte, se permite la segregación de parcelas de modo que el resultado sea perfectamente coherente con el de las parcelaciones tradicionales.

Del mismo modo, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 43 de la Ley de Patrimonio Cultural, las normas de protección redactadas en el Catálogo de Elementos Protegidos establecen el orden de prioridad de establecimiento de los distintos usos en las edificaciones de la zona, así como la posibilidad de modificación o cambio de uso en función del tipo de protección establecida.

□ Dotaciones Urbanísticas

A los efectos de las vías públicas, se plantea la modificación puntual de Alineaciones en zonas estratégicas con el fin de evitar puntos conflictivos o de embudo.

En la zona de la travesía se plantea la modificación de alineación a 6 m. del eje hacia el lado del conjunto histórico y a 12 m. en la acera contraria, como norma general.

La principal excepción a esta regla general se produce en los terrenos correspondientes al nivel 2 de la zona de ordenanza 2. En esta zona, el carácter aterrazado de los banales existentes imposibilitaría el retranqueo de la alineación oficial hasta los citados 12 m., por lo que, en este caso, se ha optado por el establecimiento de una línea límite de edificación que sitúe las construcciones a los citados 12 m.

Estos retranqueos se aprovechan para proponer el acondicionamiento general de la travesía, de modo que se estructure una sección de vial, en sentido sur – norte, banda de 2 m. de acera, calzada, banda de 5 m. de aparcamiento, banda de espacio ajardinado asociado a vía urbana, y banda de 1,50 m. de acera. La citada banda de espacio ajardinado estará vinculada al viario, por lo que no tendrá carácter de espacio libre público.

En el ámbito del Conjunto Histórico, no se plantean modificaciones de alineación respecto de las alineaciones contenidas tanto en el Plan Especial de Mogarraz como en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Respecto de las redes de servicios urbanos, la actuación más importante que se prevé es la consolidación del colector de saneamiento y la realización de un nuevo sistema de depuración de los vertidos que, si bien se ubicará, lógicamente, en Suelo Rústico, es una red implícitamente afectada por el suelo urbano.

Los equipamientos públicos con los que cuenta Mogarraz se estiman, en líneas generales, adecuados a las necesidades municipales por lo que no se plantean actuaciones de importancia con vistas al incremento de dichos equipamientos.

Por ello, como espacios libres o zonas verdes, se califica únicamente el parque existente en la actualidad.

A continuación se expone el listado de los equipamientos y espacios libres, existentes y propuestos, así como la superficie de suelo que ocupan.

▪ **Espacios Libres y Zonas Verdes**

DENOMINACION	SUPERFICIE (m2)
Parque público	415
Total Espacios Libres	415

▪ **Equipamientos**

DENOMINACION	SUPERFICIE (m2)
Ayuntamiento y consultorio médico	67
Iglesia parroquial y torre	665
Ermita del Humilladero	61
Cementerio	929
Escuelas, piscina y pistas deportivas	2.808
Museo etnográfico	66
Biblioteca	199
Punto limpio	151
Total Espacios Libres	4.946

3.3 SUELO URBANIZABLE: JUSTIFICACIÓN

Como ya se analizó convenientemente en la Memoria Informativa, la tendencia de los censos de población de Mogarraz mantiene un carácter decreciente como puede comprobarse en el cuadro adjunto.

POBLACION			
AÑOS	Hombres	Mujeres	TOTAL
1994	191	213	404
1995	191	215	406
1996	178	201	379
1998	173	195	368
1999	172	193	365
2000	172	193	365
2001	171	191	362
2002	168	188	356
2003	155	163	318
2004	170	165	335
2005	165	158	323
2006	162	155	317

Ello reduce considerablemente las expectativas de crecimiento y, por lo tanto de necesidades de suelo residencial para acoger posibles iniciativas.

Por otro lado, a la vista de la ordenación propuesta se comprueba que se incluyen en suelo urbano, ya sea en actuaciones aisladas de urbanización o en unidades de actuación, un total de 16.000 m², con una estimación aproximada de 31 nuevas viviendas, que se prevé suficiente para dar respuesta a las necesidades futuras de crecimiento de Mogarraz.

Caso de agotar la capacidad residencial prevista siempre se podrá promover una modificación de las Normas que contemple la delimitación de determinados sectores de Suelo Urbanizable.

3.4 SUELO RUSTICO: DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y PROTECCIONES

▪ **Cuantificación.**

El Suelo Rústico representa el 98,94 % del suelo del término municipal, ocupando un área de 914,82 ha.

▪ **Protecciones Propuestas.**

El objetivo general en Suelo Rústico es el de evitar la aparición de construcciones y usos ilegales e impedir la formación de núcleos de población.

Se han establecido 2 zonas distintas dentro del Suelo Rústico:

- Suelo Rústico Común **SR.C**
- Suelo Rústico con Protección **SR.P**
- El Suelo Rústico **Común (SR.C)**, está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable dada la inclusión de la totalidad del término municipal en el Parque Natural de Las Batuecas – Sierra de Francia.

En este caso, corresponde a los terrenos que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural clasifica como Zonas de Uso Compatible, compuestas por los terrenos con uso agrícola en la actualidad, así como los prados asociados a ganadería intensiva y que no se encuentran incluidos en los Montes de Utilidad Pública.

Se clasifican con la categoría de Suelo Rústico Común un total de 343,58 Ha., lo que supone el 37,16 % del total municipal.

- El Suelo Rústico con **Protección (SR.P)** se establece, con arreglo a lo especificado en la LUCyL y en el RUCyL, en base a las siguientes causas:
 - ❑ En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL y el RUCyL, se delimita Suelo Rústico con Protección **Natural (SR.PN)**, constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, en este caso, en el Espacio Natural de Las Batuecas – Sierra de Francia, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora

En este caso, corresponde a los terrenos del término municipal sometidos a aprovechamientos ganaderos extensivos, los Montes de Utilidad Pública así como aquellos terrenos que, no incluidos en los anteriores, presenten una mayor densidad forestal.

Se clasifican con la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural un total de 536,28 Ha., lo que supone el 94,02 % del total del Suelo Rústico con Protección.

- El Suelo Rústico con Protección **Cultural (SR.PC)**, está constituido por los terrenos catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre los terrenos de Suelo Rústico incluidos en la delimitación del Conjunto Histórico, así como las parcelas o ámbitos de influencia en las que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal.

En el caso de los yacimientos, la clasificación afecta a la totalidad de la parcela en la que se han localizado los mismos, excepto en el caso del yacimiento "calzada", para el que la protección afecta a los terrenos que se ubican a 50 m. a ambos lados del trazado de la misma.

Se clasifican con la categoría de Suelo Rústico de Protección Cultural un total de 19,94 Ha., lo que supone el 3,49 % del total del Suelo Rústico con Protección.

- El Suelo Rústico con Protección **de Infraestructuras (SR.PI)**, está constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Se establecen unas franjas a ambos lados de las carreteras locales. Las zonas antes mencionadas se encuentran reflejadas en los Planos de Ordenación correspondientes.

Se clasifican con la categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras un total de 14,36 Ha., lo que supone el 2,52 % del total del Suelo Rústico con Protección.

- En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL y en el artículo 38 del RUCyL, se delimita Suelo Rústico con Protección **Especial (SR.PE)**, constituido por los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización.

En este caso, se establece en el entorno del cementerio municipal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León, definiendo una banda de cien metros de ancho, medidos a partir del perímetro exterior del mismo.

Se clasifican con la categoría de Suelo Rústico de Protección Especial un total de 1,70 Ha., lo que supone el 0,30 % del total del Suelo Rústico con Protección.

En total, se clasifican con la categoría de Suelo Rústico de Protección un total de 571,24 Ha., lo que supone el 61,78 % del total municipal.

Todas las áreas antes señaladas aparecen señaladas en el plano de ordenación **O.1**

Independientemente de las protecciones propuestas, serán de aplicación las legislaciones sectoriales correspondientes.

3.5 CUADROS CARACTERÍSTICOS.

De las 924,58 Ha. que tiene el término municipal de Mogarráz, la propuesta de Ordenación que formula este documento desagrega de la siguiente forma:

CLASE DE SUELO	CRITERIOS DE GESTION	SUPERFICIES
Suelo Urbano (m2)		82.798
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	14.828
Total Suelo Urbano SU (m2)		97.626
Suelo Rústico (Ha.)	Suelo Rústico Común	343,58
	Suelo Rústico con Protección	571,24
Total Suelo Rústico SR (Ha)		914,82
Término Municipal Completo (Ha)		924,58

Del mismo modo, la propuesta de ordenación se puede cuantificar, respecto de sus Actuaciones Aisladas de Urbanización y Unidad de Actuación, según los siguientes cuadros:

Cuadro de Actuaciones Aisladas de Urbanización

AMBITO	SUP. EDIFICABLE			VIARIO, DOT. Y E.L.	SUP. TOTAL	VIV, (aprox.)	DENSIDAD FINAL (aprox.)	DEFICIT INFRAEST.
	1	2	3					
AAU.1	0	0	5.191	1.084	6.275	7	11,16	1, 2
AAU.2	0	1.502	0	1.178	2.680	8	29,85	1, 2, 4
AAU.3	0	3.317	0	2.556	5.873	12	20,43	1, 2, 4
TOTAL	0	4.819	5.191	4.818	14.828	27	18,21	

DEFICIT INFRAESTRUCTURAL: 1. Abastecimiento; 2. Saneamiento; 3. Electricidad; 4. Pavimentación

(*) NOTA: Los déficits infraestructurales que se citan no afectan necesariamente a la totalidad de la Actuación Aislada de Urbanización correspondiente, sino que pueden hacer referencia, en su caso, a alguna o a parte de las vías incluidas en el interior de las AAU's.

A la vista de los datos anteriormente expuestos, la propuesta implica un total de 16.421 m² de suelo residencial, descompuesto en 14.828 m² de suelo en Actuaciones Aisladas de Urbanización, con una estimación máxima de **27** nuevas viviendas, lo que arroja una densidad media total de 18,21 viv/ha.

El total de la capacidad residencial quedaría, de esta forma, en **392** viviendas, de las cuales 365 son las ya existentes (datos Censo 2001) y las otras **27** las que establece la propuesta.

4. RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Las Normas Urbanísticas Municipales de Mogarraz fueron aprobadas inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de 29 de septiembre de 2005, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León (25 de octubre de 2005), Boletín Oficial de la Provincia (18 de noviembre de 2005), en el diario La Gaceta Regional (18 de octubre del 2005) y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento del 11 de octubre al 18 de diciembre de 2005.

Al mismo tiempo, se solicitó informe previo a los siguientes órganos y entidades:

- o Servicio Territorial de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural (solicitado el 12/08/2005 y emitidos escritos el 17/08/2005, 07/11/2005, y acuerdo el 03/03/2006, fuera del plazo prescrito).
- o Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León, Comisión Territorial de Urbanismo (solicitado el 12/08/2005 y sin recibir).
- o Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León (solicitado el 12/08/2005, emitido escrito solicitando ampliación de documentación el 19/08/2005, remitida nueva documentación el 08/11/2005 y sin recibir)
- o Diputación Provincial de Salamanca (solicitado el 12/08/2005 y sin recibir)
- o Confederación Hidrográfica del Tajo (solicitado el 12/08/2005 y emitido escrito el 19/10/2005).

Durante el período de exposición pública del documento de Aprobación Inicial de las Normas se presentaron un total de 2 Alegaciones al mismo, que fueron desestimadas, según consta en el propio acuerdo de Aprobación Provisional Municipal, de 7 de febrero de 2006.

El Pleno del Ayuntamiento acordó en el apartado Tercero del mismo punto del orden del día de la referida sesión de 7 de febrero de 2006, que, en aplicación del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la Policía Sanitaria Mortuoria de la Comunidad de Castilla y León, se procediera a cambiar la clasificación de suelo urbanizable a Suelo Rústico los terrenos incluidos en un círculo de 100 m. alrededor del cementerio, medidos a partir de la tapia exterior de éste.

Igualmente, y pese a que el Informe solicitado al Servicio Territorial de Cultura se emitió claramente fuera de plazo y por lo tanto habría que entender favorable el sentido del mismo, en atención a la mejora del documento que puede suponer, el ayuntamiento acordó en sesión de 11 de abril de 2006 recoger determinadas correcciones que se proponen en relación con el acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

1. EVALUACIÓN ECONÓMICA ORIENTATIVA	27
1.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA	27
1.1.1 Red de abastecimiento	27
1.1.2 Red de saneamiento.....	27
1.1.3 Red eléctrica y alumbrado público.....	27
1.1.4 Red de telefonía	28
1.1.5 Red viaria. Pavimentación	28
1.1.6 Areas Ajardinadas	28
1.2 FORMA DE FINANCIACIÓN	39
1.3 MECANISMOS DE GESTIÓN	40
2. ORDEN DE PRIORIDADES	41
2.1 ACTUACIONES PREVISTAS.....	41
2.2 SISTEMAS DE ACTUACIÓN	41
3. ORIENTACIÓN SOBRE LAS INVERSIONES MUNICIPALES	42

1. EVALUACIÓN ECONÓMICA ORIENTATIVA

1.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA.

1.1.1 Red de Abastecimiento.

El abastecimiento de agua se realiza por el sistema de red ramificada.

A los efectos de la valoración de las obras de ampliación de la red para servir a las áreas de nueva creación se estiman los costes derivados de la excavación en zanja en terreno medio de 0,50 m. de ancho por 1,00 m. de profundidad, tubería de Polietileno, para presión de trabajo de 10 atm., boca de riego tipo "Madrid" cada 150 m. y las llaves de paso marcadas en planos.

En los planos de Ordenación correspondientes, **O.4**, se marcan las vías que precisan de instalación de red de abastecimiento.

El coste estimado para la realización de las obras anteriormente señaladas vendrá reflejado pormenorizadamente en páginas sucesivas.

1.1.2 Red de Saneamiento.

El saneamiento y alcantarillado de las áreas de nueva creación, conectará con la red existente en los puntos marcados a tal efecto en los planos de ordenación correspondientes.

La estimación de coste de la red de ampliación se ha calculado en base a las siguientes características de la red: Excavación en zanja en terreno medio de 0,80 m. de ancho por 2,00 m. de profundidad; Tubería de PVC de 30-40 cm. de diámetro sobre solera de hormigón en masa H-100 de 15 cm. de espesor, recalces laterales hasta una altura de 50 cm sobre el tubo; Pozos de registro realizados en fábrica de ladrillo macizo de 1 pie de espesor, enfoscados interiormente, con un diámetro interior de 110 cm. y una altura total de pozo de 2,10 m. y tapa de fundición de 60 cm. Ø; Sumidero de recogida de aguas pluviales por cada pozo, de dimensiones interiores 51x34x50 cm., sobre solera de hormigón de 10 cm de espesor y rejilla de fundición de 60x40 cm.; y cámara de descarga de dimensiones 140x80x140 cm., sobre solera de hormigón en masa H-100 realizada en fábrica de ladrillo macizo de 1 pie de espesor, enfoscada interiormente y tapa de fundición de 40x40 cm.

Para el saneamiento de los vertidos del núcleo urbano, se prevé la construcción de una estación depuradora prevista para 400 habitantes, de las características descritas en las hojas siguientes.

1.1.3 Red eléctrica y alumbrado público.

La ampliación de la red eléctrica aparece reflejada en el correspondiente plano de infraestructuras propuestas, **O.4**, partiendo de los puntos que se marcan.

A efectos de su valoración, se ha calculado: la excavación de las zanjas de 1,00 m. de profundidad, colocación de tubos de Polietileno de 160 mm. para el tendido de cables de Baja Tensión y de 110 mm. para el tendido de cableado de alumbrado público, la colocación de luminarias exteriores con carcasa de poliéster reforzado con fibra de vidrio y lámpara de descarga VSAP (vapor de sodio de alta presión) de 150 w., montadas sobre columnas de 8 m. de altura de chapa de acero galvanizado, con sus correspondientes cimentaciones y picas de puesta a tierra.

1.1.4 Red de Telefonía

La red de telefonía conectará con la existente en los puntos correspondientes y se valorará, a expensas de los proyectos de urbanización que lo detallen y de las normas de la propia compañía, como la excavación de las zanjas para el tendido de las correspondientes canalizaciones con tubos de PVC de 63 mm. de diámetro protegidos con prisma de hormigón.

1.1.5 Red viaria. Pavimentación.

Las calles a pavimentar vienen reflejadas en los planos correspondientes.

A efectos de su valoración y a expensas de los correspondientes proyectos de urbanización, se estiman realizadas mediante excavación en terreno compacto para apertura de caja en calles por medios mecánicos, perfilado, nivelación y compactado por medios mecánicos de la caja, base de 15 cm. de zahorra artificial, pavimento de 20 cm. de espesor con hormigón en masa, vibrado, HP-40 y acabado con textura superficial ranurada.

En las aceras se prevé la realización de bordillo prefabricado de hormigón, a ambos lados de la misma, es decir, en contacto con la zona de rodadura y con las parcelas, y pavimento mediante baldosas hidráulicas de 20 x 20 cm.

1.1.6 Areas ajardinadas.

Las áreas a ajardinar propuestos son los espacios anexos a la travesía de la carretera a su paso por el núcleo urbano.

A los efectos de la valoración, se ha previsto el desbroce y limpieza de vegetales del terreno por medios mecánicos y rastrillado y despedregado manual para igualación del terreno, plantación de hileras de álamos blancos a raíz desnuda de 14-16 cm., con el consiguiente preparado del alcorque, bordillo calizo para jardines, de 9 x 19 cm. sobre solera de hormigón de H-100 de 10 cm. de espesor. Igualmente, la colocación de bancos con respaldo, de hormigón prefabricado de 1.20 x 0.65 x 0.94 y la formación de pradera de césped.

Igualmente, se prevé la instalación de juegos infantiles prefabricados, de madera, de las características que se detallan en páginas sucesivas.

En las páginas sucesivas se describen las actuaciones anteriormente enumeradas, agrupando por capítulos (movimiento de tierras, abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado, telefonía, pavimentación y espacios libres) y partidas las diferentes unidades de obra mencionadas.

codigo	uni	descripción	num. de uds.	largo	ancho	alto	parcial	medición	precio unitario	importe
01.01	M2	"M2 de apertura de caja en terreno de tránsito, incluso nivelación y compactación al 95% del proctor modificado, de la superficie y retirada del material a vertedero" - SUELO URBANO CONSOLIDADO - " 2419,00 2.419,00 " 991,00 991,00 Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU AAU.1 (acera) 627,00 627,00 AAU.2 (acera) 208,00 208,00 AAU.2 (calzada) 483,00 483,00 AAU.3 (acera) 353,00 353,00 AAU.3 (calzada) 1037,00 1.037,00 - TOTAL PARTIDA						6.118,00	1,57	9.605,26
01.02	M3	Excavación en zanja en terreno de tránsito, con proporción 1:5 en taludes de saneamiento, incluso carga del material sobrante y transporte a vertedero y posterior relleno y apisonado de zanjas con material procedente de la excavación con un grado de compactación del 95 % del Proctor Modificado." - ZANJAS ABASTECIMIENTO DE AGUA - Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU AAU.1 178,00 0,60 0,60 64,08 AAU.2 108,00 0,60 0,60 38,88 AAU.3 198,00 0,60 0,60 71,28 - ZANJAS SANEAMIENTO - Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU AAU.1 178,00 0,80 2,00 284,80 AAU.2 100,00 0,80 2,00 160,00 AAU.3 170,00 0,80 2,00 272,00 - colector general 310,00 0,80 2,00 496,00 - ZANJAS E.E., ALUMBRADO, TELEF. - SUELO URBANO CONSOLIDADO - " 44,00 0,50 0,90 19,80 - Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU AAU.1 2 180,00 0,50 0,90 162,00 AAU.2 2 100,00 0,50 0,90 90,00 AAU.3 2 180,00 0,50 0,90 162,00 - TOTAL PARTIDA						1.820,84	6,57	11.962,92
		TOTAL CAPITULO								21.568,18

Son VEINTIUN MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO Euros con DIECIOCHO Céntimos.

codigo	uni	descripción	num. de uds.	largo	ancho	alto	parcial	medición	precio unitario	importe
02.01	Ud	"Ud. de válvula compuerta de fundición dúctil de PN 16 Amf ø = 200 mm. eje de acero inoxidable pulido y cierre elástico, recubierta toda ella de epoxi incluso brida de conexión y material auxiliar, completamente instalada en pozo de conexiones. - Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU AAU.1 AAU.2 AAU.3 - TOTAL PARTIDA	1 1 1				1,00 1,00 1,00	3,00	611,18	1.833,54
02.02	Ud	Boca de riego modelo Madrid o similar, incluso acometida a la red mediante tubo de polietileno de 40 mm y PN-10 y piezas especiales, totalmente instalada y colocada, según NTE/IFR-13. - SUELO URBANO CONSOLIDADO - Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU AAU.1 AAU.2 AAU.3 - TOTAL PARTIDA	2 1 2				2,00 1,00 2,00	5,00	229,88	1.149,40
02.03	MI	Tubería de polietileno alta densidad, para abastecimiento de agua, diámetro 160 mm. y una presión de 6 Atm., colocada en zanja sobre capa de relleno de arena de 15 cm. de espesor para asiento del conducto, incluso p.p. de piezas especiales y juntas, según NTE/IFA-2 y 13. - Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU AAU.1 AAU.2 AAU.3 - TOTAL PARTIDA		178,00 108,00 198,00			178,00 108,00 198,00	484,00	10,36	5.014,24
		TOTAL CAPITULO								7.997,18

Son SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE Euros con DIECIOCHO Céntimos.

codigo	uni	descripción	num. de uds.	largo	ancho	alto	parcial	medición	precio unitario	importe
03.01	Ml	Tubería de hormigón en masa, serie A con enchufe de campana y junta de goma, $\phi = 300$ mm. colocada sobre solera de hormigón H-125 de 10 cm. de espesor y cajeros de hormigón hasta media caña, incluida colocación y junta de goma, según NTE/ISA-8. - SUELO URBANO CONSOLIDADO - Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU AAU.1 AAU.2 AAU.3 - TOTAL PARTIDA		178,00 100,00 170,00			178,00 100,00 170,00	448,00	19,86	8.897,28
03.02	Ud	Sumidero sifónico, realizado con hormigón en masa H-150 con espesor de paredes de 15 cm. y rejilla de fundición de 45*30 cm. con cerco, realizado sobre solera de hormigón en masa H-150, de 10 cm. de espesor, completamente instalado incluso p.p. de tubería de enganche y codo de fibrocemento, según NTE/ISA-13. - SUELO URBANO CONSOLIDADO - Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU AAU.1 AAU.2 AAU.3 - TOTAL PARTIDA	5 3 5			5,00 3,00 5,00	13,00	95,59	1.242,67	
03.03	Ud	Pozo de registro circular excavado en terreno de tránsito, para una altura media de 200 cm. y diámetro interior de 80 cm., realizado con hormigón H-150, con espesor de paredes igual a 20 ctms. incluso tapa de fundición con cerco, de 52 kg en fundición gris, pates de 25x31 cm. empotrados cada 30 cm, y solera de hormigón, según NTE/ISA-14. - SUELO URBANO CONSOLIDADO - Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU AAU.1 AAU.2 AAU.3 - colector general - TOTAL PARTIDA	5 3 5 10			5,00 3,00 5,00 10,00	23,00	253,62	5.833,26	
03.04	Ud	Camara de descarga realizada en comienzo de colectores con hormigón H-175 totalmente terminada y conexas incluso tapa de fundición $\phi = 600$ mm. mecanismo de descarga instalado y acometida con llave de paso en tubería de polietileno $\phi = 40$ mm. Suma y sigue								15.973,21

codigo	uni	descripción	num. de uds.	largo	ancho	alto	parcial	medición	precio unitario	importe
		Suma anterior								15.973,21
		conectado a red de abastecimiento y pates de acero galvanizado empotrados cada 30 cm., según NTE/ISA-12								
		- SUELO URBANO CONSOLIDADO								
		- Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU								
		AAU.1	1				1,00			
		AAU.2	1				1,00			
		AAU.3	1				1,00			
		-								
		TOTAL PARTIDA						3,00	373,09	1.119,27
03.05	ud	Estación depuradora para 400 usuarios con un consumo de 150 litros/persona/día, para un caudal medio diario sobre 24 horas de 1.25 m ³ /h., caudal punta estimado de 3,75 m ³ /h., volumen total por día de 30 m ³ , compuesta por: - Una arqueta de control de desbaste y una arqueta de control de muestras, registrables de dimensiones interiores 70x70x80 cm., realizadas con fábrica de ladrillo perforado de 1/2 pie tomado con mortero de cemento M-40a (1:6), sobre solera de hormigón H-125, enfoscadas y bruñidas interiormente con mortero M-80a (1:4), con cerco y tapa de hormigón. - Conexiones entre arqueta de control de desbaste y cisterna, y entre ésta y la arqueta de control de muestras, considerando una distancia de 2.00 m. entre arqueta y cisterna, realizada con canalización de hormigón centrifugado de ø 150 mm., colocada sobre solera de hormigón H-125 y anillando las juntas con ladrillo hueco tomado con mortero de cemento M-40a (1:6). - Cisterna prefabricada de plancha de acero de 6 mm. de espesor, soldada longitudinalmente con protección anticorrosiva a base de pintura bituminosa en interior y exterior de 7,50 m. de longitud y 3,00 m. de diámetro, provista de ganchos de eslinga para levantamiento, con 2 bocas de registro con tapa, 2 aireadores, sumergidos con canalización de aire en acero galvanizado, sistema de fijación y cadena de extracción del aireador, grupo electrobomba sumergible, contador de boya para el paso en nivel bajo o de seguridad, canalización de acceso para unir el grupo a la evacuación, cadena de anclaje y recogida del grupo, cuadro eléctrico de maniobra estanco compuesto por interruptor general, transformador 380/220 voltios, señal luminosa de baja tensión, reloj a								
		Suma y sigue								17.092,48

codigo	uni	descripción	num. de uds.	largo	ancho	alto	parcial	medición	precio unitario	importe
		Suma anterior								17.092,48
		contactos de levas programable para puesta en marcha del aireador y de la bomba de evacuación, dos cuadros, uno para el aireador y otro para el grupo electrobomba, compuesto por un disyuntor térmico diferencial, un interruptor manual-automático-paro, una señal luminosa verde de marcha y señal luminosa roja de paro.								
		- 2 arquetas de registro sobre boca de la cisterna de dimensiones interiores 80x80x90 cm, realizadas con fábrica de ladrillo perforado de 1/2 pie tomado con mortero de cemento M-40a (1:6), enfoscados interiormente con mortero de cemento M-80a (1:4), con tapa y marco de hierro fundido.								
		- Excavación de tierras para formación del foso, ubicación de arquetas y conducciones, posterior terraplenado y transporte de tierras sobrantes a vertedero, lecho de arena de 15 cm. de espesor para asiento de la cisterna, conexiones eléctricas, comprobaciones y llenado de la cisterna con agua para lastrado al 50% de su volumen.								
		-	1				1,00			
		-								
		TOTAL PARTIDA						1,00	23.379,32	23.379,32
03.06	MI	Tubería de hormigón en masa, serie A con enchufe de campana y junta de goma, ø = 400 mm. colocada sobre solera de hormigón H-125 de 10 cm. de espesor y cajeros de hormigón hasta media caña, incluida colocación y junta de goma, según NTE/ISA-8.								
		-								
		colector		310,00			310,00			
		-								
		TOTAL PARTIDA						310,00	27,77	8.608,70
		TOTAL CAPITULO								49.080,50

Son CUARENTA Y NUEVE MIL OCHENTA Euros con CINCUENTA Céntimos.

codigo	uni	descripción	num. de uds.	largo	ancho	alto	parcial	medición	precio unitario	importe
04.02	MI	Tubería PE alta densidad, D=160 mm ligera, color rojo, incluso alambre guía de acero galvanizado, colocado en zanja para acoger cableado eléctrico, incluso relleno de arena del fondo de la zanja hasta una altura de 20 cm. bajo acera prevista y de hormigón en masa bajo calzada prevista, parte proporcional de cinta de señalización de polietileno y tubo de D=110 mm de reserva, color verde, para servicios de telecomunicación o fibra óptica, según NTE/IER-14, NTE/IER-15, NTE/IER-18 y NTE/IER-19 y normas de la compañía distribuidora. - Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU AAU.1 AAU.2 AAU.3 - TOTAL PARTIDA		180,00 100,00 180,00			180,00 100,00 180,00	460,00	11,71	5.386,60
04.04	MI	Canalización para cableado formado por dos tuberías de PVC D=110 mm ligera, incluso alambre guía de acero galvanizado, colocado para acoger cableado eléctrico, de alumbrado público o de telefonía, incluso relleno de arena del fondo de la zanja hasta una altura de 20 cm. bajo acera prevista y de hormigón en masa bajo calzada prevista, y parte proporcional de cinta de señalización de polietileno, según NTE/IER-14, NTE/IER-15, NTE/IER-18 y NTE/IER-19. - - TOTAL PARTIDA		44,00			44,00	44,00	9,14	402,16
04.05	Ud	Ud. de punto de alumbrado público compuesto de: - Ud. de columna de acero galvanizado de 8 m., incluso dado de hormigón H-150 de 65 x 65 x 90 cm. de cimentación y 4 pernos de anclaje de diámetro 25 y longitud 50 cm., colocados. - Ud. de luminaria cerrada en vidrio borosilicato para lámparas de 50-150 vatios tipo PHILIPS HRX-509 o similar, colocada. - Ud. de lámpara de 150 vatios de vapor de Sodio A.P., colocada. - Ud. de pica para toma de tierra incluso grapa terminal de conexión (1 ud. / 5 puntos de luz). - Ud. de placa galvanizada para toma de tierra incluso conductor de cobre y seccionador (1 ud. / 5 puntos de luz). - Ud. de material de conexiones para Suma y sigue								5.788,76

codigo	uni	descripción	num. de uds.	largo	ancho	alto	parcial	medición	precio unitario	importe
		Suma anterior								5.788,76
		puntos de luz sobre columnas, colocados.								
		- Ud. de arqueta 52x52x78 cm. libres, para derivación a punto de alumbrado o toma de tierra, i/excavación, solera de 10 cm. de hormigón H-100 Kg/cm ² , alzados de fábrica de ladrillo macizo 1/2 pie, enfoscada interiormente con mortero de cemento II-Z/35A y arena de río 1/6, con cerco y tapa cuadrada 62x62 en fundición.								
		-	2				2,00			
		TOTAL PARTIDA						2,00	550,70	1.101,40
		TOTAL CAPITULO								6.890,16

Son SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Euros con DIECISEIS Céntimos.

codigo	uni	descripción	num. de uds.	largo	ancho	alto	parcial	medición	precio unitario	importe
05.01	M3	"M3 de zahorra artificial, tipo Z-2, incluido fabricación, transporte, extendido y compactado." - SUELO URBANO CONSOLIDADO - acera calzada - Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU AAU.1 (acera) AAU.2 (acera) AAU.2 (calzada) AAU.3 (acera) AAU.3 (calzada) - TOTAL PARTIDA		2419,00 991,00		0,15 0,15	362,85 148,65			
								917,70	8,94	8.204,24
05.02	M3	Hormigón HP-40 colocado en pavimentos, vibrado y extendido incluso parte proporcional de juntas. - SUELO URBANO CONSOLIDADO - calzada - Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU AAU.2 (calzada) AAU.3 (calzada) - TOTAL PARTIDA		991,00		0,20	198,20			
				483,00 1037,00		0,20 0,20	96,60 207,40	502,20	72,12	36.218,66
05.03	M2	"M2 Baldosa hidráulica de 20*20 nueve pastillas y color gris, colocada sobre solera de hormigón H-150 vibrado, de 10 cm. de espesor y 3 cm. de mortero de cemento tipo 1:6 con lechada de cemento." - SUELO URBANO CONSOLIDADO - acera - Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU AAU.1 (acera) AAU.2 (acera) AAU.3 (acera) - TOTAL PARTIDA		2419,00			2.419,00			
				627,00 208,00 353,00			627,00 208,00 353,00	3.607,00	15,99	57.675,93
		TOTAL CAPITULO								102.098,83

Son CIENTO DOS MIL NOVENTA Y OCHO Euros con OCHENTA Y TRES Céntimos.

codigo	uni	descripción	num. de uds.	largo	ancho	alto	parcial	medición	precio unitario	importe
06.01	MI	Realización de prisma de canalización telefónica de 2 tubos de diámetro 63 mm. con hormigón H-50, sin incluir materiales aportados por la Compañía Telefónica.								
		- Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU								
		AAU.1		180,00				180,00		
		AAU.2		100,00				100,00		
		AAU.3		180,00				180,00		
		TOTAL PARTIDA						460,00	4,71	2.166,60
06.02	ud	Realización de arqueta tipo "M", 30x30x65 cm. libres, i/excavación, solera de 10 cm. de hormigón H-100 Kg/cm2, alzados de fábrica de ladrillo macizo 1/2 pie, enfoscada interiormente con mortero de cemento II-Z/35A y arena de río 1/6, con cerco y tapa.								
		- SUELO URBANO CONSOLIDADO								
		- Actuaciones Aisladas de Urbanización AAU								
		AAU.1	4				4,00			
		AAU.2	4				4,00			
AAU.3	6				6,00					
		TOTAL PARTIDA						14,00	98,53	1.379,42
		TOTAL CAPITULO								3.546,02

Son TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS Euros con DOS Céntimos.

codigo	uni	descripción	num. de uds.	largo	ancho	alto	parcial	medición	precio unitario	importe
07.01	m2	Acondicionamiento de zonas ajardinadas consistente en: preparación del terreno, entrecava desmenuzado limpieza nivelado y abonado para plantación, realizada por medios mecánicos; creación de pradera de Lolium perenne, incluso preparación del terreno con aporte de estiércol, siembra a voleo, mantillo, pase de rulo y primer riego; colocación de bordillo calizo para jardines de 9x19 cm., colocado sobre solera de hormigón H-100 Kg/cm2. Tmáx.40 de 10 cm. de espesor, i/excavación necesaria, rejuntado y limpieza; plantación de Populus alba (Alamo blanco), de 14-16 cm., a raíz desnuda, incluso excavación de hoyo de 0,6x0,6x0,6 m. con medios manuales y primer riego; colocación de banco con respaldo prefabricado de hormigón 120x65x94 cm.								
		- travesía		1292,00			1.292,00			
		- TOTAL PARTIDA						1.292,00	13,93	17.997,56
		TOTAL CAPITULO								17.997,56

Son DIECISIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE Euros con CINCUENTA Y SEIS Céntimos.

A continuación se reflejan los valores globales de los diferentes capítulos así como el total que representan las actuaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales de Mogarraz.

CAPITULOS	TOTAL
MOVIMIENTO DE TIERRAS	21.568,18 €
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	7.997,18 €
RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO	49.080,50 €
RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO	6.890,16 €
RED DE TELEFONIA	3.546,02 €
RED VIARIA. PAVIMENTACION	102.098,83 €
AREAS AJARDINADAS	17.997,56 €
TOTAL	209.178,43 €

1.2 FORMA DE FINANCIACIÓN

De todos los datos enumerados anteriormente tan sólo una parte del importe total es atribuible al Ayuntamiento, que son las obras realizadas en áreas de actuaciones aisladas no incluidas en las de Urbanización, además de la realización de la estación depuradora, y las áreas de aparcamientos y ajardinamientos de éstas ya que se consideran como integrantes de los sistemas generales.

Estas cifras se desglosan según los distintos conceptos:

CAPITULOS	TOTAL
MOVIMIENTO DE TIERRAS	11.128,91 €
RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO	34.524,22 €
RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO	1.503,56 €
RED VIARIA. PAVIMENTACIÓN	81.509,60 €
AREAS AJARDINADAS	17.997,56 €
TOTAL	146.663,85 €

A los efectos de ejecutar las actuaciones que contempla la ordenación comprendida en los documentos de las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento siempre puede contar con la capacidad recaudatoria de la que dispone, las ayudas de la Diputación Provincial de Salamanca en forma de Planes Provinciales o similares, o a través de las posibles inversiones que efectuara la Junta de Castilla y León.

Actualmente, los presupuestos municipales son del orden de 120.000 €

Suponiendo un período de vigencia del modelo que representan las presentes Normas de aproximadamente 10 años, los aproximadamente 146.000 € imputables al Ayuntamiento suponen del orden de 14.600 euros anuales, o lo que es igual, el 12,16% del presupuesto correspondiente al año 2004.

En cualquier caso, el Ayuntamiento cuenta, desde la aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, con la posibilidad de optar a la Convocatoria de distintas subvenciones destinadas a la mejora de las Zonas de Influencia Socioeconómica de los Espacios Naturales.

Así, por una parte, los propietarios privados y las asociaciones pueden acudir a subvenciones para

obras de adecuación al entorno rural cuya finalidad es la de fomentar la integración de los habitantes en las actividades generadas por la protección y gestión del espacio natural y, más concretamente, la rehabilitación de la vivienda rural y la conservación del patrimonio arquitectónico.

Por otro lado, el Ayuntamiento puede solicitar ayudas destinadas a la mejora del medio natural, del entorno rural y de la calidad ambiental, así como relativas al aprovechamiento sostenido de los recursos y al desarrollo turístico sostenible.

Dichas ayudas se pueden concretar en la redacción del Programa de Mejoras del P.O.R.N., la mejora del Medio Natural, la adecuación al entorno rural y rehabilitación de arquitectura o elementos tradicionales (potros, fuentes, molinos, puentes, fraguas, etc.), la dotación de equipamientos para el turismo sostenible y la mejora de la calidad ambiental (mejora de la red de abastecimiento de agua, red de saneamiento y **depuración de las aguas**, muy especialmente en este caso, pavimentación de núcleos urbanos, electrificación y telefonía).

1.3 MECANISMOS DE GESTIÓN

Como ya se planteó en la Memoria Vinculante, La disyuntiva planteada en los pequeños municipios, donde la acción edificatoria privada apenas va acompañada de los compromisos de cesión de suelo y de urbanización simultánea, como deberes inseparables de la promoción, han de plantearse de forma realista, tanto para favorecer la futura gestión-ejecución del planeamiento, como para obtener los suelos de uso público antes citados.

En este sentido, las Normas, en aplicación de la LUCyL y el RUCyL, definen claramente la delimitación de Actuaciones Aisladas de Urbanización en Suelo Urbano Consolidado que permitan favorecer esta gestión, fundamentalmente a través de proponer actuaciones de ámbito reducido, que afecten al mínimo de propietarios posibles

Las formas de gestión que las Normas proponen pueden agruparse en un gran conjunto: para el Suelo Urbano Consolidado, las actuaciones aisladas, de sencilla ejecución.

El objeto de las actuaciones aisladas es completar la urbanización de las parcelas de suelo consolidado para que alcancen la condición de solar. Se conciben como instrumento de uso general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños Municipios.

Y aunque lo habitual será sin duda la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia, es posible también la normalización de fincas, para ajustar linderos sin recurrir al régimen de las actuaciones integradas.

Asimismo se habilita la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica.

En algunos casos, donde se detectan déficits infraestructurales en Suelo Urbano, se establecen las denominadas Actuaciones Aisladas de Urbanización (A.A.U.), señalando, en su caso, las vías que cuentan con el mencionado déficit infraestructural, y las parcelas, o la parte de estas, que se ve afectada por las necesarias obras de urbanización, por medio de las cuales alcancen la condición de solar requerida para su edificación.

2. ORDEN DE PRIORIDADES

2.1 ACTUACIONES PREVISTAS

En Suelo Urbano, las actuaciones previstas se concentran en los puntos enumerados anteriormente, que se resumen en una mejora generalizada de la movilidad mediante la modificación puntual de Alineaciones que se indica en planos, al tiempo que se acometen las obras de urbanización de las vías que propone el Planeamiento.

Como actuación preferente se propone el acondicionamiento general de la travesía , mediante la realización de Acerados a ambos lados de la carretera, creación de banda de aparcamientos y de áreas ajardinadas.

En el Suelo Rústico, las actuaciones previstas más destacables se centran fundamentalmente en las medidas destinadas a la protección del medio natural, además de las protecciones que se establecen en el entorno de los yacimientos arqueológicos, señalados en el Plano de Ordenación

O.1.

Al margen de lo anterior, destacar la realización de una estación depuradora que evite los vertidos directos al río Francia.

2.2 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Se estima como prioritario un desarrollo conjunto y armónico de todas las actuaciones previstas en este documento si bien hay que hacer especial énfasis en los siguientes puntos:

- Una decidida apuesta municipal por el estricto cumplimiento de las determinaciones contenidas en el articulado de las Ordenanzas y Normas Regulatoras y en el Catálogo de Elementos Protegidos, potenciando la mayor riqueza con la que cuenta Mogarraz, su patrimonio histórico artístico.
- Por otra parte, el desarrollo de las distintas Actuaciones Aisladas de Urbanización planteadas, con la ejecución de las infraestructuras propuestas, que ayudará a conectar y estructurar determinadas áreas de borde con el resto del tejido urbano y a dotar de plazas de aparcamiento suficientes para liberar el interior del Conjunto.
- La ejecución de las determinaciones de la Propuesta de Ordenación referida a la modificación de Alineaciones, posibilitando una mayor flexibilidad de la red viaria del núcleo.
- La ejecución de las áreas ajardinadas adyacentes a la travesía, en el eje de penetración a la trama urbana de Mogarraz, que ayudaría a dotar de una mejor calidad urbana determinados espacios.

3. ORIENTACIÓN SOBRE LAS INVERSIONES MUNICIPALES

A la vista de lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento debería poner todo su empeño en llevar a cabo las determinaciones que se desprenden de los anteriores puntos, asegurándose de esta forma el desarrollo del resto del Planeamiento, y en este sentido deberían ir las primeras inversiones a realizar.

En este sentido, el mayor impulso por parte del Ayuntamiento de Mogarraz debería ir encaminado como ya hemos enunciado anteriormente, a una labor de control decidido a la hora de la concesión de licencias de edificación, para garantizar el respeto al patrimonio cultural del núcleo.

La realización de las áreas ajardinadas planteadas en algunas de las Actuaciones Aisladas de Urbanización se consideran igualmente importantes, de modo que los crecimientos a lo largo de las vías de penetración de Mogarraz se integren de manera adecuada.

Al mismo tiempo, el Ayuntamiento deberá prestar especial atención a la hora de proceder a la aprobación del Planes Parcial que desarrolle el sector de Suelo Urbanizable, para asegurarse y garantizar la correcta cohesión y la necesaria conexión con el resto de la trama urbana de Mogarraz y garantizar la adecuada depuración de los vertidos generados.

Por último, la realización de la estación depuradora que garantice el correcto tratamiento de las aguas residuales previo a su posterior vertido a los cauces fluviales, es un objetivo en el que deberían implicarse las distintas administraciones intervinientes en la gestión del parque de Las Batuecas Sierra de Francia

En definitiva, la proyección futura y la viabilidad de Mogarraz dependen, en gran parte, de las bases que se planteen en la actualidad.

Salamanca, [mayo de 2009](#)

EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR
Fdo: JOSE LUIS GARCIA RAMOS
Arquitecto