

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE SORIA

SUSCRIPCIONES

Anual para Ayuntamientos, Juzgados y Organismos Oficiales:	42,80 €
Anual particulares	58,55 €
Semestral particulares	32,10 €
Trimestral particulares	18,70 €

SE PUBLICA LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES EXCEPTO FESTIVOS

FRANQUEO CONCERTADO Nº 42/4
Precio ejemplar: 0,85 €
Número ejemplar atrasado: 1,35 €
Depósito Legal: SO-1/1958

ANUNCIOS

Por cada línea de texto, en letra Arial, Helvética
o similar, de cuerpo 12 y a 15 cm. de columna:
Inserción "ordinaria": 1,35 euros.
Inserción "urgente": 2,70 euros.

Año 2006

Miércoles 26 de Abril

Núm. 47

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
CONSEJERÍA DE FOMENTO

ORDEN FOM/409/2006, de 10 de marzo, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE SORIA



SUSCRIPCIONES

Anual para Ayuntamientos, Juzgados y Organismos Oficiales:	42,80 €
Anual particulares	58,55 €
Semestral particulares	32,10 €
Trimestral particulares	18,70 €

SE PUBLICA LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES

EXCEPTO FESTIVOS
FRANQUEO CONCERTADO Nº 42/4
Precio ejemplar: 0,85 €
Número ejemplar atrasado: 1,35 €
Depósito Legal: SO-1/1958

ANUNCIOS

Por cada línea de texto, en letra Arial, Helvética o similar, de cuerpo 12 y a 15 cm. de columna:
Inserción "ordinaria": 1,35 euros.
Inserción "urgente": 2,70 euros.

Año 2006

Miércoles 26 de abril

Núm. 47

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

CONSEJERÍA DE FOMENTO

ORDEN FOM/409/2006, de 10 de marzo, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

VISTO el expediente sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: El Término Municipal de Soria se encuentra ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana cuya última Revisión fue aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 21 de abril de 1994.

Con fecha 21 de enero de 1999, previo avance sometido a información pública en mayo de 1998, se aprobó inicialmente un primer documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, que fue sometido a información pública y aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 27 de mayo de 1999; sin embargo mediante acuerdo plenario de 14 de octubre de 1999 la nueva Corporación Municipal suspendió dicha aprobación y anuló todo el procedimiento, justificándolo por la entrada en vigor de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. En el año 2002 se convocó un concurso público para la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, que se adjudicó a la empresa PROINTEC. Tras una primera fase en la que se formulan sugerencias por diversos colectivos, en febrero de 2003 se presenta el documento para aprobación inicial. Desde entonces ha expirado el plazo de cuatro años para la adaptación a la Ley 5/1999 de los planes generales de Municipios con más de 20.000 habitantes, y ha sido aprobado el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León por Decreto 22/2004, de 29 de enero, habiendo expirado igualmente el plazo para que los procedimientos iniciados antes de su entrada en vigor culminaran su tramitación sin aplicarlo.

Por lo cual esta Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria tiene por objeto, según la Memoria Vinculante del último texto fechado a junio de 2005, la ordenación urbanística integral del término municipal de Soria, conforme a los arts. 41 y 42 de la Ley 5/1999, adaptándose tanto a dicha Ley como al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

SEGUNDO: El término municipal tiene una superficie de 271,8 km² y además del núcleo principal, existen en su interior 4 entidades locales menores: Las Casas, Oteruelos, Pedrajas y Toledillo; estos tres últimos como consecuencia de la incorporación de municipios colindantes (Oteruelos y Pedrajas, con su pedanía Toledillo) en los años 70. La población del término municipal asciende a 36.907 habitantes en el último padrón municipal de 2004.

La Memoria de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria señala que la estructura general y orgánica del territorio, en este caso las dimensiones básicas y la forma de ocupación del territorio están ya fijadas, y por tanto se acepta el modelo estructural existente, por lo que la Revisión plantea un marco de continuidad relativa como respuesta a las nuevas necesidades que imponga el crecimiento de la ciudad.

Las características principales del Plan General de Ordenación Urbana revisado se pueden resumir del siguiente modo:

- En suelo urbano se diferencian las categorías de consolidado y no consolidado. En el primero se prevén algunas unidades de normalización, mientras que en el no consolidado se establecen tres tipos de ámbitos: Áreas de Planea-

miento Incorporado, que se corresponden con sectores con planeamiento asumido; Áreas de Planeamiento Específico, que corresponden con sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada ya establecida; y Áreas de Suelo Planeamiento Remitido, que se corresponden con sectores de suelo urbano no consolidado donde la ordenación detallada sólo está establecida de forma parcial. Para todos estos ámbitos se establece una densidad máxima de edificación coincidente con los máximos legales (10.000 m² y 70 vivs./Ha.) para permitir un aprovechamiento medio de 8.000 m²/Ha. en cada sector cuando se establezca la ordenación detallada.

- En suelo urbanizable, el Plan General de 1994 planteaba 10 sectores (8 residenciales y 2 industriales), de los cuales 2 se han desarrollado íntegramente y otros 2 están en ejecución. La Revisión mantiene los sectores preexistentes con algunas modificaciones en cuanto a uso, aprovechamiento o delimitación, y se prevén nuevos sectores, proponiendo la Revisión un total de 13 sectores de suelo urbanizable delimitado. En cuanto al suelo urbanizable no delimitado, se prevén 5 áreas, 4 para resolver el crecimiento urbanístico en torno al núcleo de Soria, y otra para solucionar el crecimiento de los otros núcleos menores. En conjunto se establecen dos niveles de crecimiento urbanístico:

1º. Un primer nivel está compuesto por los crecimientos junto al núcleo urbano, dentro del anillo delimitado por las variantes de circunvalación Norte y Oeste y el río Duero, y que se corresponde en su mayoría con sectores de suelo urbanizable delimitado, salvo el área III de suelo urbanizable no delimitado, al noreste del núcleo. La densidad urbana en estos crecimientos se sitúa en general en los 0,65 m²/m² de edificabilidad (descontando sistemas generales) y entre las 40-60 vivs./Ha.. Algún sector como el S-1 supera estas densidades y otros como el S-3 y S-4 son inferiores.

2º. El segundo nivel corresponde sobre todo a los crecimientos en suelo urbanizable no delimitado en el exterior del mencionado anillo. Incluye las áreas de esta categoría de suelo en la zona norte (Áreas II y IV), suroeste (Área V) y noroeste, alejadas del núcleo principal, para el crecimiento del entorno de las entidades locales menores (Área I). Se incluye asimismo en este nivel el sector de suelo urbanizable delimitado industrial de Valcorba, situado al este del núcleo de Soria. Estos crecimientos se dotan de una baja densidad urbana.

- En suelo rústico se establecen varias categorías con sus consiguientes subcategorías, en las que se diferencia entre los usos normales (ordinarios) del suelo rústico (uso racional de acuerdo con la vocación de los terrenos) y los usos excepcionales que se dividen en usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos.

- La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana elevada a aprobación definitiva comprende los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa.
2. Memoria Vinculante.
3. Planos de Actualización de Información Urbanística.
4. Planos de Ordenación Urbanística del Territorio, Tomo I.
5. Planos de Ordenación Urbanística del Territorio, Tomo II.
6. Planos de Ordenación Urbanística del Territorio, Tomo III.
7. Normas Urbanísticas.
8. Normas Urbanísticas. Fichas
9. Normas Urbanísticas. Anexos, Tomo I.
10. Normas Urbanísticas. Anexos, Tomo II.
11. Catálogo
12. Estudio Económico Financiero

13. Informe de las Alegaciones al segundo trámite de Información Pública
14. Informe Ambiental.

TERCERO: Respecto del documento de Revisión dispuesto para aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento solicitó los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado (D.G. de Ferrocarriles, D.G. de Telecomunicaciones, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental, Confederación Hidrográfica del Duero, Área de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno y Delegación de Defensa) y de la Comunidad Autónoma (Comisiones Territoriales de Urbanismo y Patrimonio Cultural) y el informe de la Diputación Provincial, en aplicación del art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El contenido de los informes emitidos puede resumirse así:

- El 30 de enero de 2003 emite informe la Confederación Hidrográfica del Duero, señalando con carácter general una serie de previsiones urbanísticas a fin de garantizar la Protección del Dominio Público Hidráulico, tales como los posibles usos del suelo admisibles en zonas inundables o el respeto del régimen del suelo rústico con protección natural. Finalmente concluye que no tiene nada que oponer a la Revisión, siempre y cuando se cumpla todo lo recogido en los apartados anteriores.

- La Dirección General de Ferrocarriles en fechas 24 de enero y 5 de mayo 2003 remite al Ayuntamiento, un informe a los efectos del art. 168 de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, que formula unas conclusiones sobre las líneas ferroviarias afectadas, las condiciones de protección del FFCC. establecidas la Ley y el Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres y la necesidad de recabar informe a RENFE en determinados supuestos.

- El 28 de febrero de 2003, la Dirección General de Telecomunicaciones remite informe a efectos de la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones, que recuerda el marco legal de ocupación del dominio público por los operadores de telecomunicaciones y las normas que regulan las infraestructuras para redes de telecomunicaciones e instalaciones radioeléctricas.

- La Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Soria, el 28 de enero de 2003 emite informe indicando una serie de condiciones relativas tanto a la seguridad de las instalaciones, como a la edificación en la zona de servidumbre, en ambos casos respecto al Gasoducto Aranda de Duero-Soria y Ramal a Almazán.

- En fechas 7 de marzo de 2003 y 13 enero de 2004, la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental informa desfavorablemente la Revisión, formulando prescripciones relativas a las líneas límites de edificación en los sectores de suelo urbanizable y las afecciones de la variante de Toledillo. El Ayuntamiento remite el 13 y 16 de junio de 2004 nueva documentación, vista la cual la Unidad de Carreteras de Soria emitió informe favorable el 20 de junio de 2005, si bien recordando la necesidad de recabar informe de carreteras en suelo urbanizable no delimitado, en especial en Toledillo, y la exigencia de estudios previos sobre los niveles sonoros esperables, o la previsión de medios de protección acústica en el caso de construcciones próximas a carreteras del Estado.

- La Diputación de Soria, el 8 de abril de 2003, remite al Ayuntamiento de Soria el informe emitido por el Servicio de Vías y Obras Públicas de dicha Diputación el 14 de marzo de 2003, en el que se especifican las carreteras provinciales que se ven afectadas por la Revisión, y las franjas de dominio público, zona de servidumbre y línea límite de edificación en suelo rústico y urbanizable, y el respeto de las alineaciones existentes en suelo urbano.

- En su sesión de 2 de abril de 2003, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural formula una serie de prescripciones, distinguiendo las relativas a la Memoria descriptiva y justificativa, que versan sobre la adaptación a la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, las áreas de nuevo desarrollo, la protección de las márgenes del Duero, o la revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección, y las relativas a las Normas Urbanísticas, que inciden en los entornos de protección de los bienes de interés cultural con la categoría de monumento, conjunto histórico o zona arqueológica. Por último se formulan objeciones a las Normas Urbanísticas, principalmente en lo relativo a la protección del patrimonio arqueológico.

- La Comisión Territorial de Urbanismo, en su sesión de 10 de abril de 2003, acordó informar la Revisión formulando una serie de observaciones sobre las determinaciones concretas de su articulado y Normas Zonales y sobre el modelo y estructura orgánica territorial.

- La Delegación de Defensa no ha emitido informe expreso en el plazo establecido en el art. 52.4 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que han de entenderse favorable a tenor del referido art..

CUARTO: Con fecha 5 de marzo de 2003, el Pleno del Ayuntamiento de Soria acordó por 19 votos a favor y 2 en contra, y en consecuencia con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, aprobar inicialmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, indicando que el acuerdo implicaba la suspensión de licencias conforme al art. 53 de la Ley 5/1999, en las áreas donde se propone la modificación del régimen urbanístico vigente, en este caso en todos los nuevos sectores de suelo urbano

no consolidado y suelo urbanizable delimitado. El 10 de marzo de 2003 se remite un ejemplar del documento aprobado inicialmente al Registro de la Propiedad de Soria, para su publicidad, así como a la Delegación de Patrimonio y Urbanismo de RENFE, a los efectos prevenidos en el art. 168 de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

QUINTO: La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria ha sido sometida al trámite de información pública durante un mes, con inserción de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León de 12 de marzo de 2003, **Boletín Oficial de la Provincia** de 10 de marzo de 2003, y diario "Heraldo de Soria" de 7 de marzo de 2003. Dentro de dicho plazo se presentaron 302 alegaciones, según diligencia de la Secretaría General Accidental de 22 de abril de 2003, si bien 4 fueron anuladas por los alegantes. Emitido informe sobre las alegaciones por el equipo redactor, por acuerdo plenario de 30 de julio de 2004 se estimaron totalmente 33 alegaciones, y parcialmente 3, quedando en suspenso para su estudio las correspondientes a suelo urbanizable y rústico, y desestimándose el resto de alegaciones.

En la misma sesión plenaria de 30 de julio de 2004 se acordó por 12 votos a favor y 7 abstenciones, abrir un nuevo periodo de información pública de un mes, conforme al art. 52.5 de la Ley 5/1999, por el carácter sustancial de los cambios introducidos. Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de 23 de agosto de 2004, **Boletín Oficial de la Provincia** de 20 de agosto de 2004 y diarios "El Heraldo de Soria" y "El Diario de Soria" de 13 y 14 de agosto de 2004, respectivamente. Durante esta nueva información pública se presentaron 160 alegaciones, según diligencia del Secretario General de 30 de septiembre de 2004, y 2 más fuera de plazo. Emitido informe por el equipo redactor, por acuerdo plenario de 23 de junio de 2005 se estimaron totalmente 14 y parcialmente 49, desestimándose el resto.

SEXTO: En sesión de fecha 16 de junio de 2005, el Pleno del Ayuntamiento de Soria acordó someter a información pública el informe ambiental, documento necesario para la Evaluación Estratégica Previa de la Revisión, conforme al art. 42 del Decreto 208/95, de 5 de octubre. Dicho anuncio se publica el 22 de junio de 2005 en los boletines oficiales de Castilla y León y de la Provincia, y en los diarios "Heraldo de Soria" y "Diario de Soria".

SÉPTIMO: Mediante acuerdo plenario de 23 de junio de 2005, adoptado por 12 votos a favor, y 8 en contra, y por lo tanto con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, el Ayuntamiento de Soria aprobó provisionalmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, con las modificaciones que se relacionan en el mismo, y que se agrupan en función de la clase y categoría de suelo, indicando el cambio y el motivo, que obedece a alegaciones estimadas, aprobación de planes de desarrollo, suscripción de convenios urbanísticos o simplemente a decisiones municipales.

OCTAVO: Con fecha 28 de junio 2005 tuvo entrada en el Registro Único de las Consejería de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente, el documento técnico de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, junto con copia compulsada del expediente administrativo, para su aprobación definitiva.

Con fecha 13 de septiembre de 2005 se reunió la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León y con base en los informes técnico y jurídico de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio, formuló propuesta de suspender la aprobación definitiva de la Revisión, en tanto no se subsanen las deficiencias indicadas en dichos informes.

El Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en su sesión de 23 de septiembre de 2005, tras escuchar a los representantes municipales que concretaron los términos en que subsanarían las deficiencias indicadas en la propuesta de la Ponencia técnica, acordó por unanimidad informar favorablemente la aprobación definitiva de la Revisión siempre que se ajuste a dichos términos, por lo que previamente a la misma el Ayuntamiento deberá remitir en el plazo de tres meses un nuevo documento donde se plasme la subsanación de las deficiencias detectadas, el cual deberá ser informado de nuevo por el Consejo de urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León. En dicho Consejo se ratifican las deficiencias señaladas en los informes técnico y jurídico de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio, salvo lo relativo a la clasificación del suelo en que se acepta la propuesta municipal siempre que no se aprecie la concurrencia de cuestiones de importancia supramunicipal.

Mediante Orden de la Consejería de Fomento, de 26 de septiembre de 2005, se acordó suspender la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria hasta que por el Ayuntamiento se subsanen las deficiencias indicadas en su Fundamento de Derecho IV, en aras del principio de seguridad jurídica, para evitar la aprobación por silencio de acuerdo con el art. 162, y dentro de las opciones planteadas en el art. 161.3, ambos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero. Dicha Orden fue notificada al Ayuntamiento de Soria el 17 de octubre de 2005.

NOVENO: Con fecha 13 de diciembre de 2005 ha tenido entrada en el Registro Único de las Consejería de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Am-

biente del nuevo documento técnico relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, en subsanación de las deficiencias indicadas por el Consejo. Dicho documento técnico fechado a diciembre de 2005, consta de:

1. Memoria Vinculante.
2. Normativa Urbanística.
3. Normativa Urbanística. Fichas
4. Normativa Urbanística. Anexos, Tomo I.
5. Normativa Urbanística. Anexos, Tomo II.
6. Catálogo.
7. Estudio Económico Financiero.
8. Planos de Ordenación Urbanística del Territorio, Tomo I.
9. Planos de Ordenación Urbanística del Territorio, Tomo II.
10. Planos de Ordenación Urbanística del Territorio, Tomo III.

El Ayuntamiento de Soria, en fecha 13 de enero de 2006, remite a la Consejería de Fomento el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural adoptado en sesión celebrada el 29 de diciembre de 2005, donde se precisan ciertas cuestiones respecto a tres ámbitos: el entorno de los Bienes de Interés Cultural de la margen izquierda del río Duero, el vial del sector 4-Re de suelo urbanizable delimitado que estando proyectado por la ladera este del Castillo atraviesa la muralla en dirección al barrio de San Pedro, y a la ficha de catálogo de algunos inmuebles de las pedanías de Soria.

En fecha 19 de enero de 2006 el Ayuntamiento remite el dictamen ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, de 26 de diciembre de 2005, que informa favorablemente la Revisión, formulando una serie de consideraciones en relación a 15 aspectos:

1. El suelo rústico con protección natural: deben revisarse los planos denominados "Espacios naturales de interés para la conservación", ya que se consideran incompletos, debiendo recoger los montes de utilidad pública, todas las vías pecuarias, los hábitats de interés y los espacios naturales con alguna figura de protección.

2. El suelo urbanizable, considerando excesiva la superficie de terrenos clasificada como suelo urbanizable, y manifestando su preocupación en particular, respecto de la clasificación del sector de suelo urbanizable no delimitado I, que en parte se asienta sobre terrenos con abundante vegetación arbórea y arbustiva, y respecto al sector de suelo urbanizable no delimitado V, que no debería poseer tanta superficie.

3. Las zonas verdes.
4. La Protección de las riberas del Duero.
5. Las Energías renovables.
6. La movilidad alternativa.
7. El Polígono de uso zoológico.
8. La Restauración de espacios degradados.
9. La Protección del paisaje urbano.
10. El Monte de Valonsadero.
11. La Protección del medio ambiente urbano.

12. La integración ambiental del Plan General, con anterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU, el Ayuntamiento de Soria deberá remitir a la Consejería de Medio Ambiente un informe en el que se justifique de forma detallada cómo se han tenido en cuenta los condicionantes del presente dictamen en la elaboración definitiva del Plan General.

13. El Seguimiento ambiental.
14. La Evaluación de Impacto Ambiental.
15. La Exposición al público.

DÉCIMO: El Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en su sesión de 10 de febrero de 2006, de acuerdo con la propuesta de su Ponencia técnica, acordó informar favorablemente la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, si bien con carácter previo debían subsanarse las deficiencias subsistentes, indicadas en el Fundamento de Derecho IV; en especial debería recaer un nuevo pronunciamiento por parte del órgano ambiental a la vista del informe del Ayuntamiento de Soria en que se justificase de forma detallada cómo se han tenido en cuenta los condicionantes del dictamen ambiental de fecha 26 de diciembre de 2005. También se advertía que el ámbito del PERI-PECH quedaba pendiente su adaptación tanto a la Ley como al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por lo que la aprobación de la Revisión en este ámbito debería quedar entre tanto suspendida. Dicho informe fue remitido al Ayuntamiento de Soria el 23 de febrero de 2006, posteriormente detectado un error en el informe enviado, el 3 de marzo de 2006 se remite de nuevo el informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del territorio debidamente rectificado, y advirtiendo que debe aportarse un Texto refundido que integre en un documento único todas las modificaciones introducidas al último documento técnico presentado.

En fecha 10 de febrero de 2006 había tenido entrada en la Consejería de Fomento del pronunciamiento del órgano ambiental sobre los condicionantes del Dictamen Ambiental de 26 de diciembre de 2005, donde expresamente se señala que en relación al informe emitido por el Ayuntamiento de Soria con fecha 6 de febrero de 2006, en cumplimiento del apartado 12 del citado Dictamen ambiental "...Esta Consejería considera que, en general, se han tenido en cuenta la mayor parte de los condicionantes recogidos en dicho Dictamen. Debido a la importante afección sobre terrenos con abundante vegetación arbórea y arbustiva en las localidades de Pedradas y Oteruelos, concretamente sobre parcelaciones rústicas tradicionales, es decir, aquellas parcelas delimitadas por setos y árboles dispersos junto con masas arboladas de encina y quejigo, deberá tenerse en cuenta la vegetación existente para la ordenación interior de cada sector, de forma que se pueda proteger la mayor parte del arbolado."

El Ayuntamiento también en fecha 10 de febrero de 2006 había aportado un informe donde se constataba la forma en que se daba cumplimiento de las demás deficiencias indicadas en el fundamento de derecho IV del citado informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

UNDÉCIMO: Con fecha de 8 de marzo de 2006 tiene entrada en el Registro Único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente, del texto refundido que integra en un documento único todas las modificaciones introducidas en el documento técnico relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, para su aprobación definitiva. Dicho documento técnico fechado a marzo de 2006, consta de:

1. Memoria Vinculante.
2. Normativa Urbanística.
3. Normativa Urbanística. Fichas
4. Normativa Urbanística. Anexos, Tomo I.
5. Normativa Urbanística. Anexos, Tomo II.
6. Catálogo.
7. Estudio Económico Financiero.
8. Planos de Ordenación Urbanística del Territorio, Tomo I.
9. Planos de Ordenación Urbanística del Territorio, Tomo II.
10. Planos de Ordenación Urbanística del Territorio, Tomo III.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- La aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el art. 54.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el apartado g) de la Disposición Transitoria de la Ley 10/2002, de 10 de julio, que modifica la anterior. En el ámbito de la Comunidad Autónoma, dicha aprobación definitiva es competencia del Consejo de Fomento, conforme lo establecido en el art. 136.2 de la citada Ley 5/1999 y en el art. 160.1.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como en el Decreto 74/2003, de 17 de julio, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento.

II.- La tramitación de la Revisión se adecua a lo establecido en el art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: respecto del documento dispuesto para su aprobación inicial, el Ayuntamiento ha solicitado los informes que se exigen en la legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma; seguidamente ha aprobado inicialmente la Revisión y la ha sometido al trámite de información pública en dos ocasiones, insertando anuncios en la prensa y en los boletines oficiales. Por último el Ayuntamiento ha aprobado provisionalmente la Revisión y la ha elevado al órgano autonómico competente para su aprobación definitiva.

III.- Los acuerdos de aprobación inicial y provisional de la Revisión han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local conforme al art. 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y aprobados con la mayoría establecida en el art. 47.2 del mismo Texto Legal, conforme a su nueva redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

IV.- En relación con el contenido y la justificación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, el nuevo texto refundido remitido el 8 de marzo de 2006, así como el pronunciamiento del órgano ambiental sobre los condicionantes del Dictamen Ambiental de 26 de diciembre de 2005 emitido en cumplimiento del apartado 12 de dicho Dictamen, subsanan las deficiencias subsistentes indicadas en el fundamento de derecho IV del informe del Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León de fecha 10 de febrero de 2006, en concreto:

A. Respecto a las deficiencias de carácter jurídico:

A.1 Adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En cuanto a la adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, el nuevo texto refundido de marzo de 2006, se ajusta al contenido del documento técnico fechado a diciembre de 2005, en el que ya se había incluido la previsión de unidades urba-

nas en suelo urbano consolidado (art. 85), y también en las alusiones a la normativa se habían incorporado las menciones correspondientes a los artículos de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por lo que cabe concluir que se ha adaptado íntegramente a dicho Reglamento, salvo en el ámbito del PERI-PECH, que queda pendiente de su adaptación tanto a la Ley como al Reglamento de Urbanismo; por ello en dicho ámbito la aprobación definitiva de la Revisión deberá quedar entre tanto suspendida.

A.2. Sobre los informes sectoriales y la Evaluación Estratégica Previa.

1. El art. 12 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías pecuarias, establece que cualquier modificación del trazado de las vías pecuarias por una nueva ordenación debe asegurar el mantenimiento de su integridad, idoneidad y continuidad. En el dictamen ambiental de 26 de diciembre de 2005, se señala que dentro de los espacios naturales de interés para la conservación deben recogerse todas las vías pecuarias, que serán clasificadas como suelo rústico con protección cultural o natural, por lo que este dictamen ambiental suple un pronunciamiento específico del Servicio territorial de medio ambiente sobre esta materia.

2. En el informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del territorio adoptado en sesión de fecha 10 de febrero de 2006 se ponía de relieve que tratarse de la Revisión de un Plan General de Ordenación Urbana, el art. 157 del Decreto 22/2002, de 29 de enero, se exige el trámite de Evaluación Estratégica previa, conforme al Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León, vigente en lo que no resulte incompatible con la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. En fecha 26 de diciembre de 2005 había recaído el correspondiente dictamen ambiental favorable por parte de la Consejería de Medio ambiente, donde se formulaban una serie de consideraciones expuestas en el antecedente de hecho noveno, destacando por una parte lo relativo a la clasificación de suelo urbanizable, si bien debía tenerse en cuenta que en el acuerdo del Pleno del Consejo de Urbanismo celebrado el 23 de septiembre de 2005, se aceptó la justificación municipal sobre la clasificación de suelo urbanizable siempre que no se apreciase cuestiones de importancia supramunicipal, atendiendo a los límites del control autonómico del planeamiento general establecidos en el art. 161.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. También se destacaba que el punto 12 de las consideraciones de dicho dictamen ambiental se señalaba que con anterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión, el Ayuntamiento de Soria debía remitir a la Consejería de Medio Ambiente un informe en el que se justificase de forma detallada cómo se han tenido en cuenta los condicionantes del dictamen en el texto final. Este informe municipal fue emitido por el Excmo. Ayuntamiento de Soria el 6 de febrero de 2006, pronunciándose de nuevo la Consejería de Medio Ambiente el 10 de febrero de 2006, en los términos transcritos en el antecedente de hecho décimo de la presente Orden, concluyendo que, en general, se han tenido en cuenta la mayor parte de los condicionantes recogidos en dicho Dictamen, si bien se formulan prescripciones sobre las afecciones a la vegetación arbórea y arbustiva en las localidades de Pedradas y Oteruelos.

Por lo que cabe concluir que se ha dado cumplimiento de la prescripción contenida en el apartado 12 del Dictamen Ambiental de fecha de 26 de diciembre de 2005.

3. Los arts. 37 y 43 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, exigen el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura para aprobar planes que afecten a Bienes de Interés Cultural, en sus categorías de Monumento, Conjunto Histórico y Zona Arqueológica. En el expediente figuraba un informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de 2 de abril de 2003, respecto del documento para aprobación inicial. A instancia de la representante de la Consejería de Cultura y Turismo en la Ponencia, se advirtió que el documento informado en su día había sido objeto de modificaciones sustanciales, por lo que conforme al art. 37.2 de la Ley 12/2002 debía recabar un segundo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. En dicho sentido la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Soria, en sesión de fecha 29 de diciembre de 2005, emitió nuevo informe favorable a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, advirtiendo una serie de cuestiones sobre tres ámbitos, por lo que se ha subsanado la deficiencia indicada en la Orden de suspensión de fecha 26 de septiembre de 2005.

B. Respecto a las deficiencias de carácter técnico:

El nuevo texto refundido remitido en marzo de 2006 subsana las deficiencias de carácter técnico pendientes de rectificar de acuerdo con el informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación de fecha 10 de febrero de 2006:

B.1 Respecto de las consideraciones técnicas de carácter general:

1. En la sesión del Pleno del Consejo celebrada el 10 de febrero de 2006, sin entrar a valorar los criterios municipales en la clasificación de suelo, resultado del ejercicio de una discrecionalidad municipal que fue informada favorablemente por el Consejo de Urbanismo y Ordenación del territorio en su sesión de 23 de septiembre de 2005, se advirtieron las consideraciones del dictamen ambiental de la Evaluación Estratégica Previa en su punto 2º respecto de la excesiva superficie clasificada de suelo urbanizable, que se refiere especialmente a los ámbitos de suelo urbanizable no delimitado I y V, que son considerados excesivos en su dimensión, y cuya redacción tiene un carácter más categórico en el caso del sector nº 1. Se concluía que debía esperarse al nuevo pro-

nunciamiento del órgano ambiental a la vista del informe elaborado por el Ayuntamiento en el que se justificase de forma detallada cómo se habían tenido en cuenta los condicionantes del dictamen ambiental de fecha 26 de diciembre de 2005, tal y como prescribía el punto 12 de dicho dictamen. Dicho nuevo pronunciamiento del órgano ambiental fue remitido el 10 de febrero de 2006, en los términos indicados en el antecedente de hecho décimo de la presente orden.

2. También se recomendaba un mayor desarrollo de los criterios para los planes parciales en suelo urbanizable no delimitado, puesto que la calidad de los desarrollos futuros estaba condicionada por la calidad de los criterios que regulasen y orientasen la ordenación de estas áreas. El Ayuntamiento manifiesta que no se llevarán a efecto, ya que tratándose de sectores de suelo urbanizable no delimitado es suficiente con cumplir los criterios de desarrollo exigidos por el art. 89 del Reglamento, y los requerimientos se refieren a determinaciones de ordenación general exigidas para suelo urbanizable delimitado o suelo urbano no consolidado.

Asimismo se debía comprobar el artículo 3.2.15, apartado 6 para revisar un presumible error en el texto. En el texto refundido se rectifica el error detectado.

3. En el citado informe del Consejo se prescribía que la Ordenanza Zonal nº 3 no cumplía los criterios de adaptación a la Ley y al Reglamento, no pudiendo aprobarse definitivamente en el ámbito del PERI-PECH la Revisión, al no garantizarse la ordenación detallada de acuerdo con el nuevo régimen urbanístico vigente. Por otro lado, la Revisión del PERI-PECH que actualmente se encuentra en elaboración, al contener la ordenación detallada de estos terrenos (determinaciones correspondientes a planeamiento general), deberá ser considerado como un documento integrante del Plan General de Ordenación Urbana, y por tanto tramitarse consecuentemente mediante el procedimiento establecido para el planeamiento general. Esta prescripción se ratifica en la presente Orden.

B.2 Respecto de las consideraciones técnicas de carácter particular:

1. Art. 1.2.4. Régimen de Obras y Usos en situaciones Fuera de Ordenación: debía suprimirse la autorización municipal para "la nueva implantación y cambio de usos o actividades" en la situación "Fuera de Ordenación Relativa" puesto que el artículo 185 del RUCyL no lo contemplaba como una actuación admisible.

En el texto refundido se suprime dicha actividad como uso autorizable.

2. Art. 2.8.39 (antes art. 2.8.45). Parques Urbanos y Metropolitanos: Se debía matizar si el límite del 10 % correspondía a la situación subterránea o sobre rasante, y en el caso de la situación sobre rasante se hacían las siguientes consideraciones:

- El cálculo del 10 % se calculará respecto del ámbito total del espacio libre público, no de la zona verde.

- Si se permite una ocupación máxima del 10 %, será coincidente con el límite del 10 % compatible con otros usos del apartado 3, no adicional, no pudiendo pues en ningún caso superar el conjunto de usos compatibles en superficie el 10 % del espacio libre público.

- Esa compatibilidad con el uso de aparcamiento en superficie, será exclusivamente en aquellos parques de superficie superior a los 5.000 m. En los menores no deberá permitirse en superficie.

En el texto refundido se da una nueva redacción al art. 2.8.39, a fin de dar cumplimiento a estas prescripciones contenidas en el citado informe del Consejo de Urbanismo.

3. Art. 3.1.14. Clasificación (usos en suelo rústico): En el informe técnico previo se advertía que el uso hotelero propuesto, uso de carácter eminentemente comercial, no era acorde a los objetivos de protección de estos espacios, por lo que debía prohibirse, si bien el Pleno del Consejo celebrado el 10 de febrero de 2006 aceptó la propuesta municipal de admitir como uso autorizable el uso hotelero con el límite de las 25 camas, siempre que no contradiga las limitaciones legales previstas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para el suelo rústico con protección natural. La referida condición sobre el uso hotelero se ratifica en la presente Orden.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, y 13/2005, de 27 de diciembre); el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero; la legislación básica del Estado (Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por las Leyes 53/2002, de 30 de diciembre y 10/2003, de 20 de mayo y parcialmente anulada por Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio, más los artículos vigentes del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio); y las demás disposiciones concordantes en la materia, de general y pertinente aplicación.

En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO:

Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, de acuerdo con el texto refundido remitido por el Ayuntamiento de Soria con fecha 8 de marzo de 2006, salvo en lo relativo al ámbito del PERI-PECH en el que esta pendiente su adaptación tanto a la Ley como al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por lo que la aprobación de la Revisión en este ámbito queda entre tanto suspendida.

También se condiciona la admisión como uso autorizable del uso hotelero con el límite de las 25 camas, a que no contradiga las limitaciones legales

previstas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para el suelo rústico con protección natural.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa de conformidad con lo establecido en el art. 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 61.2 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, podrá interponerse recurso administrativo de reposición o recurso contencioso-administrativo. El recurso de reposición se interpondrá ante el mismo Órgano que dictó el acto impugnado en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de su notificación, según lo establecido en los arts. 116 y 117 de la Ley 30/1992. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo establecido en los arts. 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998.

ANEXO

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA Texto refundido de marzo de 2006.

I.- MEMORIA VINCULANTE

- 1.- Planeamiento General.
- 2.- Resumen de la información urbanística.
- 3.- Definición de objetivos y criterios de planeamiento.
- 4.- Resoluciones de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- 5.- Adaptación a la nueva legislación en materia de suelo.
- 6.- Modelo de ocupación y desarrollo territorial.
- 7.- Tratamiento urbanístico del suelo urbano.
- 8.- Plazos de desarrollo y ejecución del Plan General.

II.- NORMATIVA URBANÍSTICA:

- 1.- Disposiciones generales.
- 2.- Normas de carácter general
- 3.- Normas particulares según la clase de suelo.
 - Norma Zonal 1.- Edificación en manzana cerrada
 - Norma Zonal 2.- Edificación en bloques abiertos.
 - Norma Zonal 3.- Edificación en conjunto Histórico-Artístico.
 - Norma Zonal 4.- Edificación unifamiliar.
 - Norma Zonal 5.- Núcleo Rural.
 - Norma Zonal 6.- Industria.
 - Norma Zonal 7.- Equipamientos y servicios urbanos.
 - Norma Zonal 8.- Transformación.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHAS.

- 1.- Fichas de sectores de suelo urbanizable delimitado.
- 2.- Fichas de áreas de planeamiento previo en suelo urbano consolidado.
- 3.- Fichas de sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada parcial.
- 4.- Fichas de unidades de normalización en suelo urbano consolidado.

IV.- CATÁLOGO:

- 1.- Edificios y elementos Catalogados.
- 2.- Niveles de Catalogación.
- 3.- Protección integral.
- 4.- Protección estructural.
- 5.- Protección ambiental.
- 6.- Elementos protegidos.
- 7.- Criterios generales para las intervenciones.
- 8.- Fichas.

V.- NORMATIVA URBANÍSTICA. ANEXOS TOMO II.

- 1.- Anexo 4. Normativa arqueológica

RELACIÓN OTROS DOCUMENTOS.

A) ESCRITOS:

- NORMATIVA URBANÍSTICA. ANEXOS TOMO I.

Anexo 1. Plan especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria.

Anexo 2. Normativa Urbanística: Planeamiento previo del suelo urbano y urbanizable (Memorias y normativas).

- NORMATIVA URBANÍSTICA. ANEXOS TOMO II.

Anexo 3. Orden MAM/1.082/2005, por la que se declara zona natural de esparcimiento EL Monte Valonsadero, propiedad del Ayuntamiento de Soria.

Anexo 4. Estudio del urbanismo medieval de la ciudad de Soria.

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO:

- 1.- Introducción.
- 2.- Enfoque adoptado.
- 3.- Previsiones específicas.
- 4.- Metodología.
- 5.- Desarrollo del Estudio económico.
- 6.- Fichas de acciones.

B) GRAFICOS:

- Planos relativos al Anexo 2 de la Normativa Urbanística: Planeamiento previo del suelo urbano y urbanizable.
- Planos de Ordenación urbanística del Territorio:

TOMO I:

- 1.- Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del suelo y sistemas Generales. Escala 1/25.000.
- 2.- Clasificación del suelo. Categorías Regulación y gestión del suelo rústico. Escala 1/25.000.
- 3.- Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del suelo y sistemas Generales. Clasificación del suelo urbanizable. Escala 1/5.000.
- 4.- Régimen y gestión del suelo urbanizable. Escala 1/5.000.
- 7.- Unidades urbanas. Escala 1/5.000.
- 8.- Esquema de infraestructuras de abastecimiento. Escala 1/5.000.
- 9.- Esquema de infraestructuras de saneamiento. Escala 1/5.000.
- 10.- Catalogación de edificios y elementos urbanos. Entornos de protección de elementos declarados BIC y afecciones arqueológicas. Escala 1/5.000.

TOMO II:

- 5.- Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones. Escala 1/1.000.

TOMO III:

- 6.- Régimen y Gestión del suelo urbano. Escala 1/1.000.

Valladolid, 10 de marzo de 2006.- El Consejero, Antonio Silván Rodríguez. 1159

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

1. MEMORIA VINCULANTE
2. NORMATIVA URBANÍSTICA
3. NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHAS
4. NORMATIVA URBANÍSTICA. ANEXOS, TOMO I
5. NORMATIVA URBANÍSTICA. ANEXOS, TOMO II
6. CATÁLOGO
7. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
8. PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO, TOMO I
9. PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO, TOMO II
10. PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO, TOMO II

I. MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

1. PLANTEAMIENTO GENERAL
 - 1.1. INTRODUCCIÓN
 - 1.2. FUNDAMENTOS LEGALES
 - 1.3. CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y OBLIGATORIEDAD 2
 - 1.3.1 Conveniencia
 - 1.3.2 Oportunidad
 - 1.3.3 Obligatoriedad de la adaptación
- 1.4. ANTECEDENTES
 - 1.4.1. El acuerdo de la formulación del nuevo Plan General
 - 1.4.2. El Avance de Planeamiento
 - 1.4.3. La Aprobación Inicial y Provisional
 - 1.4.4. Las modificaciones al Proyecto hechas en el 2001
- 1.5. EL PROYECTO DE PGOU DEL AÑO 2002

- 1.6. OBJETO
- 1.7. VIGENCIA Y REVISIÓN
- 1.8. TRAMITACIÓN
2. RESUMEN DE LA INFORMACION URBANISTICA
 - 2.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO Y SOCIAL
 - 2.2. MEDIO FÍSICO
 - 2.3. ESTUDIO DE LA POBLACIÓN
 - 2.4. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y MERCADO DE TRABAJO EN SORIA
 - 2.5. REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y COMUNICACIONES
 - 2.6. MEDIO URBANO
 - 2.7. AFECCIONES
3. DEFINICION DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO.
 - 3.1. OBJETIVOS GENERALES
 - 3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS
 - 3.3 CRITERIOS DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
4. RESOLUCIONES DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
 - 4.1. EXPEDIENTE 104/94
 - 4.2. EXPEDIENTE 105/94
 - 4.3. EXPEDIENTE 118/94
 - 4.4. EXPEDIENTE 131/94 2
 - 4.5. EXPEDIENTE 144/94 2
 - 4.6. EXPEDIENTES 152/94, 152-A/94, 145/94, 146/94, 147/94, 148/94, 149/94, 150/94, 151/94, 153/94, 154/94 Y 155/94
 - 4.7. EXPEDIENTE 120/94
 - 4.8. EXPEDIENTE 99/94
5. ADAPTACIÓN A LA NUEVA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE SUELO
 - 5.1. MARCO JURÍDICO DE LA ADAPTACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE
 - 5.2. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS
6. MODELO DE OCUPACION Y DESARROLLO TERRITORIAL
 - 6.1. INTRODUCCIÓN
 - 6.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
 - 6.2.1. Suelo Urbano
 - 6.2.2. Suelo Rústico
 - 6.2.3. Suelo urbanizable
 - 6.3. APTITUD DEL TERRITORIO PARA LOS DESARROLLOS URBANOS
 - 6.3.1. Factores topográficos y morfológicos
 - 6.3.2. La red viaria
 - 6.3.3. Las infraestructuras básicas
 - 6.3.4. Posición relativa de los terrenos
 - 6.4. AREAS DE NUEVO DESARROLLO.
 - 6.4.1. Criterios de selección del suelo urbanizable para la delimitación de sectores
 - 6.4.2. Densidades de edificación
- 6.5. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. MODELO DE CIUDAD
 - 6.5.1. Usos dominantes ó globales
 - 6.5.2. Sistema general de vías públicas
 - 6.5.2.1. Estructura viaria
 - 6.5.3. Sistema general de equipamientos
 - 6.5.4. Sistema general de servicios urbanos
 - 6.5.5. Sistema General de Espacios Libres Públicos. Cinturón verde
- 6.6. DEFENSA DEL MEDIO NATURAL Y LOS NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES.
 - 6.6.1. Defensa del medio natural
 - 6.6.2. Protección de las Márgenes del Duero
 - 6.6.3. Barrios anejos a Soria
7. TRATAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO URBANO
 - 7.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO
 - 7.1.1. Delimitaciones
 - 7.1.2. Ambitos para el desarrollo de planeamiento y la gestión
 - 7.1.3. Calificación del suelo. Usos e Intensidades
 - 7.1.3.1. Usos.

7.1.3.2. Intensidades de uso. Edificabilidades.

7.1.4. Alineaciones

7.1.5. Unidades Urbanas

7.3. DENSIDAD DE EDIFICACIÓN

7.3. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN 2

7.4. PROPUESTAS RESPECTO AL SUELO INDUSTRIAL

7.4.1. Polígono Industrial "Las Casas".

7.4.2. Ámbitos industriales

7.4.2.1 Calificación vigente

7.4.2.2. Justificación de la edificabilidad propuesta

7.5. PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO

8. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

1. PLANTEAMIENTO GENERAL

1.1. INTRODUCCIÓN

Para la ordenación urbanística integral de su territorio municipal, SORIA dispone de un Plan General aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León de fecha 21 de abril de 1994 (en adelante Plan General de 1994).

Los documentos que se exponen a continuación integran el Proyecto de Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Soria, formulado por el Excmo. Ayuntamiento, conforme al acuerdo de iniciar la elaboración de los trabajos de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) tomado por el Pleno Municipal de fecha 13 de noviembre de 1997.

El PGOU revisa el vigente Plan General de 1994 actualizándolo de acuerdo con las nuevas circunstancias físicas, socioeconómicas y jurídicas que se dirán y adaptándolo a la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo.

1.2. FUNDAMENTOS LEGALES

Según dispone el artículo 4 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de 1994, el Ayuntamiento podrá emprender la Revisión del Plan General, por la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la decisión de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de Enero, en sus artículos 167 y 168.1 y 168.2 establece lo siguiente:

"167. Vigencia. 1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes puede proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes.

"168.1. Revisión. Se entiende por Revisión del Plan General de Ordenación Urbana... la reconsideración total de las determinaciones de ordenación general establecidas por dichos instrumentos, en función de la evolución de las circunstancias sociales, económicas, ambientales y de todo orden que afecten al término municipal.

"168.2. La aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana... produce la sustitución íntegra del instrumento revisado.

1.3. CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y OBLIGATORIEDAD

1.3.1 Conveniencia

El cumplimiento de las Órdenes de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por las que se estimaron los recursos de reposición interpuestos contra la Orden por la que se aprobó definitivamente el Plan General de 1994, supuso llevar a cabo varias modificaciones puntuales del mismo, que afectaron fundamentalmente a los límites definidos para el suelo urbano y urbanizable y unidades de ejecución.

Durante el período de redacción de dichas modificaciones fue aprobado por el Consejo de Ministros el Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales, por el que se suprimía la distinción entre Suelo Urbanizable Programado y no Programado establecida en la Ley del Suelo de 1992 y se variaban los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación por los propietarios del suelo.

La aparición del Real Decreto-Ley 5/1996 hizo necesario un estudio de la nueva situación urbanística y de sus consecuencias en la Gestión y el Planeamiento, planteándose la conveniencia y necesidad de adaptación del Plan General de 1994.

Con posterioridad se producen varios cambios que afectan a la legislación urbanística y complican sustancialmente la situación:

- En febrero de 1997 se hace pública la intención por parte del Gobierno de elaborar una nueva Ley del Suelo con importantes reformas, principalmente encaminadas a la liberalización del suelo, y el Consejo de Ministros aprueba el Borrador del Anteproyecto de esta nueva Ley.

- En el mes de marzo se publica la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que estima parcialmente los recursos contra el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, declarando inconstitucional gran número de preceptos por no reconocerle al Estado el principio de subsidiaridad o por haber sido dictados por el Estado sin tener competencia legislativa para ello o aún teniéndola por usar dureza normativa.

Una de las consecuencias más importantes de la STC 61/97 es que debe abordarse la elaboración de una Normativa Urbanística completa propia de la Comunidad Autónoma que desarrolle la competencia regional en la materia.

A continuación se producen los siguientes hechos urbanísticos de carácter normativo:

- Se aprueba la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales.

- Se publica la Circular de 30 de mayo de 1997, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León sobre criterios para la aplicación del régimen jurídico urbanístico tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo.

- La Junta de Castilla y León aprueba la Ley 9/1997, de 13 de octubre, de Medidas Transitorias en materia de Urbanismo.

- Entra en vigor de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones (publicada en el Boletín Oficial del Estado núm. 89 de fecha 14 de abril de 1998).

- Entra en vigor de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León núm. 70 de fecha 15 de abril de 1999).

- Se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, de la Consejería de Fomento (publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de 2 de febrero de 2004).

Por otra parte, se detecta en la ciudadanía soriana y en el sector de la construcción la demanda de mayor superficie de suelo edificable, en base a las propuestas de liberalización del suelo de la nueva legislación. Ello supone la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio de Soria que, unido a las circunstancias anteriormente expuestas, esto es:

- Cumplimiento de las Resoluciones de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

- Necesidad de adaptación a la nueva legislación en materia de suelo y urbanismo, justifican la conveniencia y necesidad de emprender la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

1.3.2. Oportunidad

La oportunidad del momento actual para llevar a cabo la revisión del Plan General es clara, al haberse cumplido ocho años desde la aprobación definitiva del vigente Plan General y haberse desarrollado la mayor parte de las unidades de ejecución del suelo urbano y sectores de suelo urbanizable programado.

1.3.3 Obligatoriedad de la adaptación

Por otra parte, la entrada en vigor de la Ley autonómica de Urbanismo Ley 5/99, de 8 de abril, en adelante LUCyL y su posterior desarrollo reglamentario plasmado en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, en adelante RUCyL, obliga a la adaptación a la misma del Plan General de 1994, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera. 1., del tenor literal siguiente:

Ley 5/99: "1. Los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes deberán adaptarse a esta Ley cuando procedan a la Revisión de su Plan General de Ordenación Urbana, y en cualquier caso antes de cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley. Asimismo podrán adaptarse mediante una modificación del Plan General" (...)."

Decreto 22/2004: "1. Los Municipios que a la entrada en vigor de este Reglamento ya cuenten con un Plan General de Ordenación Urbana o con unas Normas Urbanísticas Municipales adaptados a Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, deben adaptar dicho instrumento a lo dispuesto en este Reglamento:

a) Los Municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes: antes de dos años desde la entrada en vigor del Reglamento, mediante su revisión o modificación.

Este documento corresponde por tanto al Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

1.4. ANTECEDENTES

El vigente Plan General de 1994 fue aprobado definitivamente por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por Orden de fecha 21 de abril de 1994. Contra la Orden de aprobación del Plan General de 1994 se interpusieron 34 recursos de reposición que fueron resueltos por la Conseje-

ría de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con fallos estimatorios ó parcialmente estimatorios en 9 casos, que suponían la modificación de determinados aspectos del Plan General, y desestimatorios en el resto.

Como desarrollo de las determinaciones del Plan General respecto al Casco Histórico, y en cumplimiento del artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español que se refiere a la obligatoriedad de elaborar Planes Especiales para las áreas afectadas por la declaración de Conjunto Histórico-Artístico, se redactó el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria (PERIPCH), que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria de 9 de junio de 1994. En la actualidad el citado PERIPCH se encuentra en fase revisión, y será este expediente el que adapte sus determinaciones al RUCyL; por lo que la presente revisión de Plan General recoge el Plan Especial en vigor como Anexo de las Normas Urbanísticas.

No obstante el tomo de Catálogo de Edificios y Elementos urbanos, recoge que el nivel de protección de los elementos catalogados en el PERIPCH, será una determinación de ordenación general.

Será el posterior control de la legalidad que lleva aparejado la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico por la Consejería de Fomento, el que garantizará el cumplimiento de las previsiones legales y reglamentarias.

1.4.1. El acuerdo de la formulación del nuevo Plan General

La Corporación Municipal de Soria, en sesión plenaria celebrada el 13 de noviembre de 1997 adoptó el acuerdo de iniciar la elaboración de los trabajos de Revisión del Plan General de 1994.

1.4.2. El Avance de Planeamiento

En mayo de 1998 fue presentado el documento del Avance de Planeamiento.

Este documento contenía el grado de desarrollo suficiente para permitir formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, de acuerdo con el contenido del artículo 125 del Reglamento de Planeamiento que desarrollaba la Ley del Suelo de 1976.

El Pleno del Ayuntamiento de Soria, en sesión ordinaria de fecha 14 de mayo de 1998, acordó someter a información pública el Avance de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana, a los efectos prevenidos en el artículo 125.1 del Reglamento de Planeamiento, durante el plazo de 30 días a contar desde el siguiente a la publicación del anuncio de dicho acuerdo en el **Boletín Oficial de la Provincia**, al objeto de que pudieran formularse sugerencias y en su caso, otras alternativas de planeamiento.

El referido anuncio fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria núm. 67, de 10 de junio de 1998, extendiéndose por tanto el período de información pública hasta el día 16 de julio de 1998, durante el cual fueron presentadas un total de 73 sugerencias al Avance de Planeamiento, de las cuales 6 se referían a temas de carácter general, siendo el resto sugerencias puntuales o de interés particular. Con posterioridad a cumplirse el plazo legal establecido, se presentaron 7 nuevas sugerencias, que fueron igualmente tenidas en consideración.

Examinadas las sugerencias presentadas, se procedió al estudio detallado y exhaustivo de las mismas, analizando cada una de las situaciones urbanísticas planteadas en referencia al planeamiento y su procedencia legal, así como su oportunidad y conveniencia desde el punto de vista técnico para el futuro desarrollo de la ciudad. Resultado de este análisis se emitieron los correspondientes informes técnicos.

Inicialmente se procedió al dictamen por parte de la Corporación de las sugerencias de carácter general, de tal modo que el Ayuntamiento de Soria, en sesión plenaria del día 28 de septiembre de 1998, ratificó los criterios generales contenidos en el Avance.

Respecto a las sugerencias particulares, fueron dictaminadas por la Comisión de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente en sesiones de los días 21, 23 y 29 de octubre de 1998, resultando estimadas total o parcialmente 11 de las sugerencias presentadas, cuyo contenido ha sido incorporado en la documentación del Plan General, y desestimadas el resto de las mismas.

1.4.3. La Aprobación Inicial y Provisional

Redactado el Proyecto de PGOU se aprobó inicialmente por la Corporación Municipal en sesión plenaria de fecha 21 de enero de 1999 y se aprobó provisionalmente el 27 de mayo de 1999 y, en sesión plenaria de fecha 14 de octubre de 1999, se anuló todo el procedimiento.

1.4.4. Las modificaciones al Proyecto hechas en el 2001

Como consecuencia del cambio de la Corporación Municipal en el año 2001, se hicieron diversas modificaciones al Proyecto del PGOU de 1998, si bien no llegaron a aprobarse.

1.5. EL PROYECTO DE PGOU DEL AÑO 2002

Tras los intentos fallidos de revisión del Plan General de 1994 por parte de la corporación municipal, en el año 2002 se convocó un Concurso Público

para la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

El posterior desarrollo reglamentario de la citada Ley, hizo que el expediente de Revisión y Adaptación del PGOU de Soria, lo fuero al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.6. OBJETO

El Plan General de Ordenación Urbana de Soria tiene como objeto la ordenación urbanística integral de la totalidad de los terrenos incluidos en el término municipal de Soria, con el contenido establecido en los artículos 41 y 42 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y los preceptos del Capítulo IV del Reglamento de Planeamiento que resultan aplicables según Decreto 223/99, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos Urbanísticos en relación con la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Se ha mantenido la estructura general y el orden de la normativa urbanística del Plan General de 1994 con el objeto de establecer una continuidad con el desarrollo urbanístico producido en base al vigente Plan General. Al mismo tiempo se recogen gran parte de las determinaciones establecidas en el Proyecto de 1998 modificado en el año 2001.

1.7. VIGENCIA Y REVISIÓN

El PGOU de Soria entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el "Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León" y tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de sus modificaciones o revisión.

El Ayuntamiento de Soria podrá emprender la revisión del PGOU cuando la adopción de nuevos criterios respecto de la Estructura General y Orgánica del Territorio o la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter socioeconómico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, así lo hagan aconsejable. Asimismo, el agotamiento sustancial de la capacidad de acogida del PGOU se considera circunstancia suficiente para proceder a la revisión del mismo.

1.8. TRAMITACIÓN

El expediente de Revisión y Adaptación de Plan General que ahora nos ocupa se aprobó inicialmente el 3 de marzo de 2003 y, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 52 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 155 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se sometió a información pública por período de un mes, realizándose una exposición al efecto.

Con motivo de la exposición se registraron 303 alegaciones que fueron estudiadas y divididas en grupos según se refieren a distintos temas.

Con posterioridad al cierre del periodo de información pública, se aprueba la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas y, al poco tiempo, se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León mediante Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Consecuencia de estas novedades legislativas, de las que cabe destacar el establecimiento de densidades mínimas y máximas para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, así como la obligatoriedad de fijar unos índices de variedad tipológica y de uso, se consideró necesario reestudiar el modelo de desarrollo del municipio ya que algunas de las determinaciones establecidas no cumplían con la nueva normativa. Tal es el caso de los sectores de Los Centenales, La Verguilla, Ladera del Mirón y Cerro de los Moros, cuyas densidades eran inferiores a las mínimas y a los que ha sido necesario dar una solución ajustada a la normativa vigente.

El 27 de julio de 2004 la Comisión de Urbanismo emitió un dictamen por el que se estimaron treinta y tres alegaciones, se estimaron parcialmente tres, se dejó en suspenso las peticiones cursadas relativas a suelos urbanizables y suelos rústico para su estudio y se desestimaron las restantes alegaciones.

Asimismo se propuso a la Comisión Informativa dictaminar sobre el asunto relativo al sometimiento del documento de Revisión del P.G.O.U., a un nuevo período de información pública, como consecuencia de las modificaciones de carácter sustancial incorporadas al mismo y como consecuencia de la entrada en vigor del Reglamento de Urbanismo y la suscripción de convenios urbanísticos. Según se informa por la Secretaría de la Comisión; sometido a votación, la Comisión de Urbanismo y Promoción Económica, dictamina con fecha 30 de julio de 2004 la adopción del siguiente acuerdo:

"Someter a un nuevo período de información pública el documento de Revisión-adaptación del P.G.O.U., por plazo de un mes a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios de los que resultan preceptivos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 52.5 de la Ley 5/99, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y art. 158 del Reglamento de Urbanismo que la desarrolla". Este acuerdo fue publicado en el **Boletín Oficial de la Provincia**, núm. 96, correspondiente al 20 de agosto de 2004, y en B.O.C y L.númº. 162 correspondiente al 23 de agosto de 2004.

El período de Información Pública tuvo lugar entre el 24 de agosto y el 24 de septiembre de 2004. En sesiones de 10, 18 y 23 de noviembre de 2004, fueron estudiados los informes dejando pendiente de dictamen para su estudio en próximas comisiones. El 5 de abril se reúne de nuevo la Comisión Informativa para el estudio de las alegaciones, pero no es hasta el 12 de mayo de 2005,

cuando la citada Comisión Informativa de Urbanismo y Promoción Económica dictaminó sobre las alegaciones.

En total, habían sido registradas, 160 alegaciones, de las que se estimaron sesenta y una, cuarenta y nueve de ellas parcialmente dejándose el resto de peticiones en suspenso.

El núcleo principal de las alegaciones estimadas estaba referido a los terrenos sitios en el paraje conocido como "Allendeduero". Las alegaciones solicitaban la recalificación de dicho espacio, con el establecimiento de la correspondiente norma zonal. Para ello, y como consecuencia de los Informes Emitidos se delimitó la norma zonal correspondiente y se estableció un Área de Tanteo y Retracto (art. 100), que cumpliendo con las determinaciones fijadas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León permitiera también mantener el criterio municipal para las márgenes del Duero.

Paralelamente al Informe de Alegaciones se ha tramitado el Informe Ambiental de la Evaluación Estratégica Previa conforme a lo regulado en el artículo 157. Trámite Ambiental del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Como consecuencia del 1º periodo de información pública al que nos hemos referido anteriormente y en cumplimiento del art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León el expediente de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria el Ayuntamiento solicitó los informes previos exigidos, que en la actualidad se recogen en la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005, sobre emisión de informes sectoriales en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Haciendo una síntesis de los mismos y aunque algunas de sus solicitudes fueron ya recogidas en el documento para segunda información pública, se puede resumir en lo siguiente:

Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Se han reflejado en los suelos urbanizables las afecciones viarias a las que se refiere el Informe. Además, en Toledillo se han establecido únicamente sectores de suelo urbanizable no delimitado, excluyendo por tanto los terrenos de la posible variante del suelo urbanizable delimitado. Además los gráficos incluidos en las normas urbanísticas recogen la legislación sectorial vigente.

El primer informe desfavorable, de fecha de 29 de abril de 2003, es sustituido por otro de carácter favorable con fecha 20 de Junio de 2005, tras la modificaciones introducidas.

Asimismo, con respecto a los nuevos condicionantes interpuestos, se hace constar que en la normativa urbanística ya se han recogido las referencias a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido respecto a la necesidad de realizar Estudios que determinen los niveles sonoros esperables y a la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o en su defecto de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles.

Respecto a la pretensión de remitir el planeamiento de desarrollo que previsiblemente tuviera lugar en Toledillo a la Dirección General de Carreteras, se informa que este requerimiento ya está recogido en la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005 y por lo tanto será de obligado cumplimiento.

Informe de la Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructuras Ferroviarias.

Se han grafiado las afecciones legales según la legislación vigente y así se recoge en los gráficos incluidos en las normas urbanísticas. En cuanto al trazado de la lanzadera de Alta Velocidad a su paso por el término municipal de Soria, al disponerse únicamente de un trazado en fase de Estudio Informativo pendiente de Evaluación Ambiental y por tanto con posibles variaciones, no se ha considerado oportuno grafiarlo.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Este Informe solo requería el cumplimiento de lo recordado por la Confederación respecto al Reglamento de Dominio Público Hidráulico, condiciones estas que han sido tenidas en cuenta en las normas urbanísticas.

Informe de la Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica del Ministerio de Ciencia y Tecnología.

La normativa urbanística del Plan General da cumplimiento a la Ley 11/98 de 24 de abril, General de Telecomunicaciones tal y como solicitaba el Informe.

Informe de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno.

Siguiendo las recomendaciones del citado Informe, el plano nº 8, Esquema de Infraestructuras de Abastecimiento recoge el trazado indicativo facilitado por la empresa ENAGAS del gasoducto Aranda de Duero-Soria y Ramal Almazán. Así mismo, las normas urbanísticas se remiten a la normativa vigente, y se estará a lo dispuesto en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos y en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Informe de la Excm. Diputación Provincial de Soria

Se han grafiado las afecciones legales según la legislación vigente y así se recoge en los gráficos incluidos en las normas urbanísticas.

Informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León.

La zona de servidumbre de Protección de Cauces, no se grafía, pero se recoge en el documento de normas urbanísticas de forma gráfica.

Además, tras el período de 1ª Información Pública se completó el estudio de la Información Urbanística, se han adaptado las tablas de suelo rústico, se han aclarado los parámetros de edificabilidad para las unidades de actuación de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, y se han recogido en los anexos de las normas urbanísticas aquellas aprobaciones definitivas de las áreas de planeamiento previo.

Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Soria.

La presente memoria recoge en la descripción del modelo territorial que las densidades y las tipologías edificatorias para los ámbitos del Cerro de los Moros y de la Ladera del Mirón, deberán respetar al máximo los impactos visuales desde las márgenes del Duero. Se incluyen también referencias expresas a la tramitación del PERIPCH (actualmente en revisión) y se han añadido al catálogo los elementos y edificios requeridos en el informe, y grafiado las vías pecuarias en los planos correspondientes.

Con posterioridad a la aprobación provisional del expediente de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, y siguiendo la recomendación hecha por la representante de la Consejería de Cultura y Turismo en la Ponencia Técnica celebrada el 13 de Septiembre de 2005, el Ayuntamiento de Soria consideró oportuno solicitar un segundo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Tras las reuniones mantenidas, se elaboró en consonancia con la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, una normativa arqueológica que recogía datos sobre nuevos yacimientos, elementos de arqueología urbana, niveles de protección, etc y que se incorpora como anexo normativo, además de añadir nuevos elementos catalogados: puentes sobre el Río Golmayo, edificios residenciales con trazas o elementos modernistas, racionalistas y regionalistas, elementos etnológicos, restos conocidos de colaciones medievales, etc.

Además, se han corregido las referencias a la normativa de aplicación sobre patrimonio, se han marcado los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural de la Margen Izquierda del Duero, Antiguo Monasterio de San Polo, Ermita de San Saturio, Monasterio de San Juan de Duero, Museo Numantino, Muralla y Castillo y abrigos rupestres de Pedrajas y Oteruelos, así como los BIC incluidos en el ámbito del PERIPCH.

2. RESUMEN DE LA INFORMACION URBANISTICA

2.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO Y SOCIAL

La comunidad autónoma de Castilla y León, está situada en la submeseta norte de la Península Ibérica entre los paralelos 40º 09' y 43º 15' NORTE y los meridianos (referidos a Greenwich) 1º 54' y 3º 26' OESTE.

Su amplia extensión, tiene una superficie de 94.224 km² le convierte en la Región de mayor extensión no solo en el territorio español (representa el 18,6%) sino también en la Unión Europea. Además, su localización resulta privilegiada si tenemos en cuenta que su límite oeste es nexo de unión con Portugal, y sus límites norte y sur son elementos claves para la conexión con las comunidades de Asturias, Cantabria, y País Vasco por el norte y de Extremadura, Madrid y Castilla-La Mancha por el sur. Aragón y La Rioja son los límites este.

Se compone de nueve provincias: Ávila, Burgos, León, Palencia, Salamanca, Segovia, Soria, Valladolid y Zamora. Según los datos ofrecidos por el Censo de Población y Vivienda 2001, la población de derecho castellano-leonesa es de 2.464.890 habitantes, que representa el 6,12% del total de la población española. La densidad de población es de 26,16 hab/km².

La diferencia poblacional por provincias es muy importante, donde Soria cuenta con poco más de 90.000 habitantes mientras Valladolid o León tienen aproximadamente 500.000.

La provincia de Soria se localiza en el extremo este de Castilla y León con latitud norte entre los 41º 03' y los 42º 09'. Está limitada al norte por la región riojana, al oeste por las provincias de Burgos y Segovia, al sur por Guadalajara y al oeste por el extremo occidental de la provincia de Zaragoza.

Enclavada en la submeseta norte, en la parte más oriental de Castilla y León, presenta una geografía muy irregular que combina la alta montaña con los valles más profundos. El límite norte está definido por la región montañosa de Cameros, y más concretamente por los Picos de Urbión y la Sierra Cebollera, dos importantes sistemas montañosos que actúan como divisoria de aguas de las Cuencas del Duero y el Ebro. El límite sur lo forman las suaves márgenes del Jalón por tierras de Medinaceli.

El río Duero, es un elemento de gran importancia estructural en la provincia. A lo largo de su recorrido van apareciendo en sus orillas diferentes formas de usos del suelo y en muchos casos se convierte en un elemento de importancia vital para la actividad económica.

En 2002 la población de Soria provincia ascendía a 91.487 habitantes, lo que hacía que la densidad de población del territorio fuera de 8,9 hab/km², muy por debajo de la media regional (26,16 hab/km²).

El municipio de Soria tiene una superficie de 272,4 km², y una altitud media de 1.063 metros. Se localiza en la mitad nor-occidental de la provincia y cuenta con tres enclaves, dos de ellos separados geográficamente por el Embalse de la Cuerda del Pozo. En conjunto sus límites administrativos son los siguientes:

- Norte: municipios de Duruelo de la Sierra, Covaleta, Molinos de Duero, Vinuesa, El Royo y Garray.

- Sur: municipios de Navaleno, Cabrejas del Pinar, Abejar, Cidones, Golmayo y Los Rábanos.

- Oeste: Límite provincial de Burgos.

- Este: Velilla de La Sierra y Alconaba.

En el extremo este de la provincia, al sur del municipio de Ólvega, encontramos el tercer enclave del término municipal.

Al oeste del embalse de la Cuerda del Pozo, encontramos la Soria más natural, que está recorrida longitudinalmente por el río Ebrillo, a lo largo del cual aparecen importantes formaciones vegetales.

Esta extensión hacia el noroeste de los límites del término municipal se debe a la anexión en la primera mitad de los años 70 de los municipios de Orteruelos y Pedrajas; así las entidades de población ordenadas de menor a mayor distancia a la ciudad de Soria son las siguientes: Las Casas (3,5 km), Toledillo (11,1 Km), Pedrajas (13 km) y por último Orteruelos (16 km).

Delimitada al noroeste por el Monte de Valonsadero, al sur por la Sierra de Santa Ana o Peñalba y al este por el Río Duero se define sobre un collado el núcleo urbano de Soria.

2.2. MEDIO FÍSICO

En Soria los máximos relieves se localizan al norte provincial, donde destacan los Picos de Urbión -lugar de nacimiento del río Duero- entre los numerosos cordales montañosos que configuran la provincia, como son las Sierras de Resomo, de Duruelo, del Portillo de Pinochos, Tabanera, etc. Asimismo, cabe mencionar por su importancia la Sierra del Moncayo, al este de la provincia, limitando con Zaragoza, donde se alcanzan los 2.316 metros en la cumbre del Moncayo.

Por su parte, la red hidrográfica está vertebrada por el río Duero, siendo las demás corrientes fluviales de interés, afluentes de éste, siendo de aguas arriba a aguas abajo, los ríos: Revinuesa, Tera, Alhama, Araviana, Morón, Escalote, Sequillo, Avión, Ucero y Madre de Rejas.

En el territorio provincial se presentan dos espacios naturales protegidos. Por un lado, está el Monumento Natural de la Fuentona, declarado por la Ley 8/1991, de 10 de mayo, del Plan de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León, y cuyo Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) fue aprobado por el Decreto 142/1998, de 16 de julio. Por el otro, la Reserva Natural del Sabinar de Calatañazor fue declarado por la Ley 9/2000, de 11 de julio, siendo su P.O.R.N. aprobado por el Decreto 143/1998.

Asimismo, la provincia soriana incluye una serie de espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, tanto Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) conforme a lo establecido en la Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (en adelante también, Directiva Hábitats), como Zonas Especiales de Protección para las Aves (ZE-PAs), según establece la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres (en adelante también, Directiva Aves).

Como LIC se encuentran los siguientes: Oncala-Valtajeros (ES4170054), Cigudosa-San Felices (ES4170055), Sabinares de Ciria-Borobia (ES4170056), Sabinares del Jalón (ES4170057), Sabinares de Sierra Cabrejas (ES4170029), Riberas del Río Duero (ES4170083), Robledales de Berrún (ES 4170140), Sierra de Urbión (ES4170013), Sierra de Moncayo (ES4170044), Altos de Barahona (ES0000203) y Cañón del Río Lobos (ES0000007). Estos cuatro últimos espacios, junto con el Páramo de Layna (ES0000255) son también ZEPA.

Atendiendo a la distribución territorial, el término municipal de Soria se caracteriza por la peculiaridad de no presentar continuidad entre los espacios que lo constituyen, dando lugar a tres unidades territoriales separadas en el espacio, que en total ocupan una superficie aproximada de 272,4 km².

La unidad territorial donde se emplaza el núcleo urbano de Soria, se extiende por una superficie de 12.799,6 ha. En ella, los relieves más importantes se localizan en la zona sur, en la denominada Sierra de Santa Ana. De este territorio, además, se puede destacar la presencia del río Duero, que discurre por el este de la ciudad y hace las veces de límite municipal por el norte. A lo largo de su cauce por este territorio presenta tres embalses, de aguas arriba a aguas abajo, el embalse de la Cuerda del Pozo, el embalse de Campillo de Buitrago y el embalse de los Rábanos. Las características naturales del río Duero en este tramo han hecho que se incluya en la lista de lugares propuestos como de importancia comunitaria. En esta unidad, además de la capital, se localizan otras cuatro poblaciones: Las Casas, Toledillo, Pedrajas y Oteruelos.

Por otra parte, la segunda unidad territorial, la más occidental del municipio -limita con la provincia de Burgos- ocupa una superficie de 13.146,8 ha. En

su mitad noroeste, se localiza la ladera sur de la Sierra de Resomo, en donde se llegan a alcanzar altitudes superiores a los 1.400 m. En esta sierra nace el río Ebrillos, al que llegan multitud de barrancos, y que termina desembocando en el brazo más occidental del embalse de la Cuerda del Pozo, límite oriental de esta unidad territorial.

Por último, la unidad más oriental se emplaza a aproximadamente 45 km del núcleo urbano de Soria, rodeada por los municipios de Borobia al este, Oluega al norte y Noviercas al oeste y sur. Ocupa un superficie de 1.209,9 ha, constituyéndose como la ladera oeste de la Sierra de Toranzo, que alcanza su cota más alta en Toranzo, a 1.620 m. Este territorio es surcado por barrancos tales como el de Cañada Seca o el de la Mata. En esta unidad no se localiza ninguna población.

Además de estos territorios, el término municipal de Soria tiene una serie de montes públicos en copropiedad con otros municipios de la provincia soriana. Si éstos son tenidos en cuenta para calcular la superficie municipal, ésta ascendería a 377 km².

Las características climáticas de este territorio determinan un clima mediterráneo templado fresco y el régimen de humedad es mediterráneo húmedo.

La unidad territorial más oriental del municipio de Soria se constituye como la ladera oeste y sur de la Sierra de Toranzo. En esta zona, la máxima altitud se alcanza en Toranzo, con 1.620 m, dándose las menores altitudes en el límite occidental del municipio, con 1.200 m. Las máximas pendientes de esta zona se sitúan al norte, donde se registra entorno a un 30% de desnivel.

Por su parte, dentro de la unidad territorial central del término municipal, las características fisiográficas del área que rodea el núcleo urbano de Soria están determinadas por el río Duero y su afluente, el río Golmayo, que bordean respectivamente por el este y sur a la ciudad, así como por la presencia de una serie de montes y cerros. Así se encuentra el alto de Bellosillo, de 1.142 m, al norte de la urbe; los Montes de Peñaranda, al este, donde se alcanza una altitud máxima de 1.132 m; el Cerro de Santa Ana, con una cota máxima de 1.266 m, así como la Sierra del Picazo, en el extremo sur del municipio, donde se alcanzan los 1.171 m en el alto de Picazo. En lo que se refiere a la mitad occidental de esta unidad territorial, abundan los cerros como el Alto de Sierpe (1.125 m), El Riscal (1.143 m), Cabeza Bermeja (1.148 m), Cabeza de Enmedio (1.098 m), Las Vegillas (1.122 m), Cerro de Santiaguillo (1.318 m) y El Berrún (1.224 m), entre otros.

Por último, de la unidad territorial más occidental del término municipal de Soria se puede destacar la Sierra de Resoma, que ocupa el noroeste de la misma. En ella se alcanzan altitudes que en algunos puntos superan los 1.400 m. Esta sierra se constituye como el lugar de nacimiento de multitud de ríos y barrancos, que terminan desembocando en el río Ebrillos, afluente del río Duero. El resto de este territorio está constituido por relieves más suaves y con altitudes comprendidas entre los 1.100 m y los 1.250 m. El extremo oriental de esta unidad coincide con los brazos más occidentales del embalse de la Cuerda del Pozo.

El término municipal de Soria se incluye en el territorio gestionado, desde el punto de vista hidrológico, por la Confederación Hidrográfica del Duero. El río Duero, curso principal del término municipal de Soria, entra en contacto con éste en el embalse de la Cuerda del Pozo. El río continúa su recorrido con orientación este y establece el límite del término municipal en aproximadamente 12 km (en el contacto con el término municipal de Garray, al norte). Esta corriente fluvial discurre por la unidad territorial central de Soria y desde la localidad de Garray, que bordea, toma un marcado sentido sur, tramo en que discurre por el extremo este del núcleo urbano de Soria. Aguas abajo vuelve a ser embalsado (embalse de Los Rábanos). Desde el área de la presa del embalse, y en una longitud de alrededor de 6 km, constituye el borde sur del término municipal de Soria, abandonando éste y continuando su discurrir hacia el sudeste.

Cabe destacar el hecho de que el río Duero se constituye como una de las corrientes fluviales más importantes de España. Nace en las Fuentes del Duero, en los Picos de Urbión, en su parte de Durelo (Soria), recorriendo un total de 785 km hasta su desembocadura en Oporto (Portugal), de los que 572 km discurren por el territorio español. A su paso por la ciudad de Soria, su caudal de referencia es de 150 m³/sg, según los datos de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Los principales afluentes del río Duero, dentro del término municipal de Soria, relacionados de aguas arriba a aguas abajo, son: el río Ebrillos (afluente por su margen derecha) y río Revinueza (afluente por su margen izquierda) —ambos confluyen en el embalse de la Cuerda del Pozo al norte del término municipal—, río Pedrajas (afluente por su margen derecha y que discurre al pie de la sierra de Cabezas); río Tera (proveniente del norte, de la sierra de Cameros) y río Merdancho (ambos confluyen con el Duero, por su margen izquierda, en el entorno de la población de Garray); y el río Golmayo, que bordea por el sur el área urbana de Soria antes de confluir con el Duero por su margen derecha.

Por su parte, los embalses más destacables que presenta el río Duero en el término municipal de Soria son, por un lado, el embalse de Los Rábanos, localizado en el extremo sur de la unidad territorial central. Este embalse se emplaza a una altitud de 1.005 m y presenta una capacidad máxima de 8 hm³. Tiene una función hidroeléctrica. Por otra parte, el embalse de la Cuerda del Pozo

está localizado en el extremo occidental de esta unidad y tiene una capacidad de 229 hm³. Las aguas de ambos embalses se califican de eutróficas (según información obtenida por el Centro de Estudios Hidrográficas del CEDEX-Ministerio de Fomento).

El término municipal de Soria pertenece biogeográficamente, como casi toda la superficie de la Península Ibérica, a la Región Mediterránea. Desde el punto de vista de la tipología biogeográfica o corológica se encuentra ubicado entre la Provincia Castellano-Maestrazgo-Manchega y la Provincia Carpetano-Ibérico-Leonesa.

La unidad territorial occidental del término municipal de Soria se constituye como los pinares del citado municipio, donde se lleva a cabo un aprovechamiento forestal. En esta área, las especies dominantes son *Pinus sylvestris* y *Pinus nigra*. En la práctica totalidad de esta superficie, los diferentes ejemplares tienen porte arbóreo, superando los 7 m de altura, si bien existe una pequeña zona en el extremo oriental, al sur del embalse de la Cuerda del Pozo, que se constituye como un arbustedo de pinos silvestres de repoblación.

Por otra parte, la mitad oriental de la unidad territorial central del término municipal de Soria se caracteriza por el predominio de cultivos en el entorno del núcleo urbano de Soria y de encinares de *Quercus ilex rotundifolia* en el resto de esta zona, donde las encinas que constituyen esta formación son de porte arbustivo, con una altura comprendida entre los 3 y los 7 m.

De las 37.693 ha de superficie agrícola con las que cuenta el municipio, la mayor proporción de terreno está ocupada por especies arbóreas forestales, que se extienden por más del 88% de la superficie total. Le sigue en extensión las tierras labradas (5,21%) y las tierras para pastos permanentes (3,77%).

2.3. ESTUDIO DE LA POBLACIÓN

A comienzos del siglo pasado Soria era una pequeña población de 7.736 habitantes que no había alcanzado aún el nivel de lo urbano (según el Instituto Nacional de Estadística a partir de los 10.000 habitantes). A mediados de la centuria había doblado esa población (16.328 habitantes en 1950), con una tasa de crecimiento anual del 2,2%.

En los años siguientes el crecimiento es aún mayor: 2,8% de tasa anual entre 1950 y 1975, año en que llega a los 27.617 habitantes. Después la evolución se hace más moderada y en los años 80 y 90 las tasas no superan el uno por ciento anual. El 13 de enero de 2004 la población de Soria es de 37.144 habitantes, lo que representa una tasa anual de crecimiento respecto a 1996 del 1,32%.

Si el aumento poblacional de Soria ciudad ha sido sostenido hasta multiplicar por cinco los habitantes que tenía en 1900, la provincia pierde gente desde antiguo. A comienzos de la anterior centuria tenía 155.277 habitantes, número que se incrementa a 164.575 en 1950; se trata de un crecimiento muy moderado que se debe al saldo biológico, saldo que aún puede compensar la emigración que abandona el campo soriano. En los 25 años siguientes esto ya no es posible y la provincia pierde 60.000 personas y 14.000 desde 1975 hasta el año 2003. En esa fecha tiene 90.954 habitantes, lo que representa una reducción del 44,7% de los efectivos de 1950.

Todo ello en el contexto de una región que sigue perdiendo habitantes, aunque no tantos como en los años 50 o 60, en los que se vació el campo castellano-leonés.

Soria es la provincia que tiene menos población de España y la capital es casi la que tiene menos habitantes entre todas las capitales de provincia, solo por encima de Teruel. Es un panorama bastante inquietante. Si a ello se une, que el crecimiento vegetativo es casi nulo y que hay más ancianos que niños, la preocupación aumenta.

Soria vive de su carácter de capital provincial, con una alta especialización en los servicios y una mínima dedicación industrial. La evolución del parque de vivienda no tiene que ver con el crecimiento demográfico porque se construye para el resto de la provincia, es decir, son muchos los sorianos que invierten sus ahorros en la compra de un piso en la capital y pasan una parte del año en él (en las épocas en que las faenas en el campo se paralizan). También hay sorianos que viven en otras zonas del país y se compran un piso aquí para utilizarlo en verano.

El término municipal de Soria tiene una superficie de 271,8 km², mucho mayor que la media de los municipios de la provincia, que es de 47,2 km² por municipio. De hecho el término de Soria solo es superado por el Burgo de Osma (290,5 km²).

Con la población actual se obtiene una densidad de 137 habitantes por kilómetro cuadrado, que no tiene nada que ver con el valor medio de la provincia: 8,8 hab/km², y es bastante más alta que densidad media del país, que está en torno a las 80 personas por kilómetro cuadrado.

El INE considera entidad singular de población a cualquier área habitada del término municipal, habitada o excepcionalmente deshabitada, como una urbanización de temporada, claramente diferenciada y que puede ser identificada sin problemas de confusión. Soria ha tenido tradicionalmente una entidad, el barrio de Las Casas, pero en la primera mitad de los años 70 incorpora dos municipios: Oteruelos y Pedrajas, que venían perdiendo población desde hacía tiempo. Pedrajas contaba, a su vez, con una entidad de población, Toledillo.

La anexión de estos dos municipios, de escasa superficie –Oteruelos tenía 15,7 km² y Pedrajas 16 km² -, le han dado a Soria la forma actual, con un alargamiento hacia el Noroeste en donde se sitúan estos pueblos. El más próximo a la ciudad es Las Casas (3,5 km), junto al que se sitúa el Polígono Industrial del mismo nombre, después está Toledillo (11,1 km), Pedrajas (13 km) y por último Oteruelos a (16 km).

La evolución de la población de estas entidades en las últimas décadas ha sido la siguiente:

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HABITANTES DE LAS ENTIDADES DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE SORIA. 1970-2004

ENTIDAD	1970	1981	1991	1996	2004
Soria	24.169	30.087	32.169	33.393	36.907
Toledillo		35	36	31	37
Las Casas	286	150	101	108	101
Oteruelos		22	24	25	40
Pedrajas		32	30	40	59
TOTALES	24.455	30.326	32.360	33.597	37.144

Fuente: Nomenclátor de Población, diversos años, Padrón continuo a 13/01/04; INE y Ayuntamiento de Soria

En los años 70 solo la ciudad de Soria ve aumentar el número de sus habitantes; en la década siguiente Las Casas sigue la misma trayectoria y el resto se estabiliza. En los últimos años se observa una moderada recuperación –con la excepción de Las Casas, con el mismo número de habitantes entre 1991 y 2004-, lo que se puede deber a que la generación más joven ya no emigra a la ciudad, por el precio de la vivienda, y a la vuelta de algunos emigrantes que vienen a vivir la jubilación en su pueblo.

En la actualidad el 99,4 % de la población de Soria vive en la ciudad y el 0,6% restante en los cuatro pueblos rurales del municipio.

La caída de la fecundidad y el aumento de la esperanza de vida de la población española ha hecho que su estructura por edades se envejezca por la base y la cúspide la pirámide de edades, con la reducción del número de niños, el aumento de la población en edad de trabajar (16-64 años) y, sobre todo, de las personas mayores.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN GRANDES GRUPOS DE EDAD. PROVINCIA Y MUNICIPIO DE SORIA 1975-2003

Cohortes (edad)	SORIA				PROVINCIA	
	1975	1991	2001	2003	1981	2001
00-15	27,8	20,3	16,5	15,8	20,5	12,9
16-64	61,8	63,8	64,3	64,6	61,1	60,2
65 y más	10,4	15,9	19,2	19,6	18,4	26,9
TOTALES	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Censos de Población, diversos años, Padrón Municipal de Habitantes 1975 y Padrón continuo a 10/10/03; INE, Ayuntamiento de Soria y elaboración propia

En España, entre 1981 y el año 2001 la proporción de personas con menos de 16 años ha descendido del 27,4% al 15,8%, y la de aquellos que han superado los 64 años se ha incrementado del 10,9% al 17,5%. En nuestro país hay más personas mayores que niños. Y lo mismo ha ocurrido en Soria, si en el año 1991 había en el municipio más niños que personas mayores, diez años más tarde es justo lo contrario y en 2003 de cada 100 personas 20 tienen más de 64 años y 16 no han cumplido la edad laboral. La impresión que se obtiene de la evolución entre 2001 y 2003 es que el envejecimiento es ahora más lento, posiblemente porque el aporte de la inmigración extranjera –en la que predominan los jóvenes en edad laboral- ha frenado ese proceso.

A finales de 2001 la población del municipio era más joven que la de la provincia, es decir, tenía una proporción mayor de niños y menor de personas mayores; el envejecimiento extremo de la provincia es un fuerte impedimento para su recuperación poblacional.

La evolución que ha experimentado el nivel de formación en España ha sido óptima, al descender las proporciones de personas que no sabían leer ni escribir y la de aquellos que no habían terminado los estudios primarios (sin estudios, en la terminología del INE). Por el contrario, se incrementa la proporción de las personas con estudios secundarios, obligatorios o no, y la de aquellos que tienen una titulación universitaria, sea de grado medio o superior.

EVOLUCIÓN DEL NIVEL DE FORMACIÓN DE LA POBLACIÓN DE 10 AÑOS Y MÁS EDAD, SEGÚN EL TÍTULO MÁS ALTO ALCANZADO. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA 1981-1991 (%)

NIVEL DE FORMACIÓN	SORIA		PROVINCIA	
	1981	1991	1981	1991
Analfabetos	1,2	0,6	2,4	1,3
Sin estudios	19,8	11,7	17,2	14,8
Primer Grado	33,7	38,7	48,3	48,4

NIVEL DE FORMACIÓN	SORIA		PROVINCIA	
	1981	1991	1981	1991
Segundo Grado	31,2	35,9	24,2	27,9
Tercer Grado	14,1	13,1	8,0	7,7
TOTALES	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Censos de Población 1981 y 1991, INE

El mismo comportamiento que España ha tenido la provincia y el municipio de Soria, la única diferencia es un retroceso en la proporción de personas con estudios universitarios, sin duda por la emigración de aquellos que han obtenido una titulación y no pueden ejercer aquí su carrera, por la falta de empleo con la cualificación necesaria.

Se observa como la proporción de personas con la primaria completa o sin terminar –entre los que incluimos a los analfabetos-, es menor en Soria respecto a la provincia, siendo mayores, por el contrario, las proporciones de los que terminaron de secundaria o tienen alguna titulación universitaria.

La información que tenemos para el año 2001 está más desglosada por titulaciones pero se refiere a la población de 16 años y más edad, lo que impide la comparación con la serie histórica anterior:

NIVEL DE FORMACIÓN DE LA POBLACIÓN DE 16 AÑOS Y MÁS EDAD. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA. 2001 (%)

NIVEL DE FORMACIÓN	SORIA	PROVINCIA
Analfabetos	0,5	0,6
Sin estudios	3,5	7,5
Primer Grado	27,8	34,6
2º Grado (ESO, EGB, B. Elemental)	24,5	25,4
2º Grado. Bachillerato Superior	14,9	11,4
2º Grado. FP Grado Medio	3,8	3,4
2º Grado. FP Grado Superior	3,8	3,3
3º Grado. Diplomaturas	12,1	8,1
3º Grado. Licenciaturas	8,6	5,5
3º Grado. Doctorados	0,5	0,2
TOTALES	28.765	77.280

Fuente: Censo de Población 2001, INE

Todo hace pensar que continúa la evolución positiva de esta variable, por ejemplo, la proporción de personas con estudios universitarios en la capital es del 21,2%, incluso si las poblaciones de referencia son distintas a las de 1991 (ahora 16 años y más edad y en 1991 diez años y más edad), se trata de un valor mucho mayor que el 13,1% de aquella fecha.

Continúa la diferencia con la provincia, hasta la secundaria obligatoria la proporción de personas con algún tipo de formación o sin ella es mayor en la provincia, a partir de la secundaria obligatoria los valores de la capital son más altos.

El nivel de estudios de los habitantes de la capital es muy bueno, el 43,7% de la población en edad laboral tienen la secundaria obligatoria y de ellos la mitad cuentan con una carrera universitaria, proporciones que en el país son tan solo del 33,9% y del 13,3%, respectivamente. En la base de la pirámide educativa el 4% de los habitantes del municipio no tienen estudios o son analfabetos, proporción que en el país es del 15,5%.

Estas personas con un bajo de nivel de formación se sitúan en la parte alta de la pirámide de edades, las nuevas generaciones terminan la secundaria no obligatoria cada vez con más frecuencia y muchos siguen estudios universitarios o completan su formación con cursos de enseñanza no reglada.

Según el Censo de Población 2001, el 90% de los chicos de 16 y 17 años seguían escolarizados, proporción que en las chicas sube al 97%. En edades de estar en la universidad, por ejemplo a los 21 años, la escolaridad de los chicos es del 62% y del 73,4% en las chicas. En las edades donde la enseñanza no es obligatoria las tasas de las mujeres siempre son más altas que las de los hombres y ambas son mayores en Soria que en la provincia.

En España, y en los últimos 30 años, se ha pasado de una media de casi 4 miembros por hogar a estar claramente por debajo de los 3. Entre las causas están el aumento del número de personas que viven solas y la disminución del número de hogares con 5 o más miembros, consecuencia, sobre todo, del descenso de la natalidad, y eso a pesar de que la emancipación de los jóvenes se retrasa cada vez más: el 73% de las personas con 25 años siguen aún solteras y viven con alguien de una generación anterior; este porcentaje no baja del 50% hasta los 28 años y es del 35% a los 30 años.

En Soria la evolución ha sido igual, si en 1981 el número de miembros por hogar era de 3,49 a finales de 2003 ha descendido a 2,79.

En 2001 la estructura de los hogares de la capital, según número de miembros, es la que se muestra en la tabla siguiente:

HOGARES POR NÚMERO DE MIEMBROS. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA 2001

Nº DE MIEMBROS	SORIA	PROVINCIA
1	22,6	26,0
2	25,2	26,3
3	21,3	19,1
4	22,0	18,9
5	6,7	6,8
6	1,6	1,9
7 y más	0,7	1,0
TOTALES	12.648	33.650

Fuente: Censo de Población 2001, INE

Los tipos de hogares de Soria y la provincia se concentran entre una y cuatro personas, con el 91% de todos los hogares y un valor similar (90,3%) en la provincia; por encima de cuatro miembros el número de hogares es escaso y cada vez lo será más.

La proporción de hogares unipersonales es alta en la capital (22,6%) pero es superada por la provincia (26%), por el mayor envejecimiento de su población.

En cuanto a la tasa de actividad, si tomamos como referencia la población de 16 años y más edad (la edad laboral), en ella encontramos tres colectivos: la población activa -la suma de la población ocupada y en paro-, la inactiva y la contada aparte (los jóvenes que se integran en el ejército). La tasa de actividad mide la proporción de población activa sobre la población total de 16 años y más edad, la tasa de paro es la proporción de parados respecto al total de activos y lo mismo se puede decir de la tasa de ocupación.

La evolución de la tasa de actividad del municipio ha sido muy positiva, con un crecimiento importante en las últimas dos décadas, manteniéndose por encima de la tasa española y de la tasa de la provincia.

EVOLUCIÓN DE LA TASA DE ACTIVIDAD DE SORIA CIUDAD Y PROVINCIA. 1981-2001 (%)

AÑO	TASA DE ACTIVIDAD	
	SORIA	PROVINCIA
1981	48,11	41,44
1991	52,75	45,17
2001	57,4	51,9

Fuente: Censos de Población, diversos años, INE

La actividad femenina ha sido tradicionalmente inferior a la masculina pero con el tiempo se van acercando las tasas que las miden, en un proceso similar al que se está produciendo en el país. En 1981 la tasa de actividad masculina de la capital era del 71% de los hombres en edad laboral, descendiendo diez años más tarde hasta el 67,56%, retroceso que se debe a la fuerte incorporación de la mujer al mundo laboral. Por su parte la tasa femenina creció en esos años del 28% al 39,54%, pero en 1991 todavía estaba muy por detrás de la tasa masculina.

TASAS DE ACTIVIDAD POR EDAD Y SEXO. SORIA CIUDAD Y PROVINCIA 2001 (%)

EIDADES (AÑOS)	SORIA		PROVINCIA	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
16-24	42,0	30,8	49,0	33,0
25-44	96,1	83,8	96,3	78,2
45-64	84,8	53,0	85,0	43,0
65 y más	2,8	1,0	7,1	2,2

Fuente: Censos de Población 2001, INE

La evolución positiva ha continuado pero aún queda un largo camino por recorrer. En Soria se produce la incorporación más temprana de los chicos al mercado de trabajo y más tardía de las chicas que, como ya hemos visto, alargan su formación académica y extraacadémica. Entre los 24 y los 44 la incorporación es ya plena siendo, como en todas las edades, mayor en los hombres que en las mujeres.

El paro del municipio de Soria ha descendido del 9,2% de 1991 al 7,7% de 2001; y lo mismo ha ocurrido en la provincia, pasando del 8,8% al 6,6%.

El Anuario Económico de España 2003 (La Caixa), aporta datos del paro para los municipios con más de 1000 habitantes y a 1 de Julio de 2002, pero calcula la tasa de paro no sobre la población de 16 años y más edad sino sobre la población total, por eso los datos que vamos a comentar no coinciden con los anteriores:

1. El paro de Soria (2,6%) está por encima del paro provincial (2,2%) porque en los municipios pequeños la actividad y el paro son menores (en el sector agrario el paro es escaso). Sin embargo, si se compara con el paro de Castilla y León (3,8%) o de España (3,7%), es sensiblemente menor.

2. El paro entre las mujeres de Soria (3,3%) es bastante mayor que entre los hombres (1,9%).

3. El paro es máximo entre los 25 y los 49 años (4,8%), entre los 16 y los 24 años es del 2,5% y baja al 1,4% por encima de los 49 años.

Los jóvenes se incorporan al mercado de trabajo con una alta formación pero se encuentran con una tasa de rotación en el empleo considerable, es solo en el entorno de los 30 años cuando la mayoría consigue la estabilidad en el puesto de trabajo. La mujer combate las dificultades iniciales con una mayor cualificación.

Si lo que caracteriza a Castilla y León y a la provincia de Soria es tener una tasa de actividad menor que la española pero también una menor tasa de paro, el municipio de Soria tiene una mayor tasa de actividad y una menor tasa de paro. La diferencia reside en la estructura de edad, más joven en la ciudad, y en una mayor incorporación de la mujer al mercado laboral.

La población ocupada del municipio se concentra en el sector de servicio, vocación en la que supera a la provincia e incluso al país, y eso que se dice que España es una sociedad de servicios:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN OCUPADA POR SECTOR DE ACTIVIDAD 1981-2003 (%)

SECTOR ACTIVIDAD	SORIA		PROVINCIA			ESPAÑA
	1981	1991	1981	1991	2003	2003
Agricultura	3,9	2,1	30,6	19,3	10,9	5,4
Industria	17,8	15,0	19,7	20,2	24,1	18,7
Construcción	9,5	9,9	8,2	9,2	11,2	11,8
Servicios	68,8	73,0	41,4	51,3	53,8	64,0
TOTALES	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Censos de Población 1981 y 1991, EPA 3º Trimestre 2003; INE

- La evolución de la población que trabaja en el sector primario hace pensar que en la actualidad este colectivo es inexistente o meramente testimonial.

- El descenso de la ocupación en la industria en los años 80 puede responder a la crisis del sector en esa década. Por el estudio que se ha realizado del mercado de trabajo de Soria, parece que la construcción ha tomado el relevo de la industria superando a la ocupación en este subsector, por lo tanto el aumento de la ocupación en la industria que se observa en la provincia se estaría produciendo, sobre todo, en otros municipios.

- Es posible que el sector de servicios haya tocado techo, o haya crecido poco en los últimos años. En 1991 ocupaba a tres de cada cuatro personas que estaban trabajando, es difícil superar ese valor.

PROYECCIONES DE POBLACIÓN

Las proyecciones demográficas constituyen dentro del proceso de planeamiento un ejercicio obligado e imprescindible, toda vez que es preciso disponer de una estimación de la población futura para poder dimensionar adecuadamente las necesidades de suelo para viviendas -las proyecciones de población están en la base de las estimaciones de hogares-, actividades económicas -empleo a crear y necesidades de suelo productivo-, y equipamiento -evolución futura de la demanda-, debidas al crecimiento esperado. Por este motivo las proyecciones a obtener son, más que un fin en sí mismo, un input que sirve de base para cuantificar necesidades futuras.

Se ha decidido trabajar con dos hipótesis:

1. Crecimiento moderado: que la población de Soria crezca en el futuro como lo hizo entre 1996 y 2003 (3.628 habitantes y una tasa anual de 1,3498%).

2. Crecimiento alto: que el crecimiento sea mayor, como el que ha tenido el municipio en el bienio 2001-2003 (2.074 habitantes y una tasa anual del 2,95%).

Con estos antecedentes se ha optado por utilizar para esta proyección un ajuste exponencial $[P_{1996} = P_{1991}(1+K)^t]$, utilizando como K esas dos tasas de crecimiento anual medio que ha tenido Soria en los últimos años.

La población de partida será la última conocida, los 37.225 habitantes que tenía el municipio el 10 de Octubre de 2003. Partiendo de ella se hará una proyección en dos saltos quinquenales para los años 2008 y 2013. Estos son los resultados:

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA POBLACIÓN DE SORIA PARA EL PERÍODO 2003-2013

HIPÓTESIS	2008	2013
Crecimiento moderado	39.806	42.566
Crecimiento alto	43.050	49.786

Se abre así un abanico de posibilidades, de manera que se puede prever que la población de Soria en cinco años estará entre los 40.000 y los 43.000 habitantes; dentro de diez años, se situará entre 42.500 y 50.000.

Cuando más nos alejamos en el tiempo la incertidumbre es mayor, por eso la horquilla del año 2013 está más abierta que la de 2008.

En ningún caso se ha tenido en consideración a la población no empadronada y a la población flotante –estudiantes, veraneantes, etc.–; aparte de la dificultad para determinar su cuantía, hay que suponer que estos colectivos seguirán existiendo en el futuro, sumándose a la población proyectada, como ahora ocurre ahora.

2.4. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y MERCADO DE TRABAJO EN SORIA

La primacía del sector de servicios es antigua en la ciudad: en 1991 trabajaba en el terciario el 73% de la población ocupada, repartiéndose el resto entre el 15% de la industria, el 10% de la construcción y el 2% del sector primario. Desde entonces los cambios que se han producido han sido los siguientes:

1. Ha continuado la pérdida de peso del empleo en el campo.
2. Todo hace pensar que la construcción se ha colocado por delante de la industria en cuanto a generación de empleo.

Aunque el sector primario constituye una actividad prácticamente irrelevante en la economía de Soria, parece conveniente dedicarle un apartado para conocer algunos parámetros de su presente y futuro.

Los últimos datos cuantitativos de que disponemos proceden del Censo Agrario de 1989, el último publicado con desglose municipal. Ya en ese momento se mostraba la decadencia del sector y desde entonces no ha hecho más que retroceder.

En ese año la superficie de las explotaciones agrarias era de 40.770 ha; sin embargo, el término municipal de Soria solo tiene 271,8 km², y es que buena parte de las explotaciones agrícolas cuyos titulares viven en la capital están fuera del municipio. Pero una cosa es la superficie de las explotaciones y otra la tierra labrada, esta ascendía a 2.659 ha, el 6,5% de la superficie las explotaciones. El resto se dedicaba a pastos permanentes (4.027 ha y 9,9%), especies arbóreas forestales (28.915 ha y 71%) y 5.169 ha con otra dedicación (erial a pastos, etc.).

Al final de los años 80 el número de explotaciones con tierras labrada era de 126 y había otras 8 sin tierras labradas (ganaderías). El número medio de parcelas por explotación era de 22,7, bastante alto al no haberse hecho la concentración parcelaria, pero algo inferior a la media de la provincia: 26,7 parcelas por explotación. Si nos fijamos en las 93 explotaciones según superficie agrícola utilizada, el 24,7% tenía menos de 5 ha y otro 19,4% superaba las 50.

La tierra labrada se dedicaba (y en esto nada ha cambiado) a cereal de secano, sobre todo a trigo y cebada. La mecanización del campo estaba constituida por 52 tractores, 4 cosechadoras y otras 17 máquinas de diferentes usos. La relación de tractores por cada 100 hectáreas labradas era de 2 tractores en Soria, superior a la que se daba en la provincia: 1,6.

En las riberas de río Gormayo había explotaciones hortícolas que se han ido abandonando por la climatología adversa. La agricultura en la zona de transición entre el campo y la ciudad es puramente especulativa. Había una zona, junto al salto del Duero, en donde se dejaron de cultivar determinadas parcelas buscando las rentas de posición que parecían proporcionarles el Plan de Urbanismo; no cumplidas las expectativas esas tierras han vuelto a recuperar aquellos usos.

En 1989 se contabilizaban 780 unidades ganaderas de bovino, 579 de ovino, 236 de porcino y cantidades pequeñas de caprino y otras. En la actualidad el aprovechamiento ganadero que hay en el monte Valonsadero es una ganadería de vacuno y ovino; en ese monte se da el aprovechamiento recreativo, de leña y de pastos. Hay algún pequeño rebaño de ovejas en la zona sur del casco urbano que tradicionalmente pastaba en las laderas del Parque del Castillo.

El Anuario Económico de España 2003, aporta datos sobre las actividades del sector secundario con fecha 1 de Enero de 2002, procedentes del Impuesto de Actividades Económicas (IAE).

Las actividades industriales de Soria son 236 y 502 en la construcción, en total 738, lo que supone el 32,3% de todas las existentes en la provincia. Para poder comprender mejor el valor de estos datos vamos a calcular la relación número de establecimientos por 1000 habitantes en cada ámbito geográfico:

IMPORTANCIA DEL SECTOR SECUNDARIO EN SORIA Y DIVERSOS ÁMBITOS DE COMPARACIÓN. 2002

RELACIÓN	SORIA	PROVINCIA	C. Y LEÓN	ESPAÑA
Act. Sector/1000 hab	21,0	25,0	18,3	16,5
(%) Construcción/Sector	68,0	61,7	64,0	58,3

Fuente: Anuario Económico de España 2003, La Caixa y elaboración propia

La relación es más favorable a Soria –hay 21 establecimientos por cada 1000 habitantes frente a 16,5 de España–, siendo superada por la provincia que llega a 25. Sin embargo, en la ciudad la proporción de actividades de la construcción en el sector secundario es la más alta de todas las instancias, algo más de dos terceras partes de los establecimientos se dedican a ese subsector. A ello se une, como luego tendremos ocasión de ver, que el empleo en la construcción es mayor que en la industria, y que el tipo de empresa que predomina en el municipio, en uno y otro subsector, no pasa del taller o la empresa pequeña y solo tres superan por poco los 100 trabajadores.

El Registro de Actividades Industriales del Ministerio de Ciencia y Tecnología recoge las empresas que tienen por lo menos a un trabajador dado de

alta en la Seguridad Social. El reparto de las industrias y los puestos de trabajo por rama de actividad presenta los rasgos que describimos a continuación:

EL SECTOR INDUSTRIAL DE SORIA POR TIPO DE ACTIVIDAD. 2003

RAMA DE ACTIVIDAD	Empresas	Empleo
Actividades de los servicios relacionados con el sector primario	1	10
Industria extractiva (piedra, arena y arcillas)	4	35
Industria de productos de alimentación, bebida y tabaco	31	197
Industria textil	4	28
Confección de ropa. Industria de la peletería	12	240
Industria de la madera	41	435
Industria del papel	2	23
Artes gráficas	16	93
Fábricas de productos químicos básicos	4	10
Fábricas de productos de caucho y materias plásticas	10	28
Fábricas de otros productos minerales no metálicos	13	145
Fábrica de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo	41	225
Fábrica de máquinas, equipo y material mecánico	19	80
Fábrica de transmisores de radiodifusión y televisión	1	6
Fabricación de material de transporte	11	34
Fábricas de muebles	41	149
Reciclaje	3	5
Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	4	37
TOTAL	258	2.089

Fuente: Registro de Establecimientos Industriales 2003, Ministerio de Ciencia y Tecnología y elaboración propia

Existe una considerable dispersión de actividades productivas, aunque no están todas las ramas representadas, pero destacan unas más que otras:

- Industria de la madera, actividad característica no solo de la capital sino de otros municipios sorianos y muy relacionada con la importante masa forestal que hay en la provincia. Cuenta con 435 empleos y 41 establecimientos; en este sector se encuentra una de las tres empresas más importantes del municipio por número de trabajadores, Tableros Losan, S.A., que tiene 132 empleados y un potencial instalado de 5.203 kw.

- Fábricas de material de transporte. Aunque el número de empresas no es muy alto (11), cuenta con el segundo mayor número de trabajadores (343) porque en este sector se encuentran algunas empresas importantes para lo que es el tamaño medio de Soria: Ficomirror, S.A., con 168 trabajadores y 1.562 kw instalados, y Plasticoa ABC, S.A., con 65 empleos y 1.085 kw, fabricantes en los dos casos de partes, piezas y accesorios para vehículos de motor.

- Confección de ropa e industria de la peletería, sobre todo el primero de esos dos apartados, con 12 establecimientos y 240 puestos de trabajo, en su mayoría empleo femenino. También aquí encontramos alguna empresa de cierta importancia, como Confecciones Textiles Sorianas, S.A., con 79 puestos de trabajo.

- La fabricación de productos metálicos (excepto maquinaria y equipo) tiene 41 establecimientos con 225 puestos de trabajo, pero se trata más bien de pequeños talleres porque la empresa que más empleados tiene es Pascual y Villar, S.A., con 52 empleados y 296 kw de potencia instalada.

- La industria de alimentación cuenta con 31 establecimientos y 197 puestos de trabajo. La empresa más importante por el empleo que genera es Pedro Tejedor Martín, con 61 empleos y 1.075 kw.

- Las fábricas de muebles ocupan una posición de una cierta importancia con 41 establecimientos y 149 puestos de trabajo, siendo la mayor de todas la de Demetrio Tarancón Muñoz, con 24 puestos de trabajo, lo que nos da idea del tamaño medio del resto de empresas.

- La fabricación de otros productos minerales no metálicos está representada por 13 establecimientos que cuentan con 145 empleos, siendo el mayor de todos Hormisoria, S.A., con 29 puestos de trabajo, que fabrica productos de hormigón.

El resto de ramas de actividad –industria extractiva, textil, del papel, reciclaje, etc.– no superan los 100 puestos de trabajo cada una de ellas. La empresa Zardoya Otis, S.A. –dedicada a la fabricación de maquinaria, equipo y material mecánico–, tiene registrados 3.542 empleos y una potencia instalada de 2 kw, porque la sede social está en Soria pero el empleo se reparte entre las diversas factorías que la empresa tiene en España, contando con 5 trabajadores en el municipio.

Muchas de las empresas de Soria están relacionadas con la construcción y las obras públicas, desde la industria extractiva hasta una parte de la industria de la madera, incluyendo la fabricación de otros productos minerales no metálicos y buena parte de la fabricación de productos metálicos, en donde hay un número considerable de carpinterías de estructuras metálicas, entre otras.

Si tuviéramos que caracterizar a la actividad industrial de Soria diríamos que el municipio está especializado en el subsector del metal, en el que hay 72 actividades que generan 654 empleos (el 31,3% de la industria), seguido de la madera y el mueble, con 82 establecimientos y 584 empleos (28%). Entre los dos tiene casi el 60% de los establecimientos y otro tanto ocurre con el empleo.

DISTRIBUCIÓN DE LAS EMPRESAS INDUSTRIALES DE SORIA SEGÚN TAMAÑO

Número empleos	Empresas (1)	%	Empleos (2)	%	(2)/(1)
0-9	210	81,4	637	30,5	3
10-99	46	17,8	1.152	55,1	25
100-500	2	0,8	300	14,4	150
>500	-	-	-	-	-
TOTALES	258	100,0	2.089	100,0	8,1

Fuente: Registro de Establecimientos Industriales 2003, Ministerio de Ciencia y Tecnología y elaboración propia

Como ya hemos podido comprobar, la gran mayoría de establecimientos del municipio (81,4%) son microempresas –menos de 10 empleos; hay relativamente pocas empresas pequeñas –de 10 a 99 empleos, aunque en ellas se concentra la mayoría de los puestos de trabajo (55,1%), y solo dos empresas medianas (entre 100 y 500 trabajadores), no existiendo ninguna grande (por encima de los 500 trabajadores). El tamaño medio de los establecimientos industriales de Soria es de 8 empleos por empresa.

La evolución de la actividad en los últimos años ha sido positiva. En el Censo de Población de 1991 se declaraban empleados en la industria 1.850 personas, número que ahora asciende a hay 2.089. Por su parte, el Plan Urban II da para finales de los años 90 la cifra de 200 empresas, que ahora son 258.

No obstante, el balance en términos de creación de empleo nuevo, no es excesivamente halagüeño, si se analiza la mayor parte de los usos implantados actualmente en el polígono industrial de las casas: industrias trasladadas, grandes almacenes, parcelas vacías consideradas como una inversión especulativa, y escasez real de industrias de nueva implantación. Todo ello confirma que, si bien la existencia de suelo ordenado es factor necesario para la creación e implantación de industrias, no es factor suficiente y que, en el éxito final, adquieren un peso relevante otros elementos como son la cultura empresarial y específicamente industrial, la selección de sectores de desarrollo bien estudiados, la cercanía o relación con otras áreas industriales, las comunicaciones generales y el apoyo del sector público.

El hecho de que la clientela de las actividades terciarias de Soria sea toda la provincia es un factor que hay que tener en cuenta cuando se comparen los establecimientos de la ciudad con otras instancias.

ACTIVIDADES DEL SECTOR DE SERVICIOS EN SORIA Y RELACIÓN CON LAS ACTIVIDADES DE LA PROVINCIA 2002

RAMA DE ACTIVIDAD	SORIA	PROVINCIA (%)
Oficinas bancarias	43	26,9
- Bancos	18	38,3
- Cajas de Ahorros	16	23,9
- Cooperativas de Crédito	9	19,6
Comercio Mayorista	161	45,7
Comercio Minorista	1.058	46,4
- Alimentación	437	45,9
- No alimentación	580	53,2
- Comercio mixto y otro	41	17,2
Restaurantes y bares	292	35,7
Índice Comercio Mayorista	81	161
Índice Comercio Minorista	96	163

Fuente: Anuario Económico de España 2003, La Caixa y elaboración propia

- Establecimientos bancarios. El número de establecimientos bancarios de Soria es muy satisfactorio; si los relacionados con la población, hay 1,22 por cada mil habitantes, más que en la región castellano-leonesa (1,16) y que en España (0,92), si bien es superado por la provincia: 1,75. En esta abundancia, sobre todo, las Cajas de Ahorro y las Cooperativas de Crédito, mientras que en la capital tienen más peso los bancos.

- El comercio mayorista está representado por 161 establecimientos, algo menos de la mitad de los que hay en la provincia. Se sitúan en los Polígonos Industriales y distribuyen productos de alimentación, de perfumería y droguería, materiales de construcción, etc., al comercio minorista de Soria y su provincia.

- El comercio minorista es el más numeroso repartiéndose entre la alimentación (41,3%) y el que se dedica a bienes de consumo no perecederos (54,8%). Representa un peso considerable en la provincia por eso supera en más de la mitad el índice correspondiente, sobre todo en el caso del comercio de bienes de consumo no perecedero, en el que podemos encontrar desde una peletería hasta una tienda de muebles o una librería. Es precisamente este tipo de comercio –y también las medianas superficies del comercio mixto– el que confiere a Soria el carácter de centro comercial que tiene para la provincia, atracción que ejerce para el resto de sorianos como lo hace también la administración y el equipo dotacional que tiene la ciudad.

El comercio minorista de Soria está sobredimensionado para la población de Soria, hay 30 establecimientos por cada 1000 habitantes, cuando en el país solo hay 21; sin embargo, hay que pensar que da servicio a los habitantes de otros municipios y no solo a los de la capital. Su tamaño medio es relativamente alto: 102,4 m², algo inferior a la media de España pero por encima de la región y, sobre todo, del comercio provincial.

En la capital el comercio con un mayor tamaño medio es el comercio mixto –359,7 m²–, es decir, las medianas superficies en las que se encuentra alimentación, productos de droguería y perfumería, adornos para el hogar, papelería, e incluso electrodomésticos y otros. Después estaría el comercio de bienes de consumo no perecederos, con 137 m² y, por último, el comercio de alimentación, con 32,2 m². Este comercio resulta pequeño si se compara con el tamaño medio de España: 52,3 m², por el contrario, el resto del comercio de Soria es grande, sobre todo el comercio mixto: en España su tamaño medio es tan solo de 177 m².

- Los restaurantes y bares de la ciudad son 292, lo que representa 8,3 establecimientos por cada 1000 habitantes, relación algo inferior al valor de la provincia (8,9) y la región (8,8), pero superior en un punto a la media del país (7,2).

2.5. REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y COMUNICACIONES

Soria es un nudo de comunicación en el que confluyen las Carreteras CN-234 (Burgos-Zaragoza), CN-122 (Valladolid) y CN-111 (Madrid-Logroño).

Cuenta con un cinturón de variantes exteriores que ha eliminado los tráficos de paso interurbanos por el interior de la ciudad. La ronda de circunvalación Norte une las Carreteras de Valladolid y Burgos con la de Zaragoza, enlazando con la de Logroño. Se realiza posteriormente la circunvalación Oeste ó variante de Los Royales, como continuación de la anterior y conexión de la Carretera de Valladolid con la de Madrid.

En cuanto a las vías urbanas de la red principal, atendiendo a su importancia jerárquica podemos enumerar las siguientes:

- La Avenida de Valladolid y su sinuosa prolongación urbana hasta el puente sobre el Duero, supone una división de la ciudad en dos áreas: una al Norte y otra al Sur.

- La Avenida de Mariano Vicén en su penetración hacia el centro de la ciudad y su bloqueo parcial al llegar a la plaza de Mariano Granados, en la búsqueda de una salida hacia el Norte por el Camino de Las Casas.

- La Avenida de Eduardo Saavedra y su prolongación con la Avenida de Gaya Nuño que constituyen un semicinturón de rodeo a las zonas centrales con una gran capacidad viaria.

- Disociándose de la anterior, a partir del cruce con la Carretera de Valladolid, la vía de acceso al Polígono Industrial (Calle A).

Las líneas ferroviarias que atraviesan la provincia son las siguientes:

- Madrid - Zaragoza
- Torralba - Soria
- Valladolid - Ariza
- Santander - Mediterráneo
- Soria - Castejón de Ebro

De los cinco recorridos el único tramo que actualmente se encuentra en servicio en la capital es la línea Torralba-Soria. Se trata de un trazado de 93 kilómetros que lleva desde Soria hasta el enlace con la línea Madrid-Zaragoza. La vía es única, y se encuentra sin electrificar. Se comentó la posibilidad de electrificar el trazado, pero se consideró que la línea no era suficientemente rentable para apostar por ello. La vía no se encuentra en muy buen estado, pero actualmente se respalda la utilización del tren, y para ello se están realizando importantes mejoras en casi todo el trazado. La línea Soria-Castejón de Ebro se encuentra en desuso ante su baja demanda y ponía en contacto Soria con las líneas destino Miranda de Ebro, Zaragoza y Pamplona.

Actualmente, el único servicio con pasajeros que se realiza desde Soria es el que lleva hasta Madrid. Este servicio se realiza con dos trenes diarios por sentido, excepto los viernes y los domingos, cuando circulan tres trenes hacia Soria y Madrid respectivamente. Estos trenes efectúan parada en Quintana Redonda, Tardelcuende, Almazán Villa, Coscurita y Torralba, prosiguiendo su camino desde allí por la línea Madrid-Zaragoza, y efectuando paradas en Sigüenza, Jadraque, Alcalá de Henares y Madrid Chamartín.

La Ley 3/95, de Vías Pecuarias, en el artículo 1.2 de las Disposiciones Generales del Título Preliminar, define las vías pecuarias como las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. En el término municipal de Soria la Cañada Real Soriana actúa como eje vertebrador de estos caminos de tránsito de ganado, recorriendo el municipio de norte a sur, atravesando el núcleo urbano. A partir de ella surgen otras vías de categorías inferiores -definidas en función de su anchura máxima-, que de norte a sur y de este a oeste son las siguientes:

- Colada del Arenalejo, en el norte municipal. Hace las veces de límite municipal con el municipio de Garray.

- Colada del Batán, también actúa de límite entre Soria y Garray. Se localiza al sureste de la anterior.

- Cordel de la Venta de la Verguilla o del Monte Valosandero. Discurre por gran parte del límite municipal occidental de Soria hasta llegar a su núcleo urbano.

- Vereda del Ventorro Jarrate. Llega al núcleo urbano de Soria procedente del límite occidental del municipio.

- Cordel de Peñaranda. Parte desde la Cañada Real Soriana hacia el este del municipio. De él surgen otros dos cordeles: el Cordel de Escarabajosa, con dirección noreste y el Cordel de Torralba, en dirección sureste.

- Cordel del Puente de Adamez, que se dirige al término municipal de Los Rábanos, al sur de Soria.

En cuanto a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento De una forma general, puede afirmarse que la ciudad de Soria posee suficiencia de ambas.

Con la construcción de la Estación de Tratamiento y Potabilización, ubicada en el paraje denominado "Los Centenales" con acceso desde la Carretera de Soria a Garray, que recibe las aguas procedentes de la captación en el río Duero, en el Azud del Campillo de Buitrago, el abastecimiento de agua a Soria ha dejado de ser un problema y no constituye ningún límite al crecimiento de la población.

Por su parte, la Estación Depuradora de Aguas Residuales situada al Sur de la ciudad en el Camino de la Rumba, junto al río Duero, ha resuelto la depuración de los vertidos de la ciudad. Fue diseñada inicialmente para una población de 45.000 habitantes, habiéndose previsto la posibilidad de ampliación de la capacidad de depuración si resultase necesario.

Respecto a los núcleos rurales del municipio, Las Casas, Oteruelos, Pedrajas y Toledillo, cuentan con abastecimiento de agua potable desde la red general y fosas sépticas para la depuración de los vertidos de aguas sucias.

El verdadero problema del agua en Soria, radica en la calidad de las aguas suministradas por la Confederación Hidrográfica del Duero, antes de su tratamiento.

La gestión integral del agua llevada a cabo por el Ayuntamiento desde hace ya varias corporaciones, no impide que la calidad de las aguas se haya deteriorado considerablemente por vertidos directos (aguas fecales procedentes de núcleos de población y polígonos industriales) o indirectos (residuos ganaderos, abonos y tratamientos agrícolas, etc.)

El suministro de energía eléctrica se halla resuelto, no existiendo limitaciones dignas de consideración.

Respecto a las infraestructuras energéticas básicas a considerar (oleoductos, gasoductos) por el término municipal discurre el Gasoducto Aranda de Duero-Soria y Ramal Almazán, que fue autorizado por la Resolución del 14 de enero de 2000 de la Dirección General de la Energía del Ministerio de Industria y Energía.

En cuanto a los residuos sólidos urbanos, centraremos este punto en la exposición y comentario de los datos encontrados en la página web de la Diputación Provincial de Soria. Según informes de la Diputación, cada soriano produce alrededor de 1 kg de residuos al día, lo que supone que se están produciendo alrededor de 34.000 / 35.000 toneladas de residuos al año. Ante esta situación, una de las tareas que asumieron conjuntamente gobierno regional, diputación provincial y ayuntamientos fue la de la gestión sostenible de dichos residuos.

Así, se firma en 1995 un convenio entre las tres administraciones para la construcción de un centro de tratamiento de residuos de ámbito provincial. Dos años más tarde, se inaugura el Centro de Tratamiento de Golmayo que supone la primera experiencia de implantación de líneas de reciclaje y compostaje y que sirvió de referente para siguientes actuaciones.

2.6. MEDIO URBANO

Es difícil conocer de manera concreta el origen de la ciudad de Soria. En el monte Valonsadero se han encontrado pinturas rupestres con representaciones esquemáticas de figuras humanas, de animales y plantas que parecen haber sido realizadas por los habitantes de estos parajes entre los años 3000 y 2000 a. de C.

Apenas a 7 kilómetros de Soria, en término municipal de Garray, se encuentran los restos de la ciudad de Numancia. Hasta la fecha, los restos más antiguos allí encontrados datan del Bronce Medio y de la primera Edad del Hierro. Se trata de un cerro que explica su ubicación defensiva, donde se hallan los

restos de la ciudad celtibera de Numancia y los del posterior enclave romano. En Soria capital, en la parte alta de la ciudad (cerro del Castillo) se han encontrado también restos de lo que debió ser un importante castro celtibérico.

No obstante, el origen de Soria hay que buscarlo en la repoblación que Alfonso el Batallador (Alfonso I de Aragón) llevó a cabo hacia el 1110, tras reconquistar estos territorios a los musulmanes. Casi a un tiempo se establece también la orden militar de San Juan del Hospital, que consigue su primer fuero de manos de Alfonso el Batallador. Sin embargo, tras la reconquista, la ciudad siguió siendo escenario de luchas fratricidas, esta vez entre los reinos cristianos por su importante enclave estratégico, y poco después pasó a manos castellanas al ocuparla Alfonso VIII el Emperador, quien le concedió el fuero extenso en 1214.

En época medieval Soria tuvo una gran importancia tanto política como económica: a este respecto, la ciudad (desde su repoblación) era mayoritariamente cristiana, pero paulatinamente comenzó a crecer la judería, que se convertiría en una de las mayores de la provincia. La población judía se dedicó especialmente al comercio de paños y de ganado, así como de vinos y aceite. La expulsión de los judíos, en 1609 afectó enormemente a la ciudad, ya que supuso un notable descenso demográfico.

Poco antes de entrar en la Edad Moderna, Soria ya conocía un modo de gobierno peculiar: el Concejo, presidido por un juez, 18 alcaldes caballeros, e igual número de jurados, designados cada uno de ellos por los habitantes de cada barrio. Este fue el origen de los Doce Linajes, las familias de nobles que con el tiempo alcanzaron las posiciones de mayor poder político en la ciudad.

El tejido urbano actual, presenta restos del primitivo núcleo medieval, estructurado sobre el eje del Collado -calle Zapatería, calle Real-. Su morfología obedece a un modelo de calles estrechas e irregulares. Conserva en un 70% de su superficie, la estructura original.

En cuanto a la edificación, presenta una altura media de tres plantas, salvo en los bordes y calles más anchas, donde los desarrollos modernos han permitido construcciones de seis e incluso nueve plantas.

La política proteccionista emprendida por los Reyes Católicos puso fin a la época de esplendor económico que la Mesta había desarrollado. Acaba también la época de esplendor de Soria, ya que la rama soriana era la más importante de las que integraban la sociedad mercantil.

Pese a todo, desde principios del Renacimiento, Soria volvió a vivir una época de esplendor y muestra de ello son el gran número de palacios señoriales que surgieron, muchos de los cuales aún se conservan.

Durante la guerra de Sucesión Soria fue partidaria de Felipe V, aunque la ciudad no obtuvo grandes recompensas por su fidelidad a los Borbones. La posterior guerra de la independencia provocó que los propios sorianos se sublevaran contra las tropas invasoras y para ello destruyeron parte del entramado defensivo de las murallas y el castillo de la ciudad. Ya en ese siglo el declive demográfico es patente, y será una de las dolencias de la provincia hasta las fechas actuales.

La más destacada arquitectura civil se realizó en el siglo XVI con palacios y casas blasonadas concentradas en las calles nobiliarias de la Aduana Vieja y Caballeros. También cabe destacar el palacio de los Ríos y Salcedos, y el de los condes de Gómara.

El tamaño del recinto amurallado herencia de la época medieval era tan grande que pudo contener todos los desarrollos de la ciudad hasta finales del siglo XIX. En esos momentos, la ciudad inicia un proceso de expansión por la zona Oeste, mucho más llana y favorable al crecimiento urbano. Así, los efectos tardíos de la Revolución Industrial en España, permite la aparición de la primera estación del ferrocarril, en la actual Avenida de Mariano Vicén.

Ya en los primeros años del siglo XX se inician las primeras expansiones urbanísticas apoyándose en las carreteras de Valladolid, Madrid y Logroño. Hacia 1930 aparecen las ideas iniciales de ensanche ordenado que culminan con el Plan Urbanístico de 1948 (plan de alineaciones clásico de la época). Los crecimientos urbanos con posterioridad a 1960 responden a los objetivos del Plan General de 1961.

Herencia de este último período de evolución urbana son los ensanches de la ciudad. Por morfología se distinguen dos: uno al norte de la antigua carretera de Valladolid y otro al Suroeste de la ciudad medieval hasta la carretera de Madrid.

Además podemos encontrar diferentes crecimientos urbanos de vivienda unifamiliar. Un tipo de vivienda de mayor calidad en el entorno de la Dehesa y el Camino de los Toros y otro tipo de unifamiliares que responden a un desarrollo mucho más espontáneo y que quedó ordenado en las unidades de ejecución delimitadas en el Plan General del 94.

A finales del año 2001, cuando se realiza el último Censo de Edificios, Soria tiene un parque edificado de 3.633 edificios, la mayoría de ellos destinado principalmente a residencia (3.035) aunque hay 598 que tienen otros usos: o bien son equipamientos o tienen una finalidad productiva. Por su parte, los edificios cuyo uso principal es el de residencia pueden compartirlo con un comercio, oficina, taller u otros.

Los edificios que tienen un uso no residencial representan el 16,5% del parque edificado del municipio frente al 7,2% de la provincia de Soria. La capital tiene unas dotaciones de equipamiento público y un tejido productivo que ocupa un número de edificios proporcionalmente bastante más alto que el valor medio de la provincia.

Estudiamos ahora las características de la edificación del municipio:

- Número de plantas sobre rasante

La mayoría de la edificación de Soria tiene una o dos plantas (51,6% de todo el parque); sin embargo, es en la provincia en donde estas alturas son predominantes, alcanzando el 80%, las construcciones rurales, edificios de una o dos alturas con uso unifamiliar, con frecuencia compartidos con el uso agrario, cuando no se trata de naves para esta actividad.

EDIFICIOS SEGÚN NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA. 2001 (%)

<u>Nº DE PLANTAS</u>	<u>SORIA</u>	<u>PROVINCIA</u>
1	23,9	19,7
2	27,7	60,2
3	14,9	15,1
4	11,8	2,9
5 y más	21,8	2,0
TOTALES	3.633	41.996

Fuente: Censo de Edificios 2001, INE

En la capital encontramos un 15% de edificios de 3 plantas y con cuatro o más alturas otro 33,6%. Los más altos –entre 10 y 20 plantas– son el 0,4% de todo el parque, es decir 14 torres. En la edificación que supera las dos plantas se concentra la mayoría de la vivienda de la ciudad, mientras que con una o dos encontramos la vivienda unifamiliar de los núcleos rurales y de las urbanizaciones de la ciudad, además de la mayoría de los edificios de carácter productivo o dotacional.

Las siguientes variables analizadas tienen en cuenta únicamente la edificación que se dedica principalmente a vivienda.

- Antigüedad de la edificación

El parque edificado de Soria es mucho más joven que el de la provincia, hay un 11,9% de edificios anteriores a 1941 frente al 50,4% de la provincia; por el contrario, los edificios construidos desde 1981 son el 40% y el 18,3%, respectivamente. Solo en 2001 se ha construido casi el 5% del parque de Soria y tan solo el 1,6% de la provincia.

ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA 2001 (%)

<u>AÑO DE CONSTRUCCIÓN</u>	<u>SORIA</u>	<u>PROVINCIA</u>
Antes 1941	11,9	50,4
1941-1960	23,1	14,7
1961-1970	12,1	6,7
1971-1980	12,9	9,9
1981-1990	15,0	9,6
1991-1995	9,6	2,8
1996-2000	10,5	4,3
2001	4,9	1,6
TOTALES	3.035	38.978

Fuente: Censo de Edificios 2001, INE

Hay que tener en cuenta los 361 edificios construidos en la capital antes de 1941, en ellos y en algunos edificados de años posteriores pueden darse situaciones de obsolescencia física o funcional, siempre que no hayan sido rehabilitados.

- Estado de la edificación

La mayor juventud de la edificación de Soria se refleja en una menor proporción de edificios ruinosos, o que están en estado malo o deficiente. Al final se obtiene un estado medio para el parque residencial que en el municipio es ligeramente mejor al de la provincia.

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA 2001 (%)

<u>ESTADO</u>	<u>SORIA</u>	<u>PROVINCIA</u>
Ruinoso	1,1	2,1
Malo	2,0	3,4
Deficiente	7,3	11,5
Bueno	89,6	83,0
Estado Medio	3,9	3,8
TOTALES	3.035	38.978

Fuente: Censo de Edificios 2001, INE

En cualquier caso, nos encontramos con un 10,4% de edificios (316) que no están en buen estado, proporción que se parece mucho a la de los edificios construidos antes de 1941. Esta edificación, además, se encuentra muy localizada en el espacio.

A este respecto el Plan Urban II señala lo siguiente: “La edificación degradada del centro podría clasificarse en su mayor parte como infravivienda, en correspondencia con cierta homogeneidad en cuanto a tipología, época de la construcción, materiales y localización”.

La mayoría del parque de vivienda residencial de Soria se dedica a vivienda familiar. En el Censo de Viviendas de 1991 se constata la existencia de 47 viviendas colectivas; desconocemos su número actual pero seguramente habrá aumentando. La vivienda colectiva es la destinada a ser habitada por un grupo de personas que no constituyen familia; en el caso de nuestro municipio se trata de residencias de ancianos y de estudiantes, cuarteles, establecimientos hoteleros (siempre que haya residentes en ellos en el momento de hacer el Censo de Edificios), conventos, etc.

Nuestro interés se centra en la vivienda familiar. El número de este tipo de viviendas ha aumentado en la década de los 80 en 4.373 unidades, pasando de 12.071 viviendas en 1981 a 16.444 diez años más tarde; en la década siguiente el incremento es menor (3.095 unidades), alcanzando el parque en el año 2001 la cifra de 19.539 viviendas.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y DEL PARQUE DE VIVIENDAS FAMILIARES DE SORIA. 1981-2001 (%)

<u>Período</u>	<u>Incremento de la población</u>	<u>Incremento parque vivienda</u>	<u>Diferencia</u>
1981-1991	6,71	36,23	-29,52
1991-2001	8,62	18,82	-10,20

Fuente: Censos de Población y Viviendas, diversos años, INE y elaboración propia

En la evolución del número de viviendas construidas en esas dos décadas influye la disponibilidad de suelo residencial y su precio, la coyuntura económica, que tanta influencia tiene sobre la demanda de vivienda, pero lo que parece que tiene menos influencia es la evolución de la población de Soria: no solo las tasas de crecimiento son distintas, sino que cuando aumenta el crecimiento de la población disminuye la tasa del parque de viviendas.

Se construyen más viviendas de las que demandan los habitantes del municipio porque una parte importante de las viviendas que se hacen en la capital son para la gente de los pueblos de la provincia o para emigrantes que están fuera. Hay gente que ha comprado dos y tres pisos para alquilar a estudiantes y veraneantes, o venderlos más adelante.

Aunque se construyó menos en los años 90 el final de esa década ha sido más activo, si la media por año del decenio fue de 309 viviendas, entre 2000 y 2002 se construye una media de 565 viviendas por año.

La vivienda familiar se clasifica –según el Instituto Nacional de Estadística– en ocupadas y desocupadas. Las ocupadas se dividen, a su vez, en principales (se destinan a residencia permanente o habitual) y secundarias (se utilizan únicamente por temporadas, en fines de semana o en determinados casos).

Son desocupadas aquellas viviendas que sin encontrarse en estado ruinoso, y sin ser utilizadas como residencia principal o secundaria, se hallan deshabitadas en el momento del Censo por alguno de estos motivos: estar disponibles para su alquiler o venta; estar destinadas a tener en el futuro una utilización distinta a la de vivienda familiar; no tener decidido sus propietarios su posterior destino; estar en litigio entre sus propietarios; en mal estado teniendo que ser rehabilitadas para poder habitarse, etc.

Con todos estos antecedentes vamos a estudiar la evolución de los diferentes tipos de vivienda de Soria en los últimos veinte años del siglo pasado.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES. SORIA 1981-2001

<u>TIPO</u>	<u>1981</u>	<u>%</u>	<u>1991</u>	<u>%</u>	<u>2001</u>	<u>%</u>
Principal	8.689	72,0	10.189	62,0	12.648	64,7
Secundaria	1.270	10,5	2.370	14,4	4.045	20,7
Desocupada	2.112	17,5	3.885	23,6	2.846	14,6
TOTALES	12.071	100,0	16.444	100,0	19.539	100,0

Fuente: Censos de Viviendas 1981, 1991 y 2001; INE y elaboración propia

- Vivienda principal. Su crecimiento es continuo, 1.500 viviendas en el primer decenio y 2.459 en el siguiente. Se corresponde con la evolución de la población en esos periodos, pero la evolución de la vivienda principal no solo procede del crecimiento demográfico sino de demandas internas a la población de cada momento: los jóvenes que se emancipan, la formación de nuevos hogares por matrimonio o por ruptura matrimonial, etc.

- Vivienda vacante, llamamos así a la suma de vivienda secundaria y desocupada, ya que el mismo INE reconoce que no siempre el agente censal puede distinguir entre ambas. Además, existen fuertes transvases entre una y otra: por ejemplo, la vivienda que ha comprado alguien de un pueblo puede utilizarse como vivienda secundaria –pasar su propietario temporadas en la capital –, hasta considerar que el momento económico es bueno para venderla o alquilarla.

El número de viviendas vacantes es importante, en los últimos años se ha situado entre el 35 y el 38% del parque total. Por supuesto, está por debajo del valor de la provincia (48%) y la región (39%) en 2001, porque en esta categoría están las casas que los emigrantes han dejado vacías en los pueblos, pero es bastante mayor que la media del país (31,5%).

Se trata de un stock que no debe de tenerse en cuenta para el cómputo de necesidades futuras de vivienda, ya que debe de responder a las necesidades internas a las que antes se ha hecho referencia.

Con posterioridad a 1980 han sido ocupadas el 88% de las viviendas del municipio, proporción que desciende al 70% en la provincia. Con anterioridad a 1981 se ocuparon el 12% de las viviendas de la ciudad (1.530 viviendas).

AÑO DE LLEGADA A LA VIVIENDA. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA 2001 (%)

AÑO DE LLEGADA	SORIA	PROVINCIA
2001	6,8	4,7
1996-2000	21,7	17,0
1991-1995	16,5	12,4
1981-1990	24,3	20,5
1971-1980	18,7	15,4
1961-1970	7,7	10,0
1941-1960	3,8	10,8
Antes de 1941	0,6	9,2
TOTALES	12.648	33.650

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001, INE

Es una información que nos puede indicar que el parque de viviendas de la capital es más joven que el de la provincia, siempre que la rotación entre propietarios o inquilinos de las viviendas sea semejante en ambas instancias.

Desde 1996, el año 2001 es en el que se han habitado más viviendas—el más alto fue 1999 con 5,1% de todo el parque, mientras que en 2000 solo ha sido del 3,3%—, lo que parece indicar el buen momento que tiene la construcción en Soria.

- Superficie útil de la vivienda

La vivienda de la capital es, en general, más pequeña que la vivienda de la provincia: por debajo de los 90 m² hay un 68,5% de viviendas en el municipio y un 56% en la provincia. El tipo más frecuente se encuentra entre los 76 y los 90 m², y en este caso la proporción de viviendas del municipio es mayor: 37,9% y 31,6%, respectivamente.

Pero por encima de los 90 m² encontramos que en el conjunto de la provincia los valores son más altos que en la capital, seguramente porque en los pueblos la vivienda familiar suele tener un tamaño considerable al estar pensada, sobre todo las más antiguas, para una familia amplia y con uso compartido, con frecuencia, con alguna actividad productiva: agraria, comercial u otra.

SUPERFICIE ÚTIL DE LA VIVIENDA. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA 2001 (%)

SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SORIA	PROVINCIA
Hasta 30	0,1	0,2
31-60	9,1	8,1
61-75	21,4	16,1
76-90	37,9	31,6
91-105	16,2	17,8
106-120	7,7	10,9
121-150	4,9	7,8
151-180	1,4	3,5
181 y más	1,3	3,9
TOTALES	12.648	33.650

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001, INE

Viviendas que tengan menos de 45 m² hay muy pocas (un 1%), en la ciudad lo más frecuentes son los pisos de 60 a 90 m², con casi el 60% del parque.

- Vivienda según número de habitaciones

VIVIENDAS SEGÚN NÚMERO DE HABITACIONES. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA. 2001 (%)

HABITACIONES	SORIA	PROVINCIA
1	0,2	0,1
2	0,3	0,4
3	3,4	3,1
4	15,3	12,9
5	51,4	42,9
6	23,4	25,8
7	3,7	7,8
8	1,2	3,8

HABITACIONES	SORIA	PROVINCIA
9	0,5	1,6
10 y más	0,5	1,6
TOTALES	12.648	33.650

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001, INE

Al ser más grande el tipo medio de vivienda de la provincia, tiene también un mayor número de habitaciones. En la capital lo más frecuente es que la vivienda tenga cinco habitaciones—se contabilizan dormitorios, salón y otros espacios comunes—, pero un 23,4% tiene 6 habitaciones.

- Régimen de tenencia

La propiedad es el régimen de tenencia mayoritario en Soria, el 85,5% de las viviendas están en esta situación, valor similar al que se da en la provincia. La diferencia está en que en la capital hay una proporción bastante alta de viviendas cuyos propietarios están pagando una hipoteca (26,3%), mientras que en la provincia lo que destaca es la vivienda en propiedad por herencia o donación.

Al final del año 2001 era considerable el número de familias de la ciudad endeudadas por la compra de una vivienda, pensemos que en España en ese momento los hogares que estaban pagando una hipoteca eran el 22,8%.

RÉGIMEN DE TENENCIA. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA 2001 (%)

RÉGIMEN DE TENENCIA	Soria	Provincia
Propiedad, por compra totalmente pagada	57,1	54,9
En propiedad por compra con pagos pendientes (hipoteca)	26,3	16,6
En propiedad por herencia o donación	2,1	14,7
En alquiler	10,2	7,2
Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, por la empresa, etc.	2,4	3,6
Otras formas	1,7	3,0
TOTALES	12.648	33.650

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001, INE

El alquiler en España ha retrocedido del 15,1% en 1991 al 11,5% del año 2001, el valor que tiene en Soria capital es aún inferior: 10,2%. Poca vivienda en alquiler para el primer hogar de los jóvenes que se independizan (no es de extrañar que se alargue la estancia en los domicilios paternos) y para los inmigrantes.

- Hogares que disponen de segunda vivienda y de vehículo

El 15,3% de los hogares de la capital tienen una vivienda secundaria; en España esa proporción es del 13,4%.

Los sorianos que cuentan con una segunda vivienda la tienen en la provincia y también hay algunos que las dos casas las tienen en Soria; la mayoría son residencia de temporada y algunas pueden tener otra finalidad (para alquilar o vender, para que la ocupe más adelante un hijo, etc.).

HOGARES QUE DISPONEN DE SEGUNDA VIVIENDA Y DE VEHÍCULO. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA 2001 (%)

DISPONIBILIDAD	Soria	Provincia
Tiene 2ª vivienda en el mismo municipio	2,3	2,0
Tiene 2ª vivienda en la provincia	9,1	10,4
Tienen en otra provincia o en el extranjero	3,9	6,8
No dispone de 2ª vivienda	84,7	80,8
Con disponibilidad de vehículo	71,6	66,8
TOTALES	12.648	33.650

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001, INE

La disponibilidad de un vehículo es más frecuente en la capital, el 71,6% de los hogares de Soria tienen uno. Tanto este indicador como el de la posesión de una segunda vivienda confieren a Soria un nivel de renta alto, pensemos que en España solo el 68,3% de los hogares disponen de vehículo.

Resumiendo:

1. Tanto la vivienda, como el conjunto del parque edificado del municipio, son bastante recientes.

2. Predominan las viviendas entre 60 y 90 m².

3. El 85,5% del parque está en propiedad y el alquiler representa sólo el 10,2%. Algo más de la cuarta parte de los hogares de Soria están pagando una hipoteca.

4. El mayor problema del entorno de las viviendas es la falta de zonas verdes.

5. La proporción de hogares que cuentan con una segunda vivienda y la de aquellos que disponen de vehículo son más altos que los valores correspondientes de España.

- Vivienda construida en los últimos años según licencias de obra concedidas

Las viviendas para las que se ha solicitado licencia de obra en el período 2000-2002 han sido las que se reflejan en el siguiente cuadro.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PARA LAS QUE SE HA SOLICITADO LICENCIA. SORIA 2000-2002

AÑO	UNIFAMILIARES			MULTIFAMILIARES			TOTAL VIVIEN.
	Viviendas (1)	Promoción (2)	(1)/(2)	Viviendas (1)	Promoción (2)	(1)/(2)	
2000	46	14	3,3	580	22	26,4	624
2001	74	13	5,7	626	26	24,1	700
2002	15	10	1,5	356	13	27,9	371

Fuente: Licencias de Obra Mayor, Ayuntamiento de Soria

La construcción de viviendas ha sido importante en los años 2000 y 2001 descendiendo a la mitad en 2002 por la falta de suelo calificado como residencial, lo que ha frenado el proceso constructivo en el municipio.

Se construye, sobre todo, vivienda multifamiliar, la unifamiliar representa en el trienio estudiado el 8% de todas las viviendas para las que se pidió licencia.

En el caso de la vivienda unifamiliar lo más frecuente es la solicitud de licencia para edificar una sola vivienda, pero también hay algunas promociones, la mayor de ellas es la de 57 viviendas en el Camino de la Veguilla, en 2001. Se construye también en los pueblos rurales del municipio, sobre todo en Pedrajas, alguna vivienda en Las Casas y una en Oteruelos.

La vivienda multifamiliar se presenta en promociones que superan de media las 20 viviendas por promoción; esa media descendió notablemente en 2002, sin embargo en ese año se hace la mayor promoción del trienio: la de 143 viviendas de la Av. de Valladolid con vuelta a Mosquera de Barnuevo.

La vivienda en la que invierte el soriano de los pueblos de la provincia es el piso, el unifamiliar interesa a algunos sorianos de la capital, y a lo que se construye en Soria le ha salido un competidor, por su mejor precio, en la urbanización Las Camaretas, en el municipio limítrofe de Golmayo.

La rehabilitación es escasa, solo se han solicitado dos licencias en 2001.

La promoción deberá tomar en consideración la demanda creciente de vivienda unifamiliar y ofertar una tipología de pisos más variada, ya que se producen necesidades nuevas a las que hay que dar respuestas nuevas, desde la vivienda joven que demanda un apartamento hasta las necesidades de colectivos como los minusválidos, superficies y contenidos distintos para personas o familias con necesidades distintas. Sin duda la iniciativa pública tiene que tener una intervención más decidida en el mercado de la vivienda de Soria.

La rehabilitación de vivienda en el casco histórico debe de ser política prioritaria y ello por dos motivos, para incentivar a la población a que se asiente en esta parte de la ciudad, y para evitar el deterioro que ha producido el abandono de sus habitantes.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- Estimación de dotaciones de equipamiento educativo y análisis de déficit

Comenzamos recordando las cifras recientes disponibles:

PLAZAS Y MATRÍCULAS EN LOS DISTINTOS NIVELES FORMATIVOS DE LA ENSEÑANZA PÚBLICA Y PRIVADA. MUNICIPIO DE SORIA CURSO 2003-2004

Nivel Formativo	Enseñanza pública		Enseñanza privada	
	Plazas	Matrícula	Plazas	Matrícula
El 1º Ciclo (0-2 años)	231	226	246	162
El 2º Ciclo (3-5 años)	900	847	375	378
Primaria (6-11 años)	1.800	1.711	1.075	872
ESO (12-15 años)	-	1.271	-	1.158
Bachillerato (16-17 años)	-	806	-	103
FP (16-18 años)	-	755	-	75
Garantía Social (16-21 años)	-	52	-	-

Fuente: Dirección Provincial de Educación de Soria, Consejería de Educación y Cultura, Junta de Castilla y León, 2004

POBLACIÓN DE SORIA POR TRAMOS DE EDAD DEMANDANTES DE DOTACIÓN EDUCATIVA Y MATRÍCULA PÚBLICA Y PRIVADA EN CADA TRAMO. CURSO 2003-2004

EDADES (AÑOS)	POBLACIÓN	MATRÍCULA
0-2	1.017	382
3-5	1.114	1.225
6-11	2.257	2.583
12-15	1.531	1.964
16-18	1.323	1.739
TOTAL	7.242	7.899

Fuente: Dirección Provincial de Educación de Soria, Consejería de Educación y Cultura, Junta de Castilla y León, 2004; Padrón continuo a 19/12/2003, Ayuntamiento de Soria y elaboración propia

La diferencia entre plazas escolares y matrícula procede del carácter de cabecera de zona de enseñanza que tiene la capital, a la que acuden niños de los municipios próximos para la Educación Infantil y Primaria y de más lejos para la Enseñanza Secundaria.

La información recogida en la Dirección Provincial de Educación de Soria es la siguiente:

- Los Centros de Educación Infantil y Primaria son suficientes, no se ocupan espacios inadecuados, tipo talleres, bibliotecas u otros, porque las aulas existentes cubren la demanda.

- Lo mismo ocurre con la ESO, el Bachillerato y la Formación Profesional.

Las previsiones que tiene la Dirección Provincial en Soria de la Consejería de Educación y Cultura son las siguientes:

1. Centro de Educación Infantil de Primer Ciclo (0-2 años). El suelo será municipal y construye la Junta de Castilla y León, contará con 6 unidades pero aún no se conoce emplazamiento (desde el Ayuntamiento se habla del Barrio de Santa Bárbara).

2. El Colegio Infantes de Lara es de línea 1 (3 aulas de Educación Infantil y 6 de Primaria); este centro desaparece y se crea otro de línea 2 (6+12) en la parcela U-25, en el mismo barrio. Contara con comedor y gimnasio, equipamiento que no tiene el colegio actual.

3. En el Colegio Doce Linajes (Barriada Yagüe) se ha pasado de línea 1 a línea 2 por lo que sería necesaria la construcción de una sala deportiva en terreno que hay junto al centro, que es suelo público.

4. En el Colegio Las Pedrizas está el Centro Psicopedagógico y el Centro de Profesores de Soria, que ocupan mucho espacio; por otra parte, el Colegio de Prácticas Numancia está en la planta baja de la Escuela del Profesorado. Como la Escuela del Profesorado se traslada al Campus Universitario, el Colegio Numancia ganará espacio y al resto del edificio podría ir el Centro Psicopedagógico, con lo que el Colegio Las Pedrizas ganaría también espacio.

5. Colegio La Arboleda, construcción de una sala o un polideportivo, como el centro no tiene espacio podría ir en la ladera del Mirón, en donde hay una parcela de suelo municipal calificado como dotacional.

6. Instituto de Formación Profesional con Residencia para estudiantes. Se trata de un centro con especialidades que no hay en la provincia por lo que se necesita una Residencia de 50 plazas. La superficie del Instituto –comprendida la Residencia– sería de 10.000 m².

7. Nuevo emplazamiento para la Escuela de Idiomas que ahora comparte espacio con el IES Antonio Machado.

8. Conservatorio de Música. El actual centro se ha quedado pequeño, por eso la enseñanza de tres instrumentos se imparte en otros centros. El nuevo emplazamiento podría estar en el Barrio de Santa Bárbara o en la zona de atrás del Centro Cultural Palacio de La Audiencia.

Los suelos necesarios serían los siguientes:

- Centro Infantil de Premier Ciclo: Si se piensa en una matrícula de 82 alumnos –con una dedicación de dos aulas por edad–, se podría pensar en un tamaño de parcela de 2.500 m².

- CEIP de línea 2: 9.000 m².

En cuanto al equipamiento universitario de Soria, la situación periférica de la provincia y su escasa población dificulta la instalación y mantenimiento de una Universidad en la ciudad. Se crearon Facultades de Medicina y Filosofía, los tres primeros cursos, y fueron inviables por el escaso número de alumnos.

- Estimación de dotaciones de equipamiento sanitario y análisis de déficit

Las previsiones de Sacyl para Soria son las siguientes:

- Equipamiento Hospitalario

Hospital de San Bárbara

Para este Hospital se ha redactado un Plan Director, que en breve pasará a proyecto, para empezar las obras en 2005 y terminarlás en esta legislatura. Es una reforma interior del edificio que aumenta el volumen y la capacidad de camas. Del edificio actual, con sus dos alas, uno de los bloques se dedicará a camas (con habitaciones individuales), otro será para hostelería y en un edificio nuevo, formando cuerpo con el resto, irán los puntos críticos (quirófanos, UVIS, laboratorios, rayos, etc.). Se ampliará la capacidad técnica, por ejemplo, en estos momentos hay contratada con una empresa privada la resonancia magnética, que cuando se haga la reforma irá en la zona de puntos críticos.

- Atención Primaria

A corto plazo

El edificio del Paseo del Espolón, en el que están los dos Centros de Salud Soria Norte y Sur, se está quedando pequeño y tiene problemas con el tema de emergencias porque no cumple la Normativa (hay que hacer una escalera de emergencia provisional). Además, se va a ampliar la plantilla a 4 médicos más y no hay suficientes despachos.

En el edificio de la Milagrosa se quieren hacer 24 despachos con la idea de trasladar ahí el Centro de Salud Soria Sur.

A medio plazo

El Centro de Salud Soria Rural está incluido en el Hospital Virgen del Milrón, como el Hospital debería de quedar únicamente para esta función, se puede pensar en un nuevo Centro de Salud en el que ubicar Soria Norte y Soria Rural, que podría estar en algún terreno del barrio de Santa Bárbara, de hecho hay uno junto a una Iglesia y al Centro de Alzheimer que podría servir a este efecto. Serían necesarios 1.000 m² para un edificio de dos o tres alturas.

Con la reforma del Hospital de Santa Bárbara y el posible traslado del Centro de Salud Soria Sur al edificio de la Milagrosa, el equipamiento de la ciudad queda resuelto a corto plazo. Más adelante se puede pensar en la construcción de un nuevo edificio para Soria Norte y Soria Rural. Quedaría liberado para otros usos el Edificio del Paseo del Espolón, con problemas de Normativa y de aparcamiento en su entorno.

- *Estimación de dotaciones de equipamiento de servicios sociales y análisis de déficit*

El equipamiento parece suficiente en una primera instancia, sin embargo, se pueden detectar algunas carencias y proponer la calificación de suelo para dotaciones dedicadas a la tercera edad. Hay que recordar que en el municipio viven 7.297 ancianos a los que se suman las personas mayores de muchos pueblos de la provincia que viven parte del año en la ciudad.

- Hogar de la Tercera Edad

La justificación para este equipamiento la encontramos en la total concentración de esta dotación en el centro de la ciudad, a la que tienen que desplazarse las personas mayores de los barrios periféricos, lo que puede ser especialmente penoso en invierno.

Se propone la construcción de un Hogar en el Barrio de Santa Bárbara. La Revista CEUMT, a la que ya se ha hecho referencia, señala un tamaño medio de 1.000 m² de techo (por ejemplo, un edificio de dos pisos ocupando el 50% del solar). Por lo demás se trata de un equipamiento que puede compartir uso en la edificación, por ejemplo, en los bajos de un edificio residencial.

- Residencia para mayores

Teniendo en cuenta el envejecimiento de la población de Soria y su provincia, un equipamiento de este tipo tiene la demanda asegurada. Además, las Residencias emplean un número considerable de personas, en su mayoría mujeres de diferente cualificación. Por ello se puede calificar suelo para una Residencia, independientemente de la entidad que la construya y la dirija.

CEUMT propone 60 m² de suelo por plaza, que incluyen tanto las habitaciones como los espacios comunes y zonas al aire libre. Se puede pensar en una Residencia de 100 plazas y una superficie de 6.000 m².

Las demandas que se han planteado desde la Concejalía de Bienestar Social no necesitan un suelo específico. El nuevo emplazamiento de estos servicios podría estar en el antiguo Colegio de Dña. Carmen, en la plaza del Mercado, que tiene como ventajas ser un edificio bastante grande en un sitio céntrico. Otras demandas -un Punto de Encuentro, un piso para que los niños en acogida puedan ver a sus padres biológicos, o para que los padres separados tengan un espacio neutro para estar con sus hijos- deben de formar parte del Programa de Vivienda Social del Ayuntamiento.

- *Estimación de dotaciones de equipamiento sociocultural y análisis de déficit*

Con el equipamiento existente Soria se encuentra cubierta en sus necesidades, por lo menos en sus necesidades "estándar". Por ejemplo, CEUMT señala la necesidad de 0,06 m² de biblioteca por habitante, con un tamaño de 1.500 m² por cada 25.000 habitantes. Con la población de la ciudad serían necesarios 2.400 m² que quedan cubiertos sobradamente con la biblioteca que tiene la Junta de Castilla y León.

Otra cosa es el tema de la Casa de Cultura, posiblemente cumple el estándar para este tipo de dotación pero su capacidad está al límite de las demandas de la sociedad en cuanto a programación cultural, teniendo en cuenta que es el único espacio escénico y con capacidad para organizar congresos que hay en la ciudad, y nos atreveríamos a decir en la provincia.

El proyecto que tiene el Departamento de Cultura del Ayuntamiento de Soria es su ampliación en una parcela de 10.000 m² que hay detrás del Centro Cultural, solar de propiedad privada. La ampliación tendría las siguientes características:

1. Edificio rectangular de 330 m² anexo al Centro Cultural, con sala de cámara de forma semicircular y un equipamiento simple para el manejo de dos personas; abriendo el muro de comunicación de los dos edificios se puede ampliar el hall del Centro Cultural, que ahora queda escaso para albergar a 500 personas; este edificio contendría, además, una serie de salas con diferentes aforos, desde 10-15 personas hasta 100, salas que se podrían ceder a colectivos culturales o que podría utilizar la banda de música.

2. En el centro de la parcela se pretende construir una sala múltiple de 1.050 m² con configuración de espacio polivalente, tendría una caja escénica dotada de peine y embocadura con posibilidad de abrirse al interior y al exterior del edificio, lo que permitiría espectáculos al aire libre.

Hay un convenio con la Junta de Castilla y León de forma que se le cedería una parte del solar para hacer un edificio singular.

Con esta ampliación se reforzaría el carácter emblemático de la Casa de la Cultura Palacio de la Audiencia y se remarcaría la centralidad de la Plaza Mayor, incidiendo en la rehabilitación del casco histórico. Además, se pretende establecer el tránsito peatonal desde el parque del Castillo hasta el de la Alameda, posiblemente a través de una pasarela que sorteara el tráfico de la calle Los Betetas.

Con esta actuación el equipamiento cultural de Soria estaría completo por bastante tiempo.

- *Estimación de dotaciones de equipamiento deportivo y análisis de déficit*

Previsiones municipales

- Polideportivo Fuente del Rey

· Campo de fútbol 7 de tierra, con iluminación artificial, abierto hasta las 10 de la noche. Al barrio de Santa Bárbara le va a venir muy bien porque, excepto la instalación del colegio, no tiene ningún terreno para jugar. Hay suelo disponible para esta instalación.

· Una pista de padel. Es un deporte que está en auge y en Soria no hay ninguna instalación de este tipo. Hay suelo disponible.

- Complejo Deportivo de San Andrés

· Campo de fútbol de hierba artificial para el año 2004.

- Complejo de los Pajaritos

· Se está haciendo un módulo de atletismo cubierto muy bien dotado para los atletas que en invierno quieren entrenar salto, velocidad, etc. Irá dentro del Centro de Entrenamiento de Alto Rendimiento que se ha creado.

· Una pista de padel.

· Una pista polideportiva y otra de voleibol para la gente del barrio.

Además de crear nuevos centros se quiere reformar algunas de las instalaciones existentes:

· La piscina al aire libre del Polideportivo San Andrés se va a reformar para volverla a abrir el año que viene.

· Las 3 canchas de tenis del Polideportivo San Andrés y las 5 que hay en el Polideportivo Fuente del Rey son descubiertas y se va a intentar cubrir por lo menos dos.

· Se está intentando rodear a Soria con un carril bici que baje por el río Duero y faltan pocos kilómetros para hacerlo. Cuando se arreglen las márgenes del Duero se podría hacer un carril bici y otro para footing.

· A cada pedanía habría que dotarla de una pista polideportiva.

Los Pajaritos es el sitio idóneo para seguir potenciando las instalaciones deportivas en Soria, porque es amplio y tiene buenos aparcamientos. El planeamiento urbanístico debe tratar de consolidar este emplazamiento como la ciudad del Deporte de Soria, estipulando los desarrollos necesarios.

Necesidad estándar de equipamientos

La Normativa sobre instalaciones deportivas y para el esparcimiento (NIDE), del Consejo Superior de Deporte, establece una batería de estándares urbanísticos para cinco tipos de equipamiento deportivo:

· Pistas pequeñas

· Salas y Pabellones

· Campos grandes

· Piscinas al aire libre

· Piscinas cubiertas

Para el tamaño poblacional del municipio y la zona climática en que se encuentra se establece un estándar para cada una de estas dotaciones, siempre en metros cuadrados de parcela. En el caso de Soria, se va a trabajar con el clima continental y con el estrato de población de 40.000 habitantes.

ESTÁNDARES (METROS CUADRADOS NECESARIOS)

Tipo de dotación	Estándar (m ² /hab)	Superficie necesaria (m ²)
Pistas pequeñas	0,25	10.000
Salas y Pabellones	0,048	1.920
Campos grandes	0,55	22.000
Piscinas aire libre	0,023	920
Piscinas cubiertas	0,0060	240

Teniendo en cuenta que el equipamiento deportivo de Soria se articula en torno a complejos polideportivos en los que se integran pistas polideportivas, pabellones, campos grandes y piscinas, se va a obtener la suma de la superficie necesaria para enfrentarla con la existente.

La superficie necesaria con la población actual es de 35.080 m², mientras que el equipamiento existente tiene algo más de 45.090 m².

La política respecto al equipamiento deportivo que se ha seguido en Soria es la de concentrarlo en grandes conjuntos, cubriendo la ciudad con cuatro complejos estratégicamente situados. Se trata de una política obligada por el riguroso clima y favorecida por el escaso tamaño de la ciudad. A esto solo se puede añadir la necesidad de crear pistas polideportivas en algún barrio y en las pedanías, para la práctica del deporte de base, política ya emprendida por el Ayuntamiento, y que no es necesaria en los barrios en donde se utilice la pista de algún colegio.

- *Estimación de dotaciones de espacios libres y zonas verdes y análisis de déficit*

Previsiones municipales

- Parque del Castillo

· Abrir el parque a la ciudad, que se comunique mejor con ella, y para eso se va a hacer un anillo verde junto al río, por la parte sur.

· Hacer dos miradores, uno hacia San Saturio y el otro hacia el Norte. Hasta ahora las actuaciones, desde el punto de vista del ajardinamiento, lo que han hecho es generar pantalla y lo que se quiere es abrir determinadas zonas para encuadrar vistas panorámicas.

· Acondicionar lo que sería la conexión del Castillo con el río; ahora se realiza por lo que se llama "las siete curvas", una carretera con mucha pendiente y sin acera por donde puedan bajar las personas. Se va a hacer una acera y se va a iluminar.

- Valonsadero

· Crear un corredor verde por el que se pueda ir paseando o en bicicleta hasta el monte.

Se quiere hacer una zona de huertos urbanos en el río Golmayo, para personas de la tercera edad.

En los nuevos barrios se está cumpliendo la Norma, se hacen zonas estanciales pero sin continuidad entre ellas. Para dotar a las zonas verdes de una cierta continuidad habría que crear pasillos verdes que las conectara.

Necesidad estándar de zonas verdes

Si se multiplican la población de Soria por los estándares urbanísticos para zonas verdes, se obtendría la necesidad de 20 ha para sistemas generales y 13 para sistemas locales. Esa superficie es ampliamente superada con los 48,8 ha existentes o que son suelo calificado y aún no ejecutado, por lo que hay que concluir que Soria tiene un superávit de metros cuadrados por habitantes suficiente para absorber la demanda de un previsible crecimiento de población en los próximos años.

- Resumen

En la siguiente tabla se resumen las necesidades de suelo dotacional que tiene el municipio de Soria. Algunas de las instalaciones podrían estar en el barrio de Santa Bárbara, ya que su fuerte crecimiento está dejando infradotado y se dispone de suelo dotacional procedente de las cesiones del planeamiento parcial, es el caso de la Escuela Infantil de Primer Ciclo, el Hogar para la Tercera Edad o el edificio en el que se ubiquen los Centros de Salud Norte y Rural. Las pistas polideportivas están pensadas para las cuatro pedanías y para los barrios con menos dotación deportiva.

NECESIDADES DE DOTACIONES EN EL MUNICIPIO DE SORIA

<i>Equipamiento</i>	<i>Observaciones</i>	<i>Superficie (m²)</i>
ENSEÑANZA		
CEI Primer Ciclo (0-2 años)	6 unidades (82 alumnos)	2.500
CEIP Línea 2	6+12 unidades (450 alumnos)	9.000
SANIDAD		
Edif. C. S. Norte y Rural		1.000
SERVICIOS SOCIALES		
Hogar Tercera Edad		1.000
Residencia de ancianos	100 plazas	6.000
DEPORTE		
6 Pistas Polideportivas		40 x 20 cada pista

2.7. AFECCIONES

En la actualidad está vigente en Soria el Plan General de 1994, aprobado definitivamente por las Cortes de Castilla y León, el 21 de abril de 1994 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma con fecha del 2 de Mayo de 1994.

La aparición de nuevas circunstancias de carácter socioeconómico y la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, unido a que en abril de 1998 se cumplía el primer cuatrienio desde la aprobación definitiva del Plan del 1994, hacía necesaria la Revisión del mismo.

Lo dilatado del tiempo transcurrido desde la Aprobación Definitiva del Plan General de 1994, con fecha de 21 de abril, nos lleva a pensar en una gestión del planeamiento muy amplia.

Sin embargo, y si nos referimos al suelo urbanizable en los primeros cuatro años solo se habían desarrollados dos sectores, por lo que el mayor dinamismo en el desarrollo urbanístico se ha producido en los últimos años.

3. DEFINICION DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO.

Los objetivos que se persiguen con la formulación, redacción, tramitación, aprobación y ejecución del Plan General de Soria y que a continuación se relacionan, responden por una parte a los exigidos con carácter general por la normativa urbanística que emana de la Comunidad de Castilla y León, y por otra los objetivos específicos son el resultado de la refundición de los establecidos en los Proyecto de Revisión Plan General del año 1998 y 2001, así como de las opiniones deducidas fundamentalmente en los debates y reuniones habidos entre el equipo redactor y los representantes de los grupos políticos de la Corporación municipal. Se trata en suma, de unos objetivos y criterios consensuados por parte de todos los grupos representados en la corporación municipal.

3.1. OBJETIVOS GENERALES

a) Revisar el vigente Plan General de 1994 y adaptarlo a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

b) Preparar a Soria para hacer frente durante el siglo XXI a su función de capital de provincia y cabecera de comarca, previendo su desarrollo continuado y sostenible, y poniendo énfasis tanto en el desarrollo cuantitativo como en el cualitativo.

c) Asegurar que el uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa territorial y urbanística.

d) Establecer una ordenación urbanística que favorezca y fomente el progreso económico y la modernización de las infraestructuras y equipamientos.

e) Favorecer el desarrollo social, equilibrado y sostenible y la mejora de la calidad de vida y de la cohesión social de la población, controlando la densidad humana y edificatoria, regulando las condiciones de uso del suelo y el subsuelo, promoviendo la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades, e integrando los sistemas e infraestructuras de transporte.

f) Establecer reservas de suelo para la ubicación de dotaciones urbanísticas en condiciones óptimas de situación, extensión, accesibilidad, facilidad de gestión y ejecución, así como su coherencia con el planeamiento sectorial.

g) Proteger el medio ambiente, promoviendo el desarrollo sostenible y la conservación y en su caso la recuperación del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general de las condiciones ambientales adecuadas, mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio soriano.

h) Proteger el patrimonio cultural, garantizando su conservación y favoreciendo la recuperación del patrimonio arqueológico, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y tipos arquitectónicos singulares, y de las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades de Soria y sus pedanías.

i) Mejorar la calidad urbana, promoviendo la rehabilitación de las áreas degradadas y señalando normas de diseño que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones que la conforman, y asimismo impidan una adecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

j) Impedir la especulación del suelo, en especial asegurando la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

k) Garantizar el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico entre los afectados por la misma.

3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

a) Clasificar el suelo conforme lo establecido por la LS98 y L5/99 de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento.

b) Categorizar las distintas clases de suelo para dar respuesta a las necesidades y demanda social de desarrollo sostenible, permitiendo el crecimiento ordenado de la ciudad a medio y largo plazo, y estableciendo los parámetros básicos que lo regulen.

c) Posibilitar la oferta diversificada de viviendas en cuanto a tipologías edificatorias y su localización espacial mediante la calificación global de los suelos urbano y urbanizable y la calificación pormenorizada del suelo urbano.

d) Potenciar el desarrollo socioeconómico de Soria y la generación de puestos de trabajo, calificando como suelo empresarial e industrial el área de Valcorba en extensión suficiente para que sirva como reclamo para la implanta-

ción de grandes nuevas empresas con secciones de I+D, y para las existentes en la ciudad fomentando su desplazamiento al área de Valcorba, y evitando su traslado fuera del municipio.

e) Favorecer que el empleo terciario de nueva creación se localice en el suelo urbano existente y que las eventuales circunstancias que demanden cuantías importantes de suelo, puedan ser satisfechas en el suelo urbanizable.

f) Evitar la existencia de limitaciones sustanciales para el desarrollo por razón de las infraestructuras básicas. Para ello se posibilitará la susceptibilidad de ampliación y adaptación a los requerimientos que demande el crecimiento de Soria.

g) Prever el futuro desarrollo del suelo tanto industrial como residencial de Soria, de forma que se potencie la integración del río en la Ciudad.

h) Proteger de forma realista y viable el Casco Histórico, así como su rehabilitación.

i) La defensa del patrimonio cultural y de los medios natural y paisajístico de la Ciudad.

j) La mejora de la imagen de la Ciudad, la configuración del espacio urbano, y el incremento de la calidad de vida de la población soriana.

3.3 CRITERIOS DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Los criterios seguidos para la revisión del PGOU son los siguientes:

a) Incorporación de las resoluciones de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por las que se modificaban aspectos del Plan General de 1994.

b) Recoger en el Plan General y hacerlas suyas, sin más variaciones que las precisas para satisfacer el interés general, las modificaciones de elementos ya aprobados del Plan General de 1994, así como el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y en ejecución.

c) Previsión de nuevos sectores de suelo urbanizable para la construcción de vivienda unifamiliar, teniendo en consideración la creciente demanda de suelo para esta tipología edificatoria; y, fijación general de los índices de edificabilidad y aprovechamientos asignados a los sectores de suelo urbanizable.

d) Establecer una propuesta de Cinturón Verde.

e) Reasignación de suelo para Sistemas Generales, fundamentalmente en el Sector S-1 en sustitución del Campus Universitario.

f) Unificación en un solo ámbito territorial de los dos Polígonos Industriales de "Las Casas" y revisión de las normas relativas a usos compatibles y prohibidos en el suelo industrial.

g) Reconversión de las zonas industriales de Avda. de Valladolid y Avda. Eduardo Saavedra. Establecimiento de una ordenanza de transformación o reconversión del uso industrial o residencial.

h) Prever la redacción de Planes de desarrollo para un estudio pormenorizado de los barrios de Oteruelos, Pedrajas y Toledillo.

i) Crear una Normativa urbanística específica para la Barriada de Yagüe, al efecto de no desvirtuar las características de la zona.

4. RESOLUCIONES DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Las Resoluciones de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León referidas al Plan General de 1994 de Soria que suponen modificaciones de su contenido, son las siguientes:

- Orden de 29 de marzo de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Rogelio Villar Hernández, en representación de "Urbanizadora y Construcciones, S.A.", contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. (Ref: Exp. 104/94).

- Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 12 de septiembre de 1995, por la que se corrige el error de hecho existente en la Orden de 28 de junio de 1995, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Luis Mariano Pascual Alonso, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. (Ref: Exp. 105/94).

- Orden de 29 de marzo de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por "Inmobiliaria M.R., S.A.", contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. (Ref: Exp. 118/94).

- Orden de 7 de junio de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Ricardo Sánchez Sanz y Hermanos, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. (Ref: Exp. 131/94).

- Orden de 12 de julio de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición inter-

puesto por D. José Carlos Arribas Amo, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. (Ref: Exp. 144/94).

- Orden de 23 de noviembre de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. José M^a Hernández Medrano, D. Emilio Sainz Lafuente, D. Ricardo Sánchez Sanz, D. Angel Rubio Sebastián, D. Ramón Siscart Garriga, D. Gregorio Isla Romera, D. Adolfo Martínez del Barrio, D. Alejandro Rodríguez Domínguez, D^a Concepción Rodríguez Calvo, D. Nicolás Lázaro Muñoz y D. Pedro Arribas Bosque, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. (Ref: Exptes. 152/94, 152-a/94, 145/94, 146/94, 147/94, 148/94, 149/94, 150/94, 151/94, 153/94, 154/94 y 155/94).

- Orden de 7 de junio de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Manuel Domínguez Magdalena, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. (Ref: Exp. 120/94).

- Orden de 26 de junio de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Víctor Manuel Asensio Roldón, en representación de "Escuelas Pías de Aragón" y D. Angel Jiménez Díez, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. (Ref: Exp. 99/94).

A continuación se realiza una breve descripción de cada una de ellas.

4.1. EXPEDIENTE 104/94

Orden de 29 de marzo de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Rogelio Villar Hernández, en representación de "Urbanizadora y Construcciones, S.A.", contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Los terrenos propiedad de "Urbanizadora y Construcciones, S.A.", se encuentran comprendidos entre la Avda. de Valladolid y la C/ Tarrasa, y clasificados en el P.G.O.U. de 1994 como suelo urbanizable programado.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ha resuelto que se rectifique la delimitación de suelo urbano en esta zona, en el sentido de clasificar como urbano lo que era considerado de "reserva urbana" en el Documento de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado por el Ayuntamiento de Soria en 1991, excluyendo esta parte del terreno del sector de suelo urbanizable programado P-1 e incluyéndolas en la Unidad de Ejecución U-31.

Supone, por lo tanto, la modificación del límite de suelo urbano y de las delimitaciones de la Unidad de Ejecución U-31, Avda. de Valladolid-C/ Tarrasa y el Sector P-1, Avda. de Valladolid-Cno. de Los Reales del Plan General de 1994, siendo las superficies resultantes de tal modificación las siguientes:

U-31 Superficie total = 61.104,51 m²

P-1 Superficie total = 153.168,25 m²

En la actualidad, la Unidad de Ejecución U-31, se encuentra desarrollada urbanísticamente y en fase de ejecución de la edificación. El Sector P-1 del Plan General de 1994, pasa a denominarse, con la adaptación de la Revisión del Plan a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Sector SUD-OD-1, Prados Vellacos-Este, que se incluye con ordenación detallada en el Anexo de las Normas.

4.2. EXPEDIENTE 105/94

Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 12 de septiembre de 1995, por la que se corrige el error de hecho existente en la Orden de 28 de junio de 1995, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Luis Mariano Pascual Alonso, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

La modificación afecta a los terrenos situados entre la Ctra. de Madrid y el Polideportivo de Los Pajaritos, incluidos según el Plan General de 1994 dentro del perímetro de Suelo Urbano con la calificación de industrial reconvertible, y cuya superficie aproximada es de 98.324 m².

Conforme a la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 12 de septiembre de 1995, se rectifica la delimitación del suelo urbano en dicha zona, excluyendo la ampliación de 75 m. de fondo, manteniéndose la delimitación aprobada el 26 de febrero de 1990, y se clasifica el área excluida como suelo urbanizable.

Como consecuencia de lo anterior, la nueva situación urbanística de los terrenos a los que se refiere esta modificación es la siguiente:

- Suelo Urbano.

Comprende lo limitado por las construcciones existentes.

Superficie: 45.557,34 m²

Uso: Residencial y equipamiento.

(Desarrollado mediante PERI aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 de noviembre de 1999).

- Suelo Urbanizable Delimitado.

Superficie: 52.766,77 m².

Según se refleja gráficamente en los planos correspondientes.

Se crea por tanto, un nuevo sector de suelo urbanizable delimitado con la denominación de Sector SUD-2, Carretera de Madrid Sur.

Las determinaciones que afectan a dicho sector se incluyen en el Anexo de las Normas correspondiente a los sectores de suelo urbanizable en régimen transitorio.

4.3. EXPEDIENTE 118/94

Orden de 29 de marzo de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por "Inmobiliaria M.R., S.A.", contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

La parcela afectada por la presente modificación está situada en el Paseo de Santa Bárbara, s/n, y clasificada en el Plan General de 1994 como "suelo urbanizable programado", formando parte del sector P-3, Eras de Santa Bárbara.

En cumplimiento de la citada Orden se rectifica la delimitación del suelo, clasificando como suelo urbano los terrenos comprendidos entre el límite aprobado por el Plan General de 1994 y una línea situada a 20 m del eje de la calle actual, perpendicular al Paseo de Santa Bárbara, situada en el borde sureste de la parcela propiedad de Inmobiliaria M.R., S.A.; y cuya superficie es de 2.033 m². excluyendo por tanto dichos terrenos del sector P-3, Eras de Santa Bárbara. Este sector ha sido desarrollado incorporando esta modificación en su delimitación.

Los terrenos anteriormente descritos, estaban afectados en parte por los sistemas generales del sector P-3. Se clasifican por tanto como suelo urbano, y se les asigna como uso global el de espacios libres de dominio y uso público y comunicaciones, correspondiendo como usos pormenorizados el de Parques y Jardines y red viaria.

4.4. EXPEDIENTE 131/94

Orden de 7 de junio de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Ricardo Sánchez Sanz y Hermanos, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Los terrenos a que se refiere la citada Orden están situados entre las calles Antolín de Soria, Santa Clara y prolongación de Venerable Carabantes, calificados en el Plan General de 1994 como suelo sin ordenar de grado 2, e incluidos en la Unidad de Ejecución U-21, Prolongación calle Santa Clara.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio resolvió estimar en parte el recurso de reposición interpuesto en el sentido de que el terreno que forma parte de la manzana delimitada por las calles Juan A. Simón y Venerable Carabantes, debe tener el aprovechamiento tipo de 2,12 m²/m², que es el de la manzana de la que forma parte.

En consecuencia, se modifica la delimitación de la Unidad de Ejecución U-21 excluyendo la parte del terreno que urbanísticamente forma parte de la manzana colindante al Oeste y, la parcela excluida, de 4.494 m² de superficie aproximada, se califica como manzana cerrada y se les asignan los mismos parámetros urbanísticos que al resto de las parcelas que forman parte de la citada manzana.

Cabe señalar, que en fecha 13 de marzo de 1997 fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno la Modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución U-21, Prolongación C/ Santa Clara, en el sentido indicado (la Unidad de ejecución se encuentra en la actualidad en fase de desarrollo); y que ha sido otorgada licencia de edificación por acuerdo de Comisión de Gobierno de 5 de enero de 2000 sobre la parcela afectada por la Orden de 7 de junio de 1995.

4.5. EXPEDIENTE 144/94

Orden de 12 de julio de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. José Carlos Arribas Amo, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

La modificación, que implica la citada Orden, afecta a la Unidad de Ejecución U-14, C/ Ntra. Sra. de Calatañazor delimitada en el Plan General de 1994, en el sentido de:

1º Corregir el error material que figura en el Plano 4D de las Áreas de Reparto, aumentando la superficie de la Unidad de Ejecución a 9.756 m², como figura en el resto de la documentación del Plan General.

(Conforme al punto 4 de los criterios de revisión, se eliminan las áreas de reparto, no existiendo por tanto en el presente PGOU, el plano 4-D de áreas de reparto).

2º Disminuir la anchura del vial que la atraviesa a 7 m., incluidas las aceras, ante las dificultades técnicas que plantea la ejecución del vial con 9 m., tal como estaba previsto en el plano 5-D4, de ordenación física y alineaciones del Plan General de 1994.

Con la adaptación de la Revisión del PGOU a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, la anterior U-14 pasa a denominarse APR 15-02, C/ Ntra. Sra. de Calatañazor.

4.6. EXPEDIENTES 152/94, 152-A/94, 145/94, 146/94, 147/94, 148/94, 149/94, 150/94, 151/94, 153/94, 154/94 Y 155/94

Orden de 23 de noviembre de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. José M^a Hernández Medrano, D. Emilio Saínz Lafuente, D. Ricardo Sánchez Sanz, D. Angel Rubio Sebastián, D. Ramón Siscart Garriga, D. Gregorio Isla Romera, D. Adolfo Martínez del Barrio, D. Alejandro Rodríguez Domínguez, D^a Concepción Rodríguez Calvo, D. Nicolás Lázaro Muñoz y D. Pedro Arribas Bosque, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ha resuelto "estimar en parte los recursos de reposición interpuestos (...), en el sentido de anular, (...) las disposiciones que permitían a los Estudios de Detalle modificar de grado el uso pormenorizado asignado por el Plan General, lo que supone una modificación de edificabilidad y por tanto de aprovechamiento, por infringir el artículo 91.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ya que un Estudio de Detalle no es figura suficiente para este tipo de modificaciones; y asimismo en el sentido de anular (...) las disposiciones por las que se calcula el aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado, en cuanto señalan que la edificabilidad bruta de los sectores del mismo se medirá sobre la superficie bruta de cada sector, incluido el 20% de la superficie correspondiente a sistemas generales, lo que infringe el artículo 98.2 del mismo Texto Refundido, al aplicar una edificabilidad lucrativa para el suelo destinado a instalaciones o edificaciones de uso y servicio públicos, contrariamente a lo dispuesto en dicho artículo".

Respecto a la primera parte de la Resolución, es decir, la referente a la finalidad de los Estudios de Detalle, se indica que la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, conforme a la cual se redacta la presente Revisión del Plan General, ha modificado el alcance y determinaciones propias, de los Estudios de Detalle que establecía la legislación urbanística vigente en el momento de dictarse la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Por tanto, se estará a lo dispuesto en los artículos 45 y 42 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Respecto a la segunda parte de la Resolución, es decir, la referente al cálculo del aprovechamiento tipo en suelo Urbanizable Programado, cabe señalar que como consecuencia de la aplicación de la legislación urbanística vigente, tal como se determina en el apartado 5 del presente documento, se eliminan las áreas de reparto de cargas y beneficios determinadas en el Plan General del 94 para la totalidad del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, así como los aprovechamientos tipo definidos para cada área de reparto; razón por la cual se entiende que queda sin efecto la citada Resolución de la Consejería en el momento actual.

4.7. EXPEDIENTE 120/94

Orden de 7 de junio de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Manuel Domínguez Magdalena, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Afecta a los terrenos ubicados en el Camino del Carril, de 8.609 m² de superficie, parte de los cuales se hallan edificados con naves ganaderas y parte sin edificar, clasificados en el Plan General de 1994 como suelo no urbanizable común.

Considera la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio que dichos terrenos se adaptan a los requisitos exigidos en la Ley del Suelo para el Suelo Urbano.

En cumplimiento de la citada Orden y de la Sentencia núm. 1.319 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de fecha 19 de octubre de 1999, se clasifican como suelo urbano los terrenos situados en la C/ Carril, de 8.609 m² de superficie, modificándose la delimitación de suelo del Plan General de 1994 en esa zona.

Habiendo sido requerido por el propietario actual de los terrenos, mediante escritos presentados en fechas 13 de diciembre de 1999, 3 de enero y 13 de marzo de 2000, "se de cumplimiento a la Sentencia de referencia y se asigne la edificabilidad que corresponda a dicho solar (...)", el Ayuntamiento de Soria redactó la Modificación Puntual núm. 1 del Plan General mediante la cual se clasifican como suelo urbano los terrenos sitos en la C/ Carril y se asignaron los parámetros urbanísticos correspondientes a los mismos.

La Modificación Puntual núm. 1 del Plan General en el Camino del Carril s/n, ha sido aprobada definitivamente por Orden de 16 de abril de 2001 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

El contenido de esta Modificación Puntual se incorpora íntegramente en la presente Revisión del PGOU.

4.8. EXPEDIENTE 99/94

Orden de 26 de junio de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Víctor Manuel Asensio Roldón, en representación de "Escuelas Pías de Aragón" y D. Angel Jiménez Díez, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Los recurrentes son propietarios de las parcelas situadas en la C/ Mosquera de Barnuevo, núms. 8 y 10, con vuelta a la C/ Francisco López de Gómara, que ocupan un rectángulo en la manzana delimitada por las calles Mosquera de Barnuevo, Francisco López de Gómara y Avda. de Valladolid, y a los que correspondía conforme al Plan General de 1994 la calificación de Vivienda Unifamiliar de grado 2-b.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ha resuelto que se modifique la calificación de vivienda unifamiliar de las parcelas, homogeneizándolas con el resto de la manzana en que se encuentran ubicadas, calificada como Manzana Cerrada de grado 1.

Por tanto, las parcelas situadas en la C/ Mosquera de Barnuevo, números 8 y 10, se califican, en la Revisión del Plan General, como manzana cerrada, correspondiéndoles los mismos parámetros urbanísticos que al resto de parcelas de la manzana de la que forman parte.

5. ADAPTACIÓN A LA NUEVA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE SUELO

5.1. MARCO JURÍDICO DE LA ADAPTACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

Constituye la legislación urbanística aplicable en el municipio de Soria, la Ley 5/99, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento, cuyo objeto es la regulación de la actividad urbanística en la Comunidad autónoma, definida como función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, especialmente, su urbanización y edificación.

La actividad urbanística comprende los aspectos relativos al planeamiento, gestión, intervención en el uso y en el mercado del suelo, así como la organización y coordinación administrativa y, por último, la información urbanística y participación social.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición transitoria primera de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, los municipios de más de 20.000 habitantes o que cuenten con PGOU, deberán adaptarse a esta Ley, cuando procedan a la Revisión del citado instrumento de planeamiento.

La Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, tiene, entre otros, el objetivo principal de reducir la complejidad normativa, codificando dentro del aclarado marco competencial, el conjunto de preceptos reguladores del urbanismo.

La Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León desarrolla:

La legislación básica del estado, constituida por la Ley 6/98, de 13 de abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por el RD-L 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y de Transportes. La LS98 ha de ser interpretada conforme la STC 164/2001, de 11 de julio de 2001, en la que el Estado ejerce sus competencias para definir el contenido básico del derecho de propiedad y establece los criterios valorativos para la expropiación del suelo en toda España con carácter exclusivo.

Los preceptos subsistentes del Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de marzo y la Disposición Derogatoria de la LS98.

En desarrollo de la Ley de Urbanismo, se ha aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Cierra el sistema normativo en la materia, la legislación sobre ordenación del territorio, constituida por la Ley 10/98, de 5 de diciembre de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, que establece, los principios que han de regir las relaciones entre los instrumentos de ordenación previstos en ella y los de planeamiento regulados en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

5.2. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Uno de los aspectos fundamentales de la nueva legislación lo constituye la eliminación del concepto de área de reparto de cargas y beneficios que establecía la Ley del Suelo de 1992, así como los aprovechamientos tipo definidos para cada área de reparto.

El presente Plan General elimina por tanto, las áreas de reparto delimitadas en el Plan General del 94 para la totalidad del suelo urbano, incluido el Casco Histórico.

De conformidad con la legislación urbanística vigente, el aprovechamiento urbanístico correspondiente al titular de un terreno en suelo urbano será:

1. En suelo urbano consolidado, entendiéndose como tal el constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas, el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. En suelo urbano no consolidado, entendiéndose como tal el constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores, en general, el que resulte de aplicar a su terreno el 90% del aprovechamiento medio del Sector en que se encuentre.

3. En sectores de suelo urbano no consolidado incluidos en la declaración de Bien de Interés Cultural (delimitación PERIP Casco Histórico), el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.

En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación o mediante compensación económica.

En suelo urbanizable, se eliminan asimismo las áreas de reparto y aprovechamientos tipo definidos para cada cuatrienio de suelo urbanizable programado. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al titular de un terreno en suelo urbanizable, será el que resulte de aplicar a su terreno el 90% del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre.

6. MODELO DE OCUPACION Y DESARROLLO TERRITORIAL

6.1. INTRODUCCIÓN

En el presente Capítulo se describe y justifica la forma de ocupación del territorio por los desarrollos urbanos existentes y futuros para producir un modelo territorial coherente y estructurado. La estrategia propuesta es consecuencia de los criterios globales expuestos anteriormente y del Estudio del Medio Físico realizado tras la Aprobación Inicial y que se incluye en el documento Actualización de la Información Urbanística.

El modelo territorial, a partir de un diagnóstico de los problemas más graves y de las tendencias espontáneas, así como de las magnitudes de cambio previsible criterios y objetivos definidos, intenta elaborar una imagen futura deseable que sirva de apoyo y justificación para las propuestas generales de clasificación de suelo y ordenación del territorio municipal.

6.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo se grafía en los planos nº 1 y nº 2 (escala 1/25.000) y plano nº 3 (escala 1/5.000). Cualquier terreno del término municipal queda comprendido en una de las tres clases de suelo: urbano, rústico y urbanizable tal y como se define en el Capítulo II del Título I del RUCyL.

A continuación se incluye un cuadro resumen de la superficie de suelo en cada clase de suelo:

CUADRO RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

<u>CLASE DE SUELO</u>	<u>Superficie (ha)</u>
Suelo Urbano	597,66
Suelo Urbanizable	2.547,32
Suelo Rústico	24.094,49
TOTALES	27.239,47

6.2.1. Suelo Urbano

En concordancia con lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo II Título Primero, el suelo que se clasifica como urbano corresponde a aquellos terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto se clasifican como urbano aquellos terrenos que forman parte de un núcleo de población y cumplen con los criterios de dotación de servicios (acceso integrado en la malla urbana, servicios de evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con características adecuadas para servir a la edificación existente o prevista) criterio de consolidación (que los terrenos estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma conforme al planeamiento urbanístico) y criterio de previa urbanización (terrenos previamente urbanizados conforme a los procedimientos legales de forma que se cuente con todos los servicios definidos en el criterio dotación de servicios).

Se ha distinguido según lo dispuesto en los artículos 25 y 26 del RUCyL entre suelo urbano consolidado y no consolidado. La tabla siguiente muestra la superficie de cada una de estas categorías.

CUADRO RESUMEN EN SUELO URBANO

<u>Nombre</u>	<u>Superficie (ha)</u>
Suelo Urbano Consolidado	505,57
Suelo Urbano no Consolidado	92,09
TOTAL	597,66

Aquellos otros ámbitos con el Planeamiento aprobado (Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) y que no cumplen los requisitos definidos en párrafo anterior, se han clasificado como Áreas de Planeamiento Previo (APP) en suelo urbano consolidado y siguen la programación establecida en su propio Plan de Etapas. En estas zonas el nuevo Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento inmediatamente antecedente; de esta forma, el nuevo Plan General mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones. Tanto estas adaptaciones, como antecedentes de planeamiento de estas áreas, su localización en los planos, etc., se recogen y describen en la ficha individual que particulariza su régimen normativo concreto. Se incluyen como Áreas de Planeamiento Previo, aquellos ámbitos de planeamiento, aprobados definitivamente, que contengan tales condiciones y parámetros de ordenación, que no puedan ser incluidos dentro de una de las Normas Zonales del Plan General.

Recoge el cuadro siguiente la superficie de suelo de cada una de la Áreas de Planeamiento Previo. El código de identificación permite conocer a través de la ficha normativa los parámetros y condiciones particulares de cada una de las áreas.

CUADRO RESUMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO PREVIO

<u>Identificación</u>	<u>Superficie (ha)</u>
APP 06-01	6,93
APP 07-01	4,44
APP 08-01	1,59
APP 16-01	5,43
APP 18-01	0,40
APP 20-01	0,49
APP 21-01	0,83
APP 21-02	0,40
APP 22-01	1,72
APP 22-02	0,56
APP 22-03	2,68
TOTAL	25,46

A continuación se incluye el cuadro que refleja el orden de magnitud de los distintos usos del suelo urbano consolidado, (lo referente a dotaciones públicas y servicios urbanos corresponden a los Sistemas Generales).

CUADRO DE USOS GENERALES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

<u>Identificación</u>	<u>Superficie (ha)</u>
Residencial (A)	125,17
Actividades económicas (industrial+terciario) (B)	106,16
Equipamientos (C)	71,36
Espacios Libres Públicos (D)	51,82
Vías Públicas (Red viaria y Red ferroviaria) (E)	147,9
Servicios Urbanos (F)	3,14
TOTALES	505,55

* No se incluyen en el cómputo de uso residencial y de actividades económicas las superficies del PERIPCH

Por lo que respecta al suelo urbano no consolidado, el planteamiento general responde a la búsqueda de las soluciones urbanísticas más coherentes y lógicas en cada uno de los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado. Se han distinguido fundamentalmente dos tipos de sectores, los reconvertibles y los no reconvertibles. Mediante el objetivo común de ordenar los bordes de suelo urbano y obtener suelos para espacios libres, equipamiento y viario, los sectores reconvertibles responden al criterio de transformar las áreas de tipología industrial en áreas residenciales favoreciendo mediante una ordenanza específica su traslado a polígono ya que debido a su localización en el núcleo urbano es aconsejable su cambio de uso. Las áreas no reconvertibles se corresponden con operaciones de sutura en el perímetro del suelo urbano, así como con la ordenación de los intersticios vacantes en el tejido urbano, y también con operaciones de mejora, renovación y reforma.

La tabla siguiente, es un cuadro resumen de las superficies de suelo urbano no consolidado reconvertible y no reconvertible

CUADRO RESUMEN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

<u>Nombre</u>	<u>Superficie (ha)</u>
Sectores de Suelo Urbano no Consolidado Reconvertibles SE.SU-NC	55,47
Sectores de Suelo Urbano no Consolidado no Reconvertibles SE.SU-NC	36,61
TOTALES	92,09

6.2.2. Suelo Rústico

Tal y como se dispone en la Sección 4ª del Capítulo II Título Primero, el suelo rústico comprende aquellos terrenos que deben ser protegidos del proce-

so de urbanización. A tal efecto el Plan General debe clasificar como suelo rústico los terrenos que cumplan alguno de los siguientes criterios. Criterio de protección singular (régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento). Criterio de valor intrínseco (que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento). Criterio de recuperación de valores (que los terrenos deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación). Criterio de prevención de riesgos (que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización) y Criterio de calidad de la urbanización (que los terrenos no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad).

Así, y basándose en documentos previos del presente expediente de Revisión y Adaptación del Plan General, se ha distinguido entre suelo Rústico Común y Suelos Rústicos con Protección Natural, Protección Cultural y Protección de Infraestructuras.

Los suelos rústicos de protección natural incluyen todas aquellas áreas que cuentan algún régimen de protección específico según la legislación sectorial aplicable de ámbito autonómico, estatal y europeo (Monte Valonsadero, Lugares de Interés Comunitario, Vías Pecuarias, Cauces y Riberas) o por el contrario son susceptibles de protección por los valores intrínsecos de carácter geomorfológico que presentan (Protección Paisajística, Protección de Masa Forestal).

Así, se ha incorporado la Orden MAN/1082/2005 por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero". En este sentido, la Ley de Espacios Naturales 8/1991 de Castilla y León prevé que sobre esta área se redacte un programa de uso público para la puesta en valor y utilización recreativa de esta zona, pudiéndose establecer para ello convenios con las Entidades Locales para su gestión. En este sentido, se tomo la iniciativa por parte del Ayuntamiento con la redacción de un Plan Especial que todavía no cuenta con aprobación definitiva.

Por su parte, se han incluido también los Lugares de Interés Comunitario de acuerdo a lo dispuesto en Directiva Hábitats. Se identifican con los nombres siguientes: LIC Riberas del río Duero, LIC Sabinas Sierra de Cabrejas y LIC Robledales de Berrún.

Los montes de utilidad pública se han incluido, en la medida de lo posible y de la información con la que se ha contado, en las categorías de protección forestal.

Para las Márgenes del Duero, existe ya un proyecto de recuperación como se detalla en el apartado 6.5.5 al que el Plan General pretende dar un nuevo impulso, con la obtención de nuevas áreas para espacios libres públicos y la limitación a las densidades edificatorias para frenar los posible impactos visuales, como se detalla más adelante.

Las categorías de protección de infraestructuras recogen los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de diversos caracteres así como su afección, servidumbre o denominación equivalente.

Las categorías de protección cultural por su parte, recogen los terrenos ocupados por bienes de interés cultural declarados o en proceso de declaración, los bienes catalogados y demás terrenos sometidos al algún régimen de protección de acuerdo a la legislación sectorial de patrimonio cultural.

Dentro de las categorías de protección de suelo se han distinguido diferentes usos permitidos y autorizables, tratando de preservar los suelos con mayor valor medioambiental de acciones que pongan en peligro su permanencia o posible ampliación, y de acuerdo a lo regulado en el RUCyL.

CUADRO RESUMEN DEL SUELO RÚSTICO

<u>Categorías</u>	<u>Superficie (ha)</u>
SUELO RÚSTICO COMÚN	1.081,44
Suelo Rústico Común*	1.081,44
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL	21.907,79
SR-PN declarado Zona Natural de Esparcimiento	
"El Monte Valonsadero"***	2.783,13
SR-PN declarado Lugar de Interés Comunitario**	
SR-PN de vías pecuarias***	
SR-PN de interés paisajístico sin masa forestal	3.008,41
SR-PN de interés paisajístico y forestal	18.382,37
SR-PN de cauces y riberas	517,01
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL	1.014,32
SR-PC declarado Bien de Interés Cultural	1.014,32
SR-PC arqueológica**	

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	90,95
SR-PI viaria y ferroviaria****	90,95
TOTALES	24.094,49

* Dentro de esta categoría se están computando las superficies del sistema general de servicios urbanos existentes (depuradora) y propuestos (acción SG-1).

** Esta superficie no se tiene en cuenta en el cómputo total puesto que se superpone con otras categorías de suelo rústico (ver plano nº 2).

*** Esta superficie no se tiene en cuenta en el cómputo total, ya que al no disponer de los deslindes y amojonamientos oficiales únicamente se ha grafiado el eje de trazado.

**** En este caso se ha computado la superficie de afección viaria y ferroviaria grafiada en el plano nº 2.

6.2.3. Suelo urbanizable

Tal y como se dispone en la Sección 3ª del Capítulo II Título Primero, el suelo urbanizable es el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbanizable los terrenos que no puedan ser clasificados como suelo urbano ni como suelo rústico.

Son en definitiva los terrenos que deben desarrollarse y anexionarse al suelo urbano en un futuro y están destinados a satisfacer las necesidades futuras de territorialización de las actividades urbanas de la ciudad.

El Plan General distingue en cumplimiento de las determinaciones reglamentarias entre suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

Los factores y criterios que han influido en la sectorización del suelo urbanizable delimitado se definen en el punto 6.3 y siguientes de la presente Memoria. No obstante, cabe hacer constar en este punto que dicha delimitación se ha basado en las vocaciones territoriales de los suelos detectadas en los documentos de Información Urbanística y Estudios del Medio Físico, en los procesos de participación ciudadana resultado de los dos períodos de exposición pública, así como en base a su idoneidad para conformar la estructura general y orgánica del municipio.

El suelo urbanizable que está llamado a ser desarrollado en primer lugar y que ha de ser capaz de cubrir tanto las necesidades inmediatas así como las expectativas más amplias se identifica con las siglas SUR-D (suelo urbanizable delimitado seguido del número de sector). A continuación se resumen en la siguiente tabla las superficies de los sectores de suelo urbanizable delimitado propuestos.

CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

<u>Categoría</u>	<u>Superficie (ha)</u>
SUR-D 1 Prados Vellacos-Este	15,6851
SUR-D 2 Ctra. Madrid-Los Pajaritos	5,2766
SUR-D 3 Ladera del Mirón	2,6097
SUR-D 4 Cerro de Los Moros	45,4355
SUR-D 5 La Viña-El Cañuelo	14,3044
SUR-D 6 Los Royales-Norte	22,1489
SUR-D 7 Arroyo de Pedro Moro	56,517
SUR-D 8 Camino del Carril	75,3017
SUR-D 9 La Viña El Cañuelo Oeste	36,2437
SUR-D 10 Los Royales Oeste	54,7571
SUR-D 11 Las Casas Oeste	22,3381
SUR-D 12 Las Casas Este	7,5819
SUR-D 13 Valcorba	274,8025
TOTAL URBANIZABLE DELIMITADO	663,00
Sistemas Generales Incluidos	103,56
Sistemas Generales Adscritos	34,71
TOTAL SISTEMAS GENERALES	138,27

Por su parte el suelo urbanizable no delimitado, teniendo el carácter de residual que se predica en el desarrollo reglamentario de normativa urbanística autonómica (art 29. RUCyL "... deben incluirse en la categoría de suelo urbanizable no delimitado los terrenos que no se incluyan en suelo urbanizable delimitado"), responde al deseo municipal de posibilitar el asentamiento de población, frenando la emigración a otros municipios limítrofes, además de permitir un control sobre el precio del suelo, ya que como se ha señalado en los criterios y objetivos se pretende evitar la especulación inmobiliaria.

Se resume en la tabla siguiente, la superficie de los suelos urbanizables no delimitados, así como la de Sistemas Generales de Espacios Libres Adscritos.

CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

<u>Categoría</u>	<u>Superficie (ha)</u>
SUR-N 1	842,72
SUR-N 2	77,46
SUR-N 3	122,08
SUR-N 4	535,43
SUR-N 5	306,63

TOTAL URBANIZABLE NO DELIMITADO	1.884,31
Sistemas Generales de Espacios Libres	198,34
TOTAL SISTEMAS GENERALES	198,34

6.3. APTITUD DEL TERRITORIO PARA LOS DESARROLLOS URBANOS

En el estudio de los posibles desarrollos de la ciudad se consideran una serie de factores de diversa índole que limitan, espacialmente y por otras razones, las áreas de crecimiento, estableciendo su mayor o menor aptitud para acoger usos urbanos generales o usos específicos.

Estos factores pueden agruparse de la forma siguiente:

- factores topográficos y morfológicos.
- factores relativos a la red viaria.
- factores relativos a las infraestructuras básicas.
- posición relativa respecto del suelo urbano.

6.3.1. Factores topográficos y morfológicos

El territorio del término municipal cuenta en algunas zonas con fuertes pendientes. Se trata fundamentalmente de terrenos clasificados como suelo rústico protegido, en cualquiera de sus categorías, debiendo, por tanto, ser preservados de su urbanización.

En los suelos clasificados como urbanizables se prevé que las zonas topográficamente menos aptas para la edificación se destinen a sistemas generales de espacios libres, de modo que las zonas edificables se sitúen en los terrenos con menores pendientes. En cualquier caso, considerando que la propia ciudad, el actual núcleo urbano, se asentó sobre terrenos accidentados, existiendo fuertes desniveles entre los distintos barrios, siendo ésta la realidad física ante la que se encuentra Soria, no puede considerarse que existan limitaciones al crecimiento de la ciudad por razones topográficas. Ello no obstante resulta determinante y configura la existencia de paisajes con valor intrínseco en sí mismos o bien ligados a factores históricos o tradicionales, que suponen un nuevo factor a tener en cuenta a la hora de zonificar el crecimiento de la ciudad.

De la conjunción de los factores antedichos aplicada a las localizaciones concretas de los bordes de la ciudad se desprenden las siguientes limitaciones:

- Debe preservarse íntegramente la ladera del Castillo, no permitiendo crecimientos que traspasen los límites actuales.

- Debe preservarse la ladera del Mirón en todas las partes próximas a la ermita. La existencia de edificaciones en cotas intermedias (Camino de la Cruz) puede permitir desarrollos muy controlados que no rebasen dichas cotas y se desarrollen con edificaciones de poca altura con el fin de minimizar la interferencia en el paisaje.

- Deben preservarse las orillas del río en la zona Norte entre el Camino de San Ginés y los restos de la muralla medieval, así como en los entornos de San Juan de Duero, limitando la edificación a los volúmenes existentes.

- Deben preservarse íntegramente las orillas del río en la zona al Sur del puente ligadas al paisaje machadiano, a la muralla de la Ciudad y a los monumentos de San Polo y San Saturio.

6.3.2. La red viaria

La red viaria existente supone un condicionante muy fuerte de cara a posibles alternativas de desarrollo, en la medida en que ha estructurado de manera casi definitiva el territorio. En este sentido, cabe destacar las rondas de circunvalación de la ciudad (variante Norte y Oeste) y las vías urbanas de la red principal, que han sido enumeradas en el apartado 2, resumen de la información urbanística de la presente Memoria.

6.3.3. Las infraestructuras básicas

Como ya se indicó anteriormente, no existen limitaciones relevantes para un crecimiento razonable de la ciudad que se deriven de la carencia o dificultad próxima o futura para el servicio de las infraestructuras de energía eléctrica, abastecimiento de agua o capacidad de depuración de residuales.

No obstante, se prevé la creación de un nuevo vertedero al norte de la ciudad, ubicado en Suelo Rústico Común.

6.3.4. Posición relativa de los terrenos

La localización histórica de los usos principales implantados en el territorio, unido a ciertas tendencias espontáneas, más canalizadas en los últimos años, así como una serie de decisiones territoriales relativamente recientes, han contribuido también a definir un modelo territorial determinado, reduciendo así el margen de discrecionalidad para las propuestas derivadas del planeamiento.

En el sentido apuntado se señalan los siguientes usos y decisiones fuertemente condicionantes:

- El cierre industria-infraestructura ferroviaria establecido en la zona Su-roeste.

- La localización del polígono industrial de Las Casas con ocupación masiva de unos terrenos topográficamente muy aptos.

- La implantación semi-espontánea de industria en la carretera de Valladolid, preferentemente en su margen izquierda, lo que supone un fuerte "handicap" para la promoción de una vía con gran potencial de desarrollo de calidad.

- Otras localizaciones industriales no estructuradas (Camino de la Verguilla, Camino de los Royales), e implantadas por razón de disponibilidad de terrenos alejados del Centro y que hasta ahora suponían obstáculos al desarrollo del suelo residencial.

El presente documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana pretende corregir estos condicionantes, con la progresiva terciarización de usos en el Polígono Industrial de Las Casas y la reconversión a uso residencial de las zonas industriales de la Avda. de Valladolid, y C/ Eduardo Saavedra y parcelas industriales aisladas que aún permanecen en el núcleo urbano residencial.

6.4. AREAS DE NUEVO DESARROLLO.

El Plan General de Ordenación Urbana de 1994 delimitaba 10 sectores de suelo urbanizable, dos de ellos con uso global industrial y el resto con uso global residencial. Habiéndose cumplido ocho años desde la aprobación de dicho Plan General, el 21 de abril de 1994, han sido desarrollados únicamente cuatro de estos sectores, encontrándose actualmente dos de ellos en ejecución.

Si bien es cierto que aún no han sido superadas las previsiones del Plan General de 1994, existiendo suelo clasificado sin desarrollar al haber sido necesario proceder a su Revisión antes de lo esperado, fundamentalmente por los cambios legislativos, se ha producido en estos últimos años una creciente demanda de suelo edificable para la construcción de viviendas unifamiliares, lo cual se ha hecho patente en el rápido crecimiento de los municipios vecinos (Garray, Los Rábanos, Golmayo) en los que se han llevado a cabo promociones de viviendas unifamiliares, así como de otras tipologías edificatorias.

Es conveniente, por tanto, satisfacer esta demanda y ampliar la oferta de suelo urbanizable en el municipio de Soria de conformidad con las medidas liberalizadoras del suelo.

Con tal fin, además de mantener los suelos clasificados como urbanizables en el Plan General de 1994, con algunas modificaciones en cuanto al uso, aprovechamiento medio, o delimitación, motivados por la adopción de nuevos criterios generales, se proponen nuevos sectores de suelo urbanizable delimitados, cuya tabla resumen se muestra en el punto 6.2.3.

6.4.1. Criterios de selección del suelo urbanizable para la delimitación de sectores

A la hora de seleccionar las áreas de nuevo desarrollo se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Se toma como límite natural del crecimiento de la ciudad en un primer nivel, el marcado por las variantes de circunvalación Norte y Oeste, y el límite geográfico del Río Duero al Este; y se propone clasificar como suelo urbanizable todos los terrenos comprendidos entre dichos límites que sean adecuados para ser urbanizados.

- Se tiene en consideración el Estudio del Medio Físico para el establecimiento del límite del crecimiento de la ciudad en un segundo nivel, marcando los límites del suelo urbanizable no delimitado.

- El Sector SUR-D 2, Carretera de Madrid-Los Pajaritos, se delimita en cumplimiento de una Resolución de la Consejería de Medio ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

- En un segundo nivel o escalón, se propone el crecimiento al exterior de estos límites físicos, con unas densidades muy inferiores, tanto al Norte como al Este de la ciudad, en la margen derecha del río Duero, así como en el entorno de los Barrios anejos de Soria.

- Las zonas propuestas cuentan con la posibilidad de depuración de las aguas residuales, mediante la ampliación de la infraestructura de saneamiento, o bien mediante soluciones aisladas que deberán resolverse con el desarrollo urbanístico de los sectores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 44 al 48 del RUCyL.

- Ordenación conjunta del entorno inmediato de la ciudad con el fin de obtener un cinturón verde propuesto como Sistema General de espacios libres de cesión obligatoria y gratuita con el desarrollo urbanístico del suelo urbanizable, mediante la asignación de una parte del mismo a cada nuevo sector residencial.

- Debe diversificarse la oferta de suelo para evitar la especulación.

6.4.2. Densidades de edificación

Las densidades e índices de edificabilidad de las áreas de nuevo desarrollo se establecen en función de su localización y la tipología edificatoria propuesta, según el modelo de crecimiento adoptado y lo establecido en el Reglamento de Urbanismo.

Tal y como se justificaba en puntos anteriores el presente expediente de Revisión y Adaptación del PGOU acepta el modelo existente y plantea una línea continuista con el modelo territorial soriano dentro de la legalidad vigente. Pues bien, partiendo de una realidad actual que marca una densidad de 65 viv/ha en suelo urbano consolidado, las nuevas densidades propuestas para los suelos

urbanizables delimitados (60 viv/ha) se plantean como anticipo de las demandas que en el futuro pueda plantear el desarrollo y crecimiento de la ciudad.

Para los sectores situados en el interior de los límites físicos de las vías de circunvalación y el río Duero, la densidad de los sectores de suelo urbanizable no podrá superar en ningún caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 del Reglamento de Urbanismo, la cifra de 70 viviendas/ha o 10.000 m²/ha construidos, ni ser inferior a 40 viviendas por hectárea aplicada sobre la superficie neta del sector, es decir, una vez deducida de la superficie total el área ocupada por los sistemas generales, expresándose la superficie construida en metros cuadrados del uso predominante, previa ponderación al mismo de los demás usos.

Esta densidad máxima es la permitida en el Sector SUR-D 1, con tipología predominante de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar, que se corresponde con el Sector de suelo urbanizable programado P-1 del anterior Plan General, para el que se mantiene el mismo índice de edificabilidad asignado por el PGOU de 1994, es decir, 0,65 m²/m².

Para el resto de los sectores de uso residencial, en este primer área de crecimiento, se fijan igualmente edificabilidades de 0,65 m²/m² excepto en el sector 3 "Ladera del Mirón" con edificabilidad de 0,50 m²/m², a los que corresponden unas densidades edificatorias entre 60 viv/ha y 40 viv/ha, referidas a la superficie neta del sector.

La edificabilidad de 0,65 m²/m² corresponde a los sectores situados al Norte y al Oeste, con uso predominante de vivienda colectiva y unifamiliar, y sin limitaciones importantes desde el punto de vista topográfico o paisajístico.

En los sectores previstos en la Ladera del Mirón y el Cerro de Los Moros, zonas para las que se establece una especial protección paisajística por su situación próxima al río Duero, con desarrollos controlados, se limita la edificabilidad a 0,50 m²/m² y una densidad de 40 viv/ha para el primero y a 0,65 m²/m² y 60 viv/ha para el segundo respecto a la superficie bruta.

Se exceptúa, únicamente el sector con uso global industrial, Sector SUR-D 13, Área de Valcorba, con una edificabilidad de 0,30 m²/m², ya que se trata de un sector con uso industrial.

En el resto del suelo urbanizable, el urbanizable no delimitado, no se delimitan sectores sino que se establecen cinco áreas con distintas condiciones de desarrollo según su localización, cuyos coeficientes de edificabilidad y condiciones de desarrollo se regulan en la normativa urbanística.

6.5. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. MODELO DE CIUDAD

Es evidente que en una ciudad consolidada en amplias zonas y con las opciones de crecimiento ya comprometido por anteriores decisiones de planeamiento y acción urbanizadora, como es el caso de Soria, las oportunidades de determinación de una nueva estructura urbana, de un modelo de ciudad alternativo, son escasas.

Las dimensiones básicas y la forma de ocupación del territorio están ya fijadas, y la propuesta de la Revisión del Plan se basa, pues, en la aceptación del modelo estructural existente y en la posibilidad de transformación en un marco de continuidad relativa como respuesta a las nuevas necesidades que imponga el crecimiento de la ciudad.

Tal como se ha expuesto al tratar las áreas de nuevo desarrollo, se propone que la ciudad en un primer nivel se extienda hacia el Norte y el Oeste, definiendo el centro urbano mediante el establecimiento de un cinturón verde. Se tiende a un modelo de crecimiento concéntrico, en contraposición con las primeras expansiones de la ciudad a partir del Casco Histórico, que se produjeron siguiendo una estructura radial.

En el exterior de ese centro urbano delimitado por las variantes y el río, se delimitan, en la zona Norte, dos sectores en el entorno del Barrio de Las Casas. Asimismo, se prevén sectores de suelo urbanizable no delimitado en el entorno de los Barrios rurales de Soria (Pedrajas, Oteruelos, Toledillo), con objeto de posibilitar su desarrollo y crecimiento ordenado.

En la zona Este, al otro lado del río Duero, se delimita un polígono industrial en el área de Valcorba, que compensará el crecimiento de la ciudad hacia el Oeste, evitando el traslado del actual centro urbano y el consiguiente deterioro del Casco Antiguo, a la vez que se persigue el objetivo de integrar el río en la ciudad, en la estructura urbana.

Puede definirse el modelo de ciudad futuro de la siguiente forma:

6.5.1. Usos dominantes ó globales

La propuesta de estructuración de usos globales, manteniendo la actual, es la siguiente:

- Centro comercial especializado en la zona tradicional del Collado, con tímidas expansiones hacia el Paseo del Espolón y Avenida de Mariano Vicén.

- Área residencial prácticamente homogénea y continua desde el centro a la periferia con tipologías diversas, mayoritariamente de vivienda colectiva, y variados enclaves de equipamiento.

- Áreas diferenciadas de vivienda unifamiliar en la Barriada de Yagüe, en la zona del Camino de los Toros y Carretera de Madrid (al sur de la ciudad), en

el entorno de ambas márgenes del río Duero y la Ladera del Castillo, y al Oeste del Parque de la Alameda de Cervantes.

- Se proponen nuevas áreas residenciales al Oeste, en la zona de Los Royales, y en la zona Norte, como remates de borde de la ciudad en zonas de baja densidad, así como en las zonas de nuevo crecimiento exteriores al núcleo urbano (Barrios rurales, Las Casas).

- Áreas industriales localizadas en el noroeste y este de la ciudad (Polígonos Industriales de Las Casas) y en el Área de Valcorba.

- Regularización del denominado uso "perreras" mediante delimitación de un área de ubicación específica en la zona norte denominada "Valdecureña" (ampliación del área ya existente sin regularizar) para lo cual se clasifica dicha zona como suelo rústico común y así poder dar solución al problema de dichas perreras incontroladas existentes en la zona, y dar salida también a la demanda existente de este tipo de instalaciones, con todas las garantías sanitarias y de forma ordenada.

6.5.2. Sistema general de vías públicas

6.5.2.1. Estructura viaria

Tal como se ha expuesto anteriormente, la malla principal viaria está constituida por la Avda. de Valladolid y su prolongación hasta el puente de piedra; la Avda. de Mariano Vicén y su enlace con el Espolón; la terminación del semi-cinturón Eduardo Saavedra-Gaya Nuño y su bifurcación para enlazar con la calle A del Polígono Industrial "Las Casas".

Las novedades más importantes propuestas por el Plan General de 1994 eran vías medianas de borde: la prolongación de la Senda Muerta hasta su enlace con Marqués de Ahumada; la prolongación oblicua de la calle del Viso hasta su enlace con la carretera de Valladolid, tras intersectar con el camino de los Royales, la vía de enlace entre el nudo de la calle A y la carretera de Logroño; finalmente el ensanche del camino de los Toros hasta el paseo de Valbos. Actuaciones que no se han llevado a cabo aún más que parcialmente, en algunos tramos, al no haber sido desarrollados urbanísticamente los sectores ó unidades de ejecución a los que correspondía la ejecución de dichos viales.

Las actuaciones propuestas en la red principal existente van encaminadas a solucionar problemas puntuales del tráfico viario.

Recientemente se ha puesto en funcionamiento un paso inferior de tráfico en la C/ Eduardo Saavedra, en el cruce con el Cno. de Los Royales. Con el desarrollo de la ciudad de Soria y la construcción de la Variante de los Royales, la C/ Eduardo Saavedra ha ido perdiendo su carácter inicial de vía de circunvalación de la ciudad, pasando a integrarse en la malla urbana. La Residencia de la Tercera Edad ubicada en el citado cruce y el desarrollo y edificación de las unidades de ejecución U-28 (C/ Marqués de Cerralbo) y U-29 (C/ Segovia) en esa misma zona, amén de los nuevos crecimientos residenciales previstos en la zona de Los Royales, generarán un importante incremento del tráfico rodado y peatonal transversal a la C/ Eduardo Saavedra. Con el fin de resolver este punto extremadamente conflictivo, se planteó deprimir los dos carriles centrales de Eduardo Saavedra que soportarían el tráfico en la dirección principal, dejando en la rasante actual dos carriles laterales y el cruce de la C/ Marqués de Cerralbo al Camino de Los Royales.

Está prevista la ampliación de la C/ Betetas, que absorbe todo el tráfico de vehículos que bordea por el Sur el centro peatonal de la Ciudad, y cuya sección se ha demostrado insuficiente. Dado que dicha calle se encuentra en el ámbito del Casco Histórico, su trazado definitivo y alineaciones se definirán en el Plan Especial de Reforma interior y Protección del Casco Histórico.

En cuanto a las áreas de nuevo desarrollo del entorno de la ciudad, se propone el trazado de una vía principal de 30 metros de anchura formando un arco concéntrico con la red viaria existente (según se define en el plano núm. 2 de Ordenación General del presente Plan General), que partiendo desde la Carretera de Logroño por la zona del Polvorín, cruza por el Norte hasta la Calle "J" del Polígono Industrial Las Casas y la Avda. de Valladolid, para continuar hacia el Sur por la zona de los Royales, con salida junto a la Estación de Ferrocarril para enlazar con la Carretera de Madrid.

Se define asimismo, una ronda sur que enlazará la carretera de Madrid, con la ampliación de la calle Bravo de Saravia y un viario de nuevo trazado en el SUR-D 4, con la calle de las Postas. En cualquier caso, este viario en función del nivel y grado de protección establecido tanto en la normativa arqueológica como en el catálogo de Plan General deberá evaluar los efectos negativos de su trazado para establecer así las medidas correctoras que se necesiten, en consonancia con un técnico competente a los efectos previstos en la legislación sectorial específica en cada caso.

De este modo, se dota a los nuevos sectores de suelo urbanizable de una red viaria que estructure los nuevos desarrollos de la ciudad y garantice la necesaria interconexión.

6.5.3. Sistema general de equipamientos

El sistema general de equipamientos obedece a tres pautas de localización:

- Los más tradicionales situados en el Conjunto Histórico-Artístico, como son los equipamientos religiosos, institucionales y escolares de implantación antigua.

- Un segundo escalón espacial localizado preferentemente en el entorno de la Alameda de Cervantes y la calle Nicolás Rabal.

- Un tercer escalón periférico compuesto por los complejos hospitalario-asistenciales situados al Norte y el complejo deportivo situado al Sur, y la Residencia de la Tercera Edad situada en el Camino de Los Royales.

El Plan General de 1994 había previsto un área universitaria en el Camino de Los Royales, asignando al Sector de Suelo Urbanizable Programado P-1, Avda. Valladolid-Camino de los Royales, un sistema general con destino a equipamiento comunitario con uso de Universitario y superficie 23.400 m². No obstante, con posterioridad se planteó que esta ubicación del recinto universitario presentaba una serie de dificultades. Después de estudiar y debatir las diferentes alternativas posibles, se consideró como solución más idónea el emplazamiento del futuro Campus Universitario en la zona de Los Pajaritos. Con este fin, el Ayuntamiento de Soria decidió promover la redacción del Plan Especial de Reforma Interior del Campus Universitario que fue aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 19 de marzo de 1997.

Como consecuencia de lo expuesto, se plantea la necesidad de reasignar un Sistema General al Sector SUR-D 1-Prados Vellacos-Este (antiguo Sector P-1, Avda. Valladolid-Cno. de Los Royales), en sustitución del Campus Universitario inicialmente previsto. Considerando que se ha visto reducida la superficie del Sector P-1 de acuerdo con lo expresado en el apartado 4.1. del presente documento, se modifica la superficie destinada a sistema general, asignando al Sector S-1 4.878 m² de superficie con destino a sistema general de equipamiento comunitario.

Del resto de sectores de suelo urbanizable, únicamente el Cerro de los Moros tiene asignado un sistema general de equipamiento previsto en el anterior Plan General de 1994, al que corresponden 16.095 m² de superficie con destino a equipamiento de contingencia. El resto de los equipamientos generales que se incluyen en los sectores de suelo urbanizable (163.799 m²), de acuerdo con lo regulado en el artículo 88 del Reglamento de Urbanismo, no se localizan dejando a la ordenación detallada esta decisión para una mejor ubicación de acuerdo con el diseño y necesidades del momento.

Por otra parte el Ayuntamiento de Soria ha destinado aproximadamente 75 ha de terreno (748.713 m²) en la Dehesa de Pedrajas a Sistema General de Equipamiento Deportivo, para la ubicación de un Campo de Golf, en base a la solicitud realizada por parte de la Federación Nacional de Golf, al no existir instalaciones para la práctica de este deporte en la provincia, y considerando el interés social y turístico de la propuesta.

La superficie actual destinada a equipamiento de sistema general en suelo urbano es de 549.009 m² a los que si añadimos la superficie del campo de golf anteriormente mencionada de 748.713 m² nos da un total de 1.297.722 m². Por tanto, el ratio de equipamiento de sistema general por habitante (población en Soria según datos de la Información Urbanística – octubre 2003 - 37.144 hab) es de casi 35 m²/hab (34,93) lo que cumple con creces el mínimo de 5 m²/hab establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en su desarrollo reglamentario.

Aún, si no se tiene en cuenta el campo de golf, el ratio sería 14,78 m²/hab que es casi el triple del mínimo exigido por Ley. Por ello, para el desarrollo del suelo urbanizable se han previsto un total de 179.894 m² de nuevos equipamientos, que corresponden a un ratio de 5 m²/hab considerando que no son necesarios más equipamientos (se prevén 11.767 viviendas que, con un tamaño familiar de 3 hab/viv, suponen 35.301 nuevos habitantes y, en consecuencia, multiplicado esta población por 5m²/hab nos daría 176.505 m² de equipamiento de sistema general, menos aun que lo propuesto por el Plan General).

6.5.4. Sistema general de servicios urbanos

Las zonas propuestas como áreas de nuevo desarrollo se encuentran, en general, en lo referente a la evacuación de aguas residuales, fuera de la divisoria geográfica de los terrenos que vierten o pueden verter de modo natural a la red actual de colectores generales que confluyen en la Estación Depuradora de Aguas Residuales. Teniendo en cuenta, no obstante, que cualquier ampliación de la ciudad supone traspasar dicha divisoria e invadir otras cuencas de vertido, no puede impedirse el crecimiento de la ciudad por esta circunstancia.

Será necesaria la ampliación de la infraestructura de saneamiento existente con la previsión de un nuevo colector general en la zona de Los Royales. En las zonas Norte y Este es posible llegar a soluciones parciales, individualmente para cada sector, una vez iniciado su desarrollo urbanístico, debiendo realizar un estudio técnico detallado de su situación respecto a las cotas de vertido de la red actual y las posibles alternativas en función de la ordenación pormenorizada que proponga el Plan Parcial, pudiendo resolver el saneamiento mediante el bombeo de las aguas residuales a la red de colectores existentes. En aquellos sectores más alejados del núcleo urbano actual, resultará necesaria o más conveniente la realización de nuevos colectores o infraestructuras.

Se prevé asimismo que el crecimiento de la ciudad demande de otras infraestructuras de abastecimiento; a tal efecto se ha grafiado en el plano nº 8 In-

fraestructuras de Abastecimiento, el trazado previsto del gasoducto a su paso por el término municipal de Soria.

En cualquier caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, corresponderá a los propietarios el deber de urbanización; a tal efecto deberán costear los gastos de urbanización necesarios, excepto los de ejecución de nuevos sistemas generales. Entre estos gastos deberán incluirse los precisos para la conexión del sector con los sistemas generales existentes de vías públicas y servicios urbanos, así como para su ampliación o refuerzo, cuando cualquiera de ellos resulte necesario para asegurar el correcto funcionamiento de dichos sistemas generales. Ello es extensivo a la totalidad de infraestructuras o servicios urbanísticos.

6.5.5. Sistema General de Espacios Libres Públicos. Cinturón verde

Los sistemas generales de espacios libres existentes en suelo urbano son los siguientes:

- La Alameda de Cervantes. Está situado en el centro de la ciudad, es el parque de paseo de Soria, el que ha tenido más tradición, y su superficie es de unas 9 ha. Es un espacio utilizado intensamente y con un referente cultural importante; por ejemplo, en las Fiestas de San Juan se hacen varias actuaciones: fuegos artificiales, música, etc.; hay una ermita –La Soledad–, y las actividades de su cofradía le dan un uso religioso; también se hace algo de deporte. Dentro del parque hay tres cafés y restaurantes de los cuales el más pequeño solo se abre en verano.

Esta compatibilidad de uso entre espacio libre público y equipamiento privativo está permitida por la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su apartado f) siempre que la edificabilidad y la ocupación no superen el 10% de la superficie del espacio libre público y se limite a una sola planta, como es el caso de los cafés y restaurantes existentes en el Parque de la Alameda de Cervantes.

- El Castillo. Es un parque más antiguo que la Dehesa, pero su ubicación y su orografía lo hace poco accesible para las personas mayores, lo que limita su uso. Su superficie es de 21 ha. La parte de arriba se trata como parque urbano –hay mobiliario, columpios, esta el Parador Nacional y hay una piscina municipal pequeña para niños, que se abre en verano–, pero las laderas son tratadas como espacio forestal. Lo disfrutaban deportistas, gente de media edad y gente joven que sube buscando intimidad. En este parque se han perdido los usos tradicionales, como el pastoreo.

En este caso, según lo regulado en el apartado f) de la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se han diferenciado los usos no compatibles con el sistema general de espacios libres públicos, distinguiendo la calificación entre equipamientos y espacios libres. El ejemplo más representativo de esta distinción es el caso del Parador Nacional de Turismo Antonio Machado.

- Espacio libre del polígono industrial Las Casas, al oeste de la Barriada Yagüe. Se establece este espacio libre como colchón entre los usos residenciales e industriales. Dará servicio a la barriada tradicional de la que recibe su nombre y a parte de los nuevos desarrollos que se produzcan en la Av. de Valladolid.

CUADRO RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EXISTENTES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

<i>Nombre</i>	<i>Superficie (ha)</i>
Parque de la Alameda de Cervantes	8,87
El Castillo	17,12
Espacio Libre Polígono Industrial Las Casas	5,77
Parque de La Arboleda	0,32
TOTALES	32,08

La superficie total del espacio libre de sistema general en suelo urbano es de 320.771 m². Por tanto, el ratio de espacio libre de sistema general por habitante (población en Soria 37.144 hab según datos de la Información Urbanística –octubre de 2003–) es de 8,63 m²/hab por lo que supera en casi el doble el mínimo de 5 m²/hab establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

No obstante, se propone la creación de un cinturón verde que, como continuación de las zonas verdes previstas en el anterior Plan General de Ordenación Urbana al Este (Ribera del Duero, Parque del Castillo, Cerro de Los Moros y Ladera del Mirón), bordeé la ciudad por el Norte y el Oeste.

En la zona norte, parte del Cerro del Mirón en suelo urbanizable delimitado y, bordeando el río Duero, una franja de protección del Duero cuya obtención se prevé a largo plazo, cuando se desarrolle el suelo urbanizable no delimitado.

En la zona Oeste, la franja de zona verde se sitúa junto a la Variante de los Royales, desde el límite marcado por la zona de dominio público de la variante de circunvalación.

Los terrenos que forman parte del cinturón verde se han incluido o adscrito en los nuevos sectores de suelo urbanizable SUR-D 3 a SUR-D 12 como Sistema General de Espacios Libres, para su obtención gratuita con el desarrollo urbanístico de dichos sectores, siguiendo los criterios establecidos por el Plan General de 1994 para los sectores P-6 y P-7, si bien varía, dependiendo

de la ubicación de los sectores y su topografía, el porcentaje de sistema general asignado a cada uno de ellos. Salvo en los casos del SUR-D 3 y SUR-D 4 que por su especial tratamiento paisajístico cuentan con un 50% de sistemas generales asignados, el resto tienen un 35%.

Las superficies de las nuevas zonas verdes previstas en suelo urbanizable delimitado son, en total, 1.122.181 m² (sistemas generales adscritos e incluidos) que incluyen el cinturón verde y la zona de protección del Duero. El ratio por habitante, considerando, como ya hemos visto en el apartado 6.5.3, que la población que van a generar los nuevos sectores es de 35.301 habitantes, sería de unos 31 m²/hab que es muy superior al mínimo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento.

A estas zonas verdes habría que añadir las previstas en el Proyecto de Actuaciones en el entorno de las márgenes del río Duero en Soria, aprobado por la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Soria, en sesión de 23 de febrero de 2004 y que tiene previstas, en su fase I, ocho actuaciones en el tramo que comienza en el Puente de Piedra, continúa por la desembocadura del río Golmayo y finaliza en la zona del puente de Carlos III junto a la actual N-111, incluyéndose también dos accesos a las márgenes, uno desde el Cementerio de Soria por la Senda del mismo nombre, y otro por la vaguada que parte desde la Estación de ferrocarril hasta el río Golmayo.

El cinturón verde se entiende como una zona de protección libre de edificación (salvo las compatibles por su interés social con el uso de espacios libres), que defina y estructure el núcleo urbano, y sirva como gran zona de expansión cercana al ciudadano.

No debe entenderse como una gran superficie ajardinada con el concepto de "parque urbano", sino como zona de protección paisajística, de terreno natural o reforestado con especies autóctonas (roble, encina, quejigo, chopos, etc.), que requerirá un mínimo acondicionamiento (según zonas) y el establecimiento de unos recorridos peatonales, con urbanización blanda.

Se establece como compatible según lo dispuesto en la Disposición Adicional Única apartado f) el uso de equipamiento y uso deportivo en toda la superficie clasificada como sistema general de espacios libres, pudiendo además destinarse la zona afectada por la Ley de Carreteras a vías de servicio, infraestructuras o carril-bici.

Por otra parte se prevé por parte del Ayuntamiento la ampliación del tramo de carril-bici que llega desde Valonsadero hasta el Parque de la Fuente del Rey (Unidad U-7 del Plan General de 1994) para dar cabida a otros usos y la continuación del carril-bici para llegar al Paseo del Mirón, y desde ese punto bajar la Ladera del Mirón y por la Ribera del Duero, llegar hasta el Polideportivo y el Campus Universitario en "Los Pajaritos".

Finalmente se deben tener en cuenta las zonas verdes previstas en el entorno de los núcleos rurales de Oteruelos por un lado y Toledillo por otro. La primera como franja de protección de los entornos arbolados con mayor valor ambiental, ante el posible desarrollo del Suelo Urbanizable No Delimitado SUR-N I y la segunda como nexo de unión entre los montes de utilidad pública al norte del núcleo de Toledillo y el perímetro oeste de la Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero". Se incluye también un último espacio verde general en la zona de Belosillo como resultado del proceso de sellado y restauración de un vertedero incontrolado de escombros y otros residuos allí existente.

6.6. DEFENSA DEL MEDIO NATURAL Y LOS NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES.

6.6.1. Defensa del medio natural

El medio físico del Municipio de Soria posee una extraordinaria calidad natural, tanto en buena parte de los entornos inmediatos de la ciudad como en los extremos más alejados de su extenso término municipal.

En defensa de los valores de calidad ecológica, por un lado, y de calidad paisajística por otro, el Plan General establece la categoría de Suelo Rústico especialmente protegido para las siguientes localizaciones principales:

- Los bosques de robles de la extensa lengua geográfica situada al N.O., especialmente los que bordean los núcleos de Oteruelos y Pedrajas, así como el bosque de Valonsadero.

- Las márgenes del río Duero en el Sector Norte y sistema asociado del arroyo de Fuente del Rey.

- Las márgenes del río Duero en el Sector Sur hasta el embalse de los Rábanos.

- Los hitos paisajísticos del Pico Frentes y de la Sierra de Santa Ana.

El presente Plan General incluye íntegramente como Anexo la Orden MAM 1082/2005 por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero", que establecerá la regulación detallada de los usos permitidos en dicho espacio protegido.

6.6.2. Protección de las Márgenes del Duero

Constituye una aspiración y objetivo prioritario del Plan General de Ordenación Urbana la protección y recuperación de las Márgenes del río Duero para la ciudad de Soria.

Con tal fin, el Ayuntamiento promovió, en su momento, un concurso de ideas, que fue resuelto en el año 1992, encargándose la redacción de una primera fase del proyecto a los autores del trabajo premiado. Hasta el momento, se ha ejecutado esta primera fase, consistente en la recuperación y acondicionamiento del Paseo de San Prudencio.

Las márgenes del río Duero a su paso por la ciudad, forman parte del Sistema General de Espacios libres "Cinturón verde" definido en el presente Plan General, así como del Proyecto de Actuaciones en el entorno de la márgenes del río Duero en Soria mencionado anteriormente.

El resto de las márgenes del río Duero del término municipal se encuentran debidamente protegidas mediante su clasificación como Suelo Rústico Protegido de Interés Paisajístico sin masa forestal, en una franja no inferior a 200 metros de anchura en ambos lados.

6.6.3. Barrios anejos a Soria

El objetivo principal es la mejora de las actuales condiciones de los Barrios y hacer posible su recuperación y su desarrollo económico y urbanístico, sin que ello distorsione su carácter y aspecto rural original ni los valores ambientales del entorno (especialmente en el caso de Pedrajas y Oteruelos).

Con tal fin será de especial importancia el control de las posibilidades edificatorias, que incluye la práctica consolidación volumétrica de los edificios existentes y el mantenimiento de las tipologías de vivienda unifamiliar aislada.

El presente Plan General incorpora unas Ordenanzas Específicas de Núcleo Rural, de aplicación obligatoria en los Barrios de Oteruelos, Pedrajas y Toledillo, que establecen, además de las condiciones generales de edificación, las condiciones de diseño y materiales tradicionales y el tratamiento de las parcelas, respetando en lo posible el arbolado existente.

En general, se mantiene la delimitación de suelo urbano establecida en el Plan General de 1994 en los barrios de Las Casas, Pedrajas y Toledillo, con alguna mínima rectificación o regularización. En el barrio de Oteruelos, ante la demanda por parte de los propietarios de una mayor superficie de suelo urbano edificable, que se considera razonable, se propone la ampliación del suelo urbano hacia el Norte, Oeste y Sur de los límites actuales, en una franja de terreno de aproximadamente 50 m de anchura media (mayor o menor según las zonas) alrededor de las calles existentes, según queda reflejado en los planos que acompañan al presente documento.

Se han seguido los mismos criterios que llevaron a la delimitación establecida por el Plan General de 1994, incluyéndose parte de parcelas ó parcelas completas siempre que no tuviesen fondos excesivos, con servicios y acceso a la red viaria más o menos formalizada o con posibilidades de disponer de ello en base a intervenciones mínimas. También se han tenido en cuenta los factores topográficos (pendientes) y paisajísticos (vistas privilegiadas).

El suelo urbano se divide en dos categorías, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se clasifican como suelo urbano consolidado aquellas parcelas calificadas en el vigente Plan General como núcleo rural de grado 1 o intensivo, que corresponden en su mayor parte a parcelas edificadas, aquellas que originariamente formaban parte del núcleo de población, lo que podríamos denominar "el casco antiguo" de los barrios.

El resto de parcelas se clasifican como suelo urbano no consolidado, y se agrupan en sectores a efectos de su consolidación. Son parcelas que carecen de vías de acceso rodado en condiciones y dimensiones adecuadas o de servicios urbanos suficientes a pie de parcela, siendo precisas actuaciones de urbanización que deben ser objeto de equidistribución entre los afectados. De este modo se dotará a los barrios de una adecuada urbanización y ordenación, y se obtendrán las dotaciones urbanísticas (espacios libres públicos y equipamientos) de los que ahora carecen.

Se han previsto las necesidades futuras de desarrollo y ampliación de los Barrios, con la clasificación de suelo urbanizable no delimitado en sus entornos. El Campo de Golf en la Dehesa de Pedrajas puede ser el detonante del desarrollo urbanístico de los barrios de Pedrajas y Oteruelos, y en menor medida, del barrio de Toledillo. No se delimitan sectores en el entorno de estos núcleos sino que se establece un área de suelo urbanizable no delimitado ya que se considera que la densidad máxima que deben tener estas zonas no debe ser mayor de 20 viviendas por hectárea y ello sólo es posible en suelos urbanizables no delimitados.

En el Barrio de Las Casas, más cercano al núcleo urbano de Soria que el resto de los barrios, se delimitan dos sectores de suelo urbanizable de uso residencial, permitiéndose también la vivienda aislada de tipología rural. Estos sectores, con capacidad para 1.349 viviendas, darán cabida suficiente a las necesidades de crecimiento del barrio.

7. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

7.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO

7.1.1. Delimitaciones

El Plan General delimita las distintas clases de suelo en el plano a escala 1:25.000 de Clasificación del suelo, siendo la delimitación más exacta en

los planos de escala más detallada, plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" a escala 1:1000.

El criterio para la delimitación está determinado la Sección 2ª del Capítulo II del Título I del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 20 de la Ley 5/99, que establece las condiciones que deben cumplir los terrenos para su clasificación como suelo urbano, y cuyo tenor literal se describe a continuación:

"...Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de un núcleo de población, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) 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 permita el planeamiento urbanístico.

b) 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 establezca el planeamiento urbanístico.

c) Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico."

Dentro del suelo urbano se distinguen dos categorías:

a) Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

7.1.2. Ámbitos para el desarrollo de planeamiento y la gestión

El presente PGOU distingue en suelo urbano tres ámbitos diferenciados para la asignación de las determinaciones de planeamiento:

- Sectores de Suelo Urbano no consolidado; cuya asignación de uso se realiza a nivel global. En algunos de ellos se establecen condiciones de ordenación general postestativa, mientras que otros son ámbitos territoriales que permiten el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

- Manzanas edificables; cuya asignación de uso se realiza a nivel pormenorizado.

- Parcela; subdivisión de las manzanas edificables para la ejecución de la edificación.

Las manzanas edificables quedan reflejadas en el plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" a escala 1:1.000.

7.1.3. Calificación del suelo. Usos e Intensidades

7.1.3.1. Usos.

La asignación de usos en suelo urbano consolidado se realiza a nivel pormenorizado y detallado. En el primer nivel, el ámbito espacial es la Norma Zonal y se definen las siguientes:

- Manzana cerrada
- Bloques abiertos
- Manzana de conjunto Histórico-Artístico
- Vivienda unifamiliar
- Núcleo Rural
- Industria
- Equipamiento
- Transformación

Los usos pormenorizados se definen en general atendiendo a las diferentes tipologías edificatorias; así se distinguen la manzana cerrada, el bloque abierto, la vivienda unifamiliar, el equipamiento compacto o disperso, la industria en polígono, etc. El grado dentro de cada uso pormenorizado matiza la intensidad en términos cuantitativos.

Con la calificación de suelo a nivel pormenorizado, se determinan los siguientes aspectos de ordenación:

- La división del suelo consolidado en manzanas edificables y suelo no edificable de uso y dominio público.

- Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que no estando ordenados necesitan la ejecución de un Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior para su ordenación y calificación pormenorizada.

7.1.3.2. Intensidades de uso. Edificabilidades.

El Plan General asigna edificabilidades a cada una de las manzanas edificables o en el caso de tipologías de manzana cerrada, los fondos y alturas que definen el volumen edificable, y en virtud del carácter privado de tales manzanas también se asigna a cada una de las parcelas individuales que componen la manzana respectiva.

En el capítulo 2.8 de las Normas Urbanísticas se definen para cada uso las condiciones generales a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas y, en el capítulo 3.3, se regulan las intensidades de estos usos.

7.1.4. Alineaciones

En los planos nº 5, "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", a escala 1:1000, se definen:

- Las alineaciones de las manzanas edificables, estableciendo con nitidez las zonas de dominio y uso público de las de carácter privado.
- El trazado de calles y plazas.

- Las alturas en cada una de las manzanas.

- Los trazados indicativos o vinculantes de los sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que figuran ordenados a nivel de Plan General.

7.1.5. Unidades Urbanas

Tal y como se describe en el apartado V del Preámbulo del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en suelo urbano consolidado "...deberán señalarse Unidades Urbanas sobre las que pueda controlarse la ejecución de las determinaciones del Plan, la adecuación de las dotaciones urbanísticas y la influencia de las modificaciones que se propongan no previstas en el propio Plan General" (quedan grafiadas en el plano nº 7).

Dichas Unidades Urbanas son además una determinación de ordenación general en suelo urbano consolidado (art 80 del RUCyL). Estas áreas no podrán ser superiores a 100 ha (artículo 85 del RUCyL) y estarán también a lo dispuesto en el artículo 94.3 y 94.4 del citado Reglamento.

La tabla siguiente, es un cuadro resumen de las unidades urbanas diferenciadas en el suelo urbano consolidado de Soria. Se muestran por un lado las superficies referidas a las dotaciones urbanísticas y por otros los parámetros de la edificación.

Nombre		Superficie total (ha)	Superficie neta (ha)	Superficie SSGG (ha)	DOTACIONES URBANÍSTICAS							
					S.G. de equipamiento (ha)	S.G. de espacios libres (ha)	S.G. de servicios urbanos (ha)	S.G. ferrovial (ha)	S.G. viario (ha)	S.L. de equipamiento (ha)	S.L. de espacios libres (ha)	S.L. viario (ha)
UU 1	Plan especial del casco histórico	37,86	29,18	8,68	5,48	0,32			2,88	2,75	0,48	10,50
UU 2	Barriada de Yagüe	19,38	17,96	1,42	0,35	0,00			1,07	0,92	0,54	3,43
UU 3	Polígono Industrial Las Casas I	67,90	49,61	18,29	2,30	5,77	0,47		9,76		1,02	8,43
UU 4	Polígono Industrial Las Casas II	54,11	47,35	6,76					6,76		1,42	6,40
UU 5	Industria urbana	27,79	27,79						0,00		0,00	1,31
UU 6	Edificación unifamiliar	76,15	32,12	44,03	28,82			10,11	5,10	0,06	1,09	7,03
UU 7	Núcleo rural Oteruelos	3,07	2,83	0,24					0,24	0,05	0,10	0,69
UU 8	Núcleo rural Pedrajas	2,96	2,81	0,14					0,14	0,03		0,59
UU 9	Núcleo rural Toledillo	1,53	1,26	0,27					0,27	0,03	0,12	0,24
UU 10	Núcleo rural Las Casas	6,17	6,17				0,01		0,41	0,13		1,07
UU 11	Edificación en manzana cerrada entorno del PERICH	66,65	39,11	27,44	0,71	17,12	1,14		8,46	1,34	4,32	12,01
UU 12	Edificación en manzana cerrada entorno norte parque de La Alameda	52,19	36,00	16,19	1,39	8,87			5,93	1,34	2,07	11,54
UU 13	Edificación en bloque abierto área Eduardo Saavedra	42,78	31,92	10,85	6,99	0,00	0,01		3,86	4,37	3,84	11,21
UU 14	Edificación en bloque abierto área Avda. de la Constitución/ Avda. Gaya Nuño	47,14	31,94	15,19	8,86	0,00	1,51		4,82	5,43	4,74	13,62
TOTAL		505,57	356,06	149,51	54,90	32,08	3,14	10,11	49,71	16,46	19,74	88,08

Nombre		Superficie total (ha)	Superficie neta (ha)	Superficie SSGG (ha)	PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN				
					Superficie lucrativa (ha)	Edificabilidad máxima (m²)	Edificabilidad máxima (m²/ha neta)	Nº de viviendas	Nº de viviendas (ha/neta)
UU 1	Plan especial del casco histórico	37,86	29,18	8,68		545.322	18.687	4.463	153
UU 2	Barriada de Yagüe	19,38	17,96	1,42	13,07	98.830	5.502	791	44
UU 3	Polígono Industrial Las Casas I	67,90	49,61	18,29	40,15	421.610	8.499	0	0
UU 4	Polígono Industrial Las Casas II	54,11	47,35	6,76	39,53	415.068	8.766	0	0
UU 5	Industria urbana	27,79	27,79		26,47	181.867	6.545	0	0
UU 6	Edificación unifamiliar	76,15	32,12	44,03	23,95	165.130	5.141	1.321	41
UU 7	Núcleo rural Oteruelos	3,07	2,83	0,24	1,99	3.983	1.408	32	11
UU 8	Núcleo rural Pedrajas	2,96	2,81	0,14	2,18	4.366	1.553	35	12
UU 9	Núcleo rural Toledillo	1,53	1,26	0,27	0,87	1.744	1.385	14	11
UU 10	Núcleo rural Las Casas	6,17	6,17		4,55	9.106	1.475	73	12
UU 11	Edificación en manzana cerrada entorno del PERICH	66,65	39,11	27,44	21,43	798.251	20.411	6.386	163
UU 12	Edificación en manzana cerrada entorno norte parque de La Alameda	52,19	36,00	16,19	21,04	829.513	23.043	6.636	184
UU 13	Edificación en bloque abierto área Eduardo Saavedra	42,78	31,92	10,85	12,51	502.221	15.731	4.018	126
UU 14	Edificación en bloque abierto área Avda. de la Constitución/ Avda. Gaya Nuño	47,14	31,94	15,19	8,15	368.098	11.523	2.945	92
TOTAL		505,57	356,06	149,51	215,90	4.345.109	12.203	34.761	98

En las unidades urbanas UU-1, UU-11, UU-12, UU-13 y UU-14 donde según lo definido en el artículo 94.4 del RUCyL, se han superado conforme al planeamiento antes vigente 100 viviendas por hectárea o 15.000 m² construidos en usos privados por hectárea, en ambos excluyendo la superficie de sistemas generales, el Plan General ha establecido (a excepción de Plan Especial del Casco Histórico, actualmente en Revisión) una calificación urbanística de manera que no se produzca un incremento de aprovechamiento privativo ni de la densidad de población totales.

En los cálculos de estas unidades urbanas se han tenido en cuenta los coeficientes de edificabilidad según norma zonal, así como el resto de parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable. Todas las mediciones se han hecho sobre cartografía digital facilitada por el Centro de Información Territorial de la Junta de Castilla y León.

7.3. DENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Se incluye en este apartado la justificación de los parámetros de densidad urbana y edificatoria establecidos en el art. 36.1 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 85 del RUCyL para el suelo urbano consolidado.

De conformidad con lo previsto en los citados artículos, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como la altura, el volumen o el fondo edificable, no superan los niveles característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, ya que se mantienen las alturas establecidas por el anterior PGOU del año 1994, así como los índices de edificabilidad (en bloque abierto y vivienda unifamiliar). En tipologías de manzana cerrada, se han fijado los fondos edificables máximos considerando los existentes en los edificios construidos o consolidados en cada manzana, no permitiéndose en ningún caso superar los mismos; manteniéndose igualmente, las alturas establecidas por el PGOU de 1994.

La justificación de la elección de las densidades máximas para los sectores de suelo urbano no consolidado (70 viv/ha) se amparan como ya se ha dicho en el caso de los suelos urbanizables en una línea continuista con el modelo tradicional soriano. Reflejo de este modelo son las densidades que reflejan las tablas de unidades urbanas.

Además, esta densidad se justifica también en una voluntad planificada expresa que garantice la optimización de los recursos y la viabilidad de la promoción inmobiliaria en la ciudad.

Según el apartado 1.b) del citado artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el apartado 94.4 del RUCyL se establece lo siguiente:

"En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas ó 15.000 metros cuadrados construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento del aprovechamiento o de la densidad de la población totales."

Considerando lo expuesto, resulta que el total de superficie edificable en suelo urbano consolidado es de 4.345.108 m²e, incluidos los pueblos anejos de Soria.

Para la obtención del número de viviendas o metros cuadrados edificables por hectárea, se considera el total de superficie edificable del suelo urbano consolidado excluyendo las superficies de los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas, y se divide entre un tamaño medio de vivienda de 125m². En total se han computado 34.760 viviendas; no se han tenido en cuenta los metros cuadrados edificables de las áreas de ordenanza industrial.

Según medición en cartografía digital, la delimitación de Suelo Urbano Consolidado de la ciudad de Soria alcanza una superficie de 505,57 hectáreas.

La suma de la superficie de suelo de sistemas generales existentes o previstos en suelo urbano consolidado es la siguiente:

SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE DE SUELO m ² s
Equipamientos	549.009
Servicios urbanos	31.410
Espacios Libres Públicos	320.771
Comunicaciones o vías públicas	598.173
TOTAL	1.499.363
	(149,936 ha)

Superficie computable = 505,57 – 149,93 = 355,63 ha.

DENSIDAD RESULTANTE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:

4.345.108 / 355,63 ha= 12.218,05 m² construibles por cada ha de suelo neto

34.761 viv / 355,63 ha= 97,74 viviendas por cada hectárea de suelo neto

Sin llegar al máximo de 15.000 m²/ha ó 100 viv/ha, el Plan General ha establecido calificaciones que no permiten el aumento del aprovechamiento ni la densidad de población en aquellas unidades urbanas donde se superan los límites permitidos por la legislación vigente; sin embargo, según los datos obtenidos de los cuadros anteriores se justifica para la ciudad la densidad de vivienda y los aprovechamientos establecidos por el Plan General para los nuevos sectores de suelo urbano no consolidado.

7.3. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

En suelo urbano, el Plan General de 1994 delimitaba un total de 32 nuevas unidades de ejecución para el desarrollo del suelo urbano sin ordenar. De ellas se han desarrollado completamente 13 unidades, encontrándose otras cuatro en diversas fases de tramitación. Asimismo se han aprobado en este período cuatro PERIS de Industrias Reconvertibles.

El presente PGOU recoge la ordenación y determinaciones de las figuras de planeamiento aprobadas definitivamente relativas a unidades de ejecución y planes parciales en los que ha sido posible incluir dentro de alguna norma zonal (Áreas de Planeamiento Previo), y se incorporan como Anexo a la Normativa Urbanística, las Ordenanzas Particulares aplicables a los terrenos incluidos en cada uno de dichos ámbitos.

Se han delimitado, en el presente Plan General, un total de 46 sectores de suelo urbano no consolidado, todos ellos con uso global o predominante residencial.

Se pueden distinguir los siguientes grupos:

a) Sectores Reconvertibles (SE 06-02, SE 06-03, SE 06-04, S.08-02, SE 11-01, SE 12-01, SE 12-02, SE 12-03, SE 12-05, SE16-01, SE16-02, SE 20-01, SE 20-02, SE 20-03, SE 20-04, SE 20-05, SE 21-03, SE 21-04, SE 21-05, SE 21-07 y SE 22-01), corresponden a zonas antes calificadas como industria, sitas en la Avda. de Valladolid y Avda. de Eduardo Saavedra. Se pretende posibilitar la reconversión de la industria existente y la recuperación para uso residencial de las dos grandes avenidas de entrada a la Ciudad.

Se pretende también que la ordenación detallada de estos sectores alcance un aprovechamiento medio de 0,65 m²/m², pero este parámetro no es fijado desde el Plan General en cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que lo define como parámetro de ordenación detallada.

Por ello se fijan unas densidades máximas de 70 viv/ha y 10.000 m²/ha neta conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aunque ello no implique que todos los sectores se ajusten a estos límites puesto que además se establece la edificabilidad total (máxima). Será el Plan Especial o el Estudio de Detalle que desarrolle cada sector el que deberá asegurar el cumplimiento de éstos parámetros junto con el resto de determinaciones del Reglamento de Urbanismo.

Tras el documento de Aprobación Provisional, y según reflejó el Informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, no se preveían Sistemas Generales para todos los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado. En este sentido, para los sectores reconvertibles que ya contaban con sistemas generales, no se ha hecho ninguna modificación, salvo en el SE 06.03 al que se le han incluido 3.000 m² de Sistema General Viario con el objetivo de regularizar el ancho de vía de la Av. de Valladolid.

Para el resto de sectores reconvertibles sin sistema general SE 06.02, 08.02, 12.02, 12.05, 20.03, 20.04, 20.05, 21.03, 21.04, con el objetivo prioritario de mantener su aprovechamiento medio, se les han adscrito las acciones de sistema general en las que se preveía su obtención mediante expropiación. En este caso las siguientes: acciones de sistema general de red viaria VG 21.01 y VG 26.02 y acción de sistema general de equipamiento QG 21.01. El reparto de la adscripción de sistema general de estas acciones entre los sectores de suelo urbano no consolidado antes mencionados ha tratado de ser homogéneo, manteniendo un porcentaje de adscripción del 9,5% - 10% sobre la superficie bruta de cada uno de los sectores; al aumentar la superficie bruta estos sectores han sufrido también una variación en la edificabilidad total máxima permitida, ya que es criterio municipal que sobre estos sectores exista un coeficiente de edificabilidad sobre la superficie bruta de 0,8m²/m².

Así el 50% de la acción VG 26.02 son asumidos por el SE 12.05. El 50% restante como se explicará más adelante se obtendrá a través del sector 15.02. Por su parte, la acción QG 21.01 es asumida en su totalidad por el sector 12.02. La acción VG 21.04 se reparte entre el resto de sectores reconvertibles. (SE 06.02, 08.02, 20.03, 20.04, 20.05, 21.03 y 21.04)

Los metros de Sistema General que corresponden a cada uno de los sectores, se detallan en la ficha correspondiente de sector. La ficha de acción, por su parte, identifica a que sector pertenece cada una de las acciones.

b) Sectores No Reconvertibles (SE 08-03, SE 09-01, SE 14-01, SE 15-01, SE 15-02, SE 15-03, SE 18-02, SE 18-03, SE 22-02 y SE 22-03), corresponden, en su mayoría, a antiguas unidades de ejecución del Plan General de 1994 no desarrolladas, con algunas modificaciones en su delimitación y agrupación de varias unidades inviables por su poca entidad superficial, en un único sector. Mantienen los índices de edificabilidad del anterior PGOU, esto es, edificabilidad de referencia de 0,60 m²/m² sobre la superficie bruta y en los que se pretende, al igual que ocurría con los sectores reconvertibles, que la ordenación detallada de estos sectores alcance un aprovechamiento medio de 0,50 m²/m²; este parámetro no es fijado desde el Plan General en cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que lo define como parámetro de ordenación detallada.

Se define también unas densidades máximas de 70 viv/ha y 10.000 m²/ha neta, en cumplimiento de lo establecido en el RUCyL. Sin embargo en es-

te caso, no todos los sectores mantienen una densidad homogénea, puesto que se fija también una edificabilidad máxima.

Al igual que ocurría en el caso anterior, no todos los sectores contaban con Sistemas Generales incluidos o adscritos en el documento de aprobación provisional. Tras el requerimiento del Consejo de Urbanismo de Castilla y León, los sectores que ya contaban con sistemas generales se han mantenido tal y como aparecían en el anterior documento, mientras que en el resto (SE 09-01, 14-01, 15-02, 18-02 y 18-03) se han incluido o adscrito del modo siguiente.

En el caso del SE-09.01 se hace una reserva de cesión de suelo para sistema general de equipamiento en previsión de la ampliación del hospital; la superficie de esta nueva acción de sistema general es algo superior al mínimo exigido por el RUCyL (5 m²/hab). Dicha superficie se ha calculado en un función de la edificabilidad máxima permitida, de la que se han obtenido las viviendas previsible con una ocupación media de 3 habitantes; multiplicando los datos de vivienda por el mínimo exigido por Reglamento se obtienen aproximadamente los m² de Sistema General incluidos en este sector.

En el sector 14-01 se han incluido los sistemas generales mediante la regularización de la sección de viario de la calle Hospicio.

En los sectores 18.02 y 18.03 los nuevos sistemas generales incluidos responden a nuevos espacios libres públicos que son continuidad del existente en el entorno del Castillo. Las superficies incluidas cumplen los mínimos exigidos por Reglamento.

Por su parte el sector 15.02 completa el 50% de suelo restante de la acción VG 26.02 (el otro 50% correspondería al sector 12-05). En este caso, el porcentaje de adscripción de sistema general guarda la misma relación que la ya comentada para los sectores de suelo reconvertible.

La cuantía de Sistema General que corresponden a cada uno de los sectores, se detallan en la ficha correspondiente de sector. La ficha de acción por su parte identifica a que sector pertenece cada una de las acciones.

c) Sector 14-02. Se delimita como consecuencia de un convenio urbanístico entre la sociedad Huerta del Mirón, S.A. y el Ayuntamiento de Soria, dictaminado favorablemente por la Comisión de Urbanismo de fecha 8 de agosto de 2000, le corresponde una edificabilidad de referencia de 0,62 m²/m² sobre la superficie bruta y densidad de 70 viv/ha neta.

d) Sector 25.01. Se delimita también como consecuencia de un convenio urbanístico entre particulares y el Ayuntamiento de Soria; le corresponden una edificabilidad de referencia de 0,43 m²/m² sobre la superficie bruta y densidad máxima de 70 viv/ha neta.

e) Sector 12-04. Es un ámbito especial ya que se trata de una porción de terreno de un sector ya reconvertido al que se le asigna una edificabilidad de referencia de 0,15 m²/m². Este sector no contaba tampoco con sistemas generales; y se le adscribe la obtención del terreno de la acción EG 18.01.

f) Sectores SE 27-01, SE 27-02, SE 27-03, SE 27-04, SE 28-01, SE 28-02, SE 28-03 y SE 29-01 Pertenecen a los barrios anejos de Soria, con uso pormenorizado de vivienda unifamiliar aislada de tipología rural. Su edificabilidad de referencia es de 0,25 m²/m² sobre la superficie bruta y una densidad máxima de 40 viv/ha sobre la superficie neta.

Se pretende también que la ordenación detallada de estos sectores alcance un aprovechamiento medio de 0,25 m²/m², pero este parámetro no es fijado desde el Plan General en cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que lo define como parámetro de ordenación detallada.

7.4. PROPUUESTAS RESPECTO AL SUELO INDUSTRIAL

7.4.1. Polígono Industrial "Las Casas".

Con fecha 14 de junio de 1990 fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Soria, el Plan Parcial de Ordenación para la ampliación del Polígono Industrial Las Casas, encontrándose en fase de ejecución en el momento de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de 1994.

En la actualidad, una vez completada la urbanización de los terrenos y conforme al artículo 8 de la Ley 6/98 y al artículo 11 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, éstos tendrán la condición de suelo urbano a todos los efectos previstos en la Ley.

Por ello, se propone la unificación en un solo Polígono de los dos Polígonos Industriales de Las Casas, refundiendo las Ordenanzas específicas que afectan a cada uno de ellos, y la diferenciación como uso pormenorizado dentro del uso industrial de la Industria en el Polígono Industrial Las Casas.

Considerando la situación actual del Polígono Industrial Las Casas, que es en la práctica un polígono industrial y de servicios, que ha sido absorbido por el núcleo urbano, proponiéndose en los terrenos circundantes nuevos desarrollos de la ciudad de uso residencial, se ha previsto modificar la compatibilidad de usos establecida en el Plan Parcial, de modo que se permitan además de los propiamente industriales, los usos terciarios o de servicios: comercial, exposiciones, usos recreativos, discotecas, bodas y banquetes ..., en definitiva los usos de comercio, oficinas, espectáculos y centros de reunión y recreo en todas sus usos pormenorizados, así como el uso de equipamiento. Estos usos se desarrollan actualmen-

te en zonas residenciales con calificación de manzana cerrada ó bloque abierto, originando en algunos casos molestias al vecindario especialmente con relación a los niveles sonoros, razón por lo cual de cara a evitar dichos problemas, se considera conveniente su ubicación en el Polígono Industrial.

Por otra parte, con el desarrollo del futuro Polígono Industrial en el Área de Valcorba, de 274,8 ha de superficie de suelo, se dispondrá de suelo suficiente para la implantación industrial, en una zona periférica, bien comunicada con la ciudad, con la previsión de nuevas infraestructuras generales de comunicaciones, y separada del núcleo residencial por un gran espacio arbolado, el Monte de las Ánimas; siendo ésta la zona más idónea para el desarrollo industrial, que determinará a medio o largo plazo la integración del Polígono Industrial Las Casas como un polígono de uso terciario en suelo urbano.

7.4.2. Ámbitos industriales

Son los sectores de suelo urbano no consolidado relacionados en el siguiente cuadro calificados en la Revisión del PGOU con la Ordenanza Industrial Reconvertible.

En los señalados sectores, hasta tanto no se produzca la reconversión del uso industrial al uso residencial es de aplicación la normativa del Plan General del uso existente.

En cuanto a edificabilidad de referencia que se propone en la Revisión del Plan General es de 0,80 m²/m² sobre la superficie bruta para todos ellos.

7.4.2.1 Calificación vigente

La ordenanza de aplicación y la edificabilidad establecidas en el Plan General vigente es la que se muestra en el cuadro siguiente:

SECTOR	Ordenanza (Plan General vigente)	Edificabilidad (Plan General vigente) m ² e/m ² s
SE.06-02	Plan Parcial Las Casas	-
SE 06-03	Plan Parcial Las Casas	-
SE 06-04	Plan Parcial Las Casas	-
SE 11-01	Industria en polígono	0,30
SE 12-01	Industria urbana	0,70
SE 12-02	Industria urbana	0,70
SE 12-03	Industria reconvertible	0,70
SE 16-01	Industria reconvertible	0,70
SE 16-02	Industria reconvertible	0,70
SE 20-01	Industria reconvertible	0,70
SE 20-02	Industria reconvertible	0,70
SE 20-03	Industria reconvertible	0,70
SE 20-04	Industria reconvertible	0,70
SE 20-05	Industria reconvertible	0,70
SE 21-01	Industria reconvertible	0,70
SE 21-02	Industria reconvertible	0,70
SE 21-03	Industria reconvertible	0,70
SE 21-04	Industria reconvertible	0,70
SE 21-05	Industria reconvertible	0,70
SE 21-07	Industria reconvertible	0,70
SE 22-01	Industria urbana	0,70

7.4.2.2. Justificación de la edificabilidad propuesta

La edificabilidad que ahora se asigna a cada sector de suelo urbano no consolidado tiene su justificación, a partir de los datos hasta aquí establecidos, en las razones expuestas hasta ahora y que se resumen a continuación.

El suelo industrial existente, en gran parte de las áreas es suelo urbano consolidado por la urbanización para el uso industrial.

A) La categorización del suelo urbano de los sectores como no consolidado, implica como novedad respecto al Plan vigente el deber de reordenar y completar a costa de los promotores de las actuaciones urbanísticas la totalidad de los costos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

Los propietarios del suelo deberán ceder los suelos que el planeamiento reserve para dotaciones urbanísticas públicas de zonas verdes y equipamientos, en cuantía de 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables en el uso predominante para las zonas verdes, y 15 m² para los equipamientos.

Los propietarios deberán ceder el suelo correspondiente a las nuevas calles y aceras y a las infraestructuras de servicios de urbanización.

Asimismo, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo urbanizado apto para materializar el aprovechamiento que excede del correspondiente a los propietarios que es al menos el 10 por ciento.

Todos esos deberes de cesión y ejecución convierten en onerosa la transformación del suelo respecto al régimen derivado del Plan General vigente, por ello se eleva en una décima la edificabilidad.

B) La conversión de la edificabilidad asignada a los sectores, en número de viviendas, arroja la siguiente horquilla:

Sectores que agoten los 10.000 m²/ha sobre superficie neta:

10.000 m²/ha / 70viv/ha = 142 m²/viv que serían aproximadamente 110 m² útiles

Sectores con 8.000 m²/ha sobre superficie neta:

8.000 m²/ha / 70viv/ha = 114 m²/viv que serían aproximadamente 88 m² útiles

Sectores con 6.000 m²/ha sobre superficie neta:

6.000 m²/ha / 70viv/ha = 86 m²/viv que serían aproximadamente 66 m² útiles

C) Como resumen puede señalarse que los deberes de cesión y la necesidad de costear las obras de urbanización, resultantes de la categorización ex novo asignada al suelo de estos sectores, unidos a la moderada densidad residencial resultante además de la obligada adscripción o inclusión de sistemas generales, justifican la edificabilidad asignada en la Ordenanza de industria reconvertible.

7.5. PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

El presente PGOU incorpora, para el Casco Histórico, el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico, que fue redactado y aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Soria, en sesión ordinaria de 9 de junio de 1994.

Se eliminan en el Casco Histórico, al igual que en el resto del suelo urbano, las áreas de reparto de beneficios y cargas definidas en el Plan General de 1994, así como los aprovechamientos tipo de cada área de reparto.

Se mantienen en la Revisión del Plan General el resto de las determinaciones generales contenidas en el Plan Especial de 1994 respecto al Casco Histórico.

En la actualidad se está realizando la revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria (PERIPCH), a partir de los siguientes criterios:

1. Adaptación a la legislación vigente en materia de Suelo y Urbanismo.
2. Eliminación de las áreas de reparto y aprovechamientos tipo.
3. Revisión de la catalogación de edificios, con el objetivo de dotar a cada edificio del nivel de catalogación adecuado a la situación real del mismo, estableciendo sus condiciones de actuación.
4. Continuación de los porches existentes en C/ El Collado.
5. Establecer recorridos del PERIPCH a potenciar: históricos, histórico-artísticos, culturales, comerciales, turísticos, y otros.
6. Estudio de la regulación de usos permitidos en las distintas zonas del ámbito del Plan Especial.
7. Correcciones puntuales de la documentación gráfica y de las Ordenanzas y Normativa del PERIP.

8. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Se establece en el Plan General la política de plazos y prioridades para el desarrollo y ejecución de planeamiento, plazos que varían en función de las características de los sectores, así como el plazo máximo de solicitud de licencia de edificación en suelo urbano consolidado.

El criterio propuesto es que la ciudad se vaya edificando "de dentro hacia fuera", consolidando en primer lugar los solares actualmente vacantes en suelo urbano y los "vacíos" urbanos, es decir, los sectores de suelo no consolidado residencial (antiguas unidades de ejecución del Plan General de 1994).

- En el suelo urbano consolidado residencial, los solares actualmente vacantes, deberán edificarse en un plazo máximo de cuatro años, a excepción de los situados en el Casco Antiguo, que estarán a los previsto en el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico (PERIPCH).

- En los sectores de suelo urbano no consolidado residencial (a excepción de los previstos en los Barrios anejos) se establece el plazo de un año desde la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU para la redacción del planeamiento de desarrollo, fijándose para los sectores de Industria Reconvertible (Transformación) un plazo indefinido con objeto de no limitar el normal funcionamiento de la industria existente.

- En cuanto al suelo urbanizable delimitado, se establece un plazo de desarrollo máximo de seis meses para el sector Industrial S-13 Área de Valcorba.

- En el resto de sectores, de suelo urbanizable delimitado el plazo para el desarrollo establecido es de ocho años. Dentro de los mismos, para los Sistemas Generales de Espacios Libres Adscritos, se establecen también dos prioridades; la prioridad I, que se corresponde con los Sistemas Generales Adscritos a Suelo Urbanizable Delimitado, y la prioridad II que se corresponde con los Sistemas Generales Adscritos a los sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado.

El conjunto de acciones de Sistema General de Espacios Libres adscritas en prioridad I suponen un total 409.057 m². No obstante, la capacidad de acogida de los Suelos Urbanizables Delimitados es de 347.175 m² de Sistemas Generales de Espacios Libres Adscritos, es decir, casi un 85% del total, ya que se debe mantener el criterio establecido del 35% máximo en cuanto a cargas de Sistemas Generales se refiere para los sectores del Cinturón Verde. El 15% restante, de Sistemas Generales Adscritos de prioridad I, se irán adscribiendo a los sectores de Suelo Urbanizable no Delimitado a medida que se desarrollen.

Así, las acciones denominadas EGd-1, EGd-2 y EGd-3 (ver estudio económico financiero) estarían incluidas en la prioridad I, y por lo tanto se corresponden con los Suelos Urbanizables Delimitados, mientras que las acciones EGN-4, EGN-5, EGN-6 y EGN-7 pertenecerían a la prioridad II (Suelos Urbanizables No Delimitados).

El orden de prioridad para obtener cada uno de los Sistemas Generales Adscritos responde a los objetivos y criterios señalados en los epígrafes correspondientes, a la propuesta de creación de un cinturón verde (Ribera del Duero, Parque del Castillo, Cerro de los Moros) que bordee la ciudad por el Norte y el Oeste, y al criterio de protección de las Riberas del Río Duero. De este modo, la denominación ordinal de las acciones de Sistemas Generales Adscritos designa el orden de prioridad para su obtención. En cualquier caso, el Ayuntamiento puede alterar el orden de las acciones de Sistemas Generales Adscritos dentro de cada prioridad.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

INDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.0. INTRODUCCIÓN

Artículo 1.0.1. Objeto de la normativa (OG)

Artículo 1.0.2. Contenido (OG)

Artículo 1.0.3. Terminología (OG)

Artículo 1.0.4. Abreviaturas utilizadas (OG)

CAPÍTULO 1.1. GENERALIDADES

Artículo 1.1.1. Fundamento del Plan General (OG)

Artículo 1.1.2. Ámbito de aplicación (OG)

Artículo 1.1.3. Vigencia del Plan General (OG)

Artículo 1.1.4. Criterios de revisión (OG)

Artículo 1.1.5. Efectos del Plan General (OG)

Artículo 1.1.6. Documentación del Plan General (OG)

Artículo 1.1.7. Criterios de interpretación (OG)

Artículo 1.1.8. Principios generales para el proceso de desarrollo urbano (OG)

Artículo 1.1.9. Determinaciones del Plan General (OG)

Artículo 1.1.10. Modificaciones del Plan General (OG)

Artículo 1.1.11. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (OD)

CAPÍTULO 1.2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 1.2.1. Generalidades (OG)

Artículo 1.2.2. Edificaciones acordes con la ordenación del Plan General (OG)

Artículo 1.2.3. Edificaciones fuera de ordenación (OD)

Artículo 1.2.4. Régimen de obras y de usos en las situaciones de fuera de ordenación (OG)

Artículo 1.2.5. Construcciones e instalaciones de carácter provisional (OG)

TÍTULO II. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1.1. Contenido del derecho de propiedad (OG)

Artículo 2.1.2. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo (OG)

Artículo 2.1.3. Divisiones urbanísticas del suelo (OG)

CAPÍTULO 2.2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Artículo 2.2.1. Deberes de uso (OG)

Artículo 2.2.2. Deberes de conservación (OG)

Artículo 2.2.3. Deber de adaptación al entorno (OG)

Artículo 2.2.4. Estado ruinoso de las edificaciones (OG)

CAPÍTULO 2.3. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN PRIMERA. CONTENIDO DE PLANES Y PROYECTOS

Artículo 2.3.1. Condiciones generales para su desarrollo (OG)

Artículo 2.3.2. Tipos de planes y proyectos (OG)

Artículo 2.3.3. Reglas generales (OG)

- Artículo 2.3.4. Planes especiales (OG)
- Artículo 2.3.5. Planes parciales (OG)
- Artículo 2.3.6. Estudios de Detalle (OG)
- Artículo 2.3.7. Cédula de urbanización (OD)
- Artículo 2.3.9. Proyectos de Actuación (OG)
- Artículo 2.3.10. Proyectos de Reparcelación (OG)
- Artículo 2.3.11. Proyectos de Normalización (OG)
- Artículo 2.3.12. Proyectos de Parcelación (OD)
- Artículo 2.3.13. Proyectos de urbanización y de obras ordinarias (OG)
- Artículo 2.3.14. Proyectos de edificación (OD)
- Artículo 2.3.15. Proyecto de Demolición o Derribo de edificaciones (OD)
- Artículo 2.3.16. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas (OD)
- Artículo 2.3.17. Proyectos de actividades (OD)
- Artículo 2.3.18. Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos (OD)

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

- Artículo 2.3.19. Intervención de los particulares en la gestión y desarrollo del PG (OG)
- Artículo 2.3.20. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo (OG)
- Artículo 2.3.21. Sistemas de actuación (OG)
- Artículo 2.3.22. Derechos de asociación para el cumplimiento de deberes urbanísticos (OD)

CAPÍTULO 2.4. NORMAS DE TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

- Artículo 2.4.1. Tramitación del planeamiento y los proyectos (OG)
- Artículo 2.4.2. Actividades reguladas (OD)
- Artículo 2.4.3. Requisitos de la documentación técnica (OD)
- Artículo 2.4.4. Información Urbanística. Cédula urbanística (OD)
- Artículo 2.4.5. Alineaciones y rasantes (OD)
- Artículo 2.4.6. Autorizaciones y órdenes de ejecución (OD)
- Artículo 2.4.7. Licencias Urbanísticas (OD)

CAPÍTULO 2.5. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

- Artículo 2.5.1. Vinculación y Documentación de Proyectos de Urbanización (OG)
- Artículo 2.5.2. Sistema viario (OD)
- Artículo 2.5.3. Abastecimiento de agua (OD)
- Artículo 2.5.4. Red de saneamiento (OD)
- Artículo 2.5.5. Red de suministro de energía eléctrica (OD)
- Artículo 2.5.6. Alumbrado público (OD)
- Artículo 2.5.7. Red de telefonía (OD)
- Artículo 2.5.8. Otras instalaciones (OD)
- Artículo 2.5.9. Tratamiento de los espacios libres (OD)

CAPÍTULO 2.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. GENERALIDADES

- Artículo 2.6.1. Definición (OG)
- Artículo 2.6.2. Clases de condiciones (OG)

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

- Artículo 2.6.3. Definición y aplicación (OG)
- Artículo 2.6.4. Alineación (OG)
- Artículo 2.6.5. Lindero (OG)
- Artículo 2.6.6. Parcela. Clases (OG)
- Artículo 2.6.7. Solar. Clases (OG)
- Artículo 2.6.8. Vallado de solares y terrenos (OD)

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 2.6.9. Definición y aplicación (OG)
- Artículo 2.6.10. Área de movimiento de la edificación (OD)
- Artículo 2.6.11. Cerramiento de parcela (OD)
- Artículo 2.6.12. Cotas de referencia (OD)
- Artículo 2.6.13. Espacio libre de parcela (OD)
- Artículo 2.6.14. Fachada o línea de edificación (OD)
- Artículo 2.6.15. Fondo edificable (OD)
- Artículo 2.6.16. Ocupación (OD)
- Artículo 2.6.17. Rasantes (OD)

- Artículo 2.6.18. Retranqueos (OD)
- Artículo 2.6.19. Separación entre edificios (OD)
- Artículo 2.6.20. Superficie ocupada (OD)
- Artículo 2.6.21. Adosamiento a linderos (OD)

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 2.6.22. Definición y aplicación (OG)
- Artículo 2.6.23. Tipologías Edificatorias (OD)
- Artículo 2.6.24. Altura (OD)
- Artículo 2.6.25. Altura de los locales (OD)
- Artículo 2.6.26. Construcciones por encima de la altura (OD)
- Artículo 2.6.27. Edificabilidad o superficie edificable (OD)
- Artículo 2.6.28. Superficie construida y superficie útil (OD)
- Artículo 2.6.29. Planta (OD)
- Artículo 2.6.30. Patio (OD)
- Artículo 2.6.31. Entrantes y salientes (OD)
- Artículo 2.6.32. Vuelos y cuerpos volados (OD)
- Artículo 2.6.33. Cornisa y alero (OD)
- Artículo 2.6.34. Cerramiento de los vuelos y entrantes (OD)
- Artículo 2.6.35. Pasajes comerciales (OD)

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES HIGIÉNICAS

- Artículo 2.6.36. Definición y aplicación (OG)
- Artículo 2.6.37. Dimensiones de los patios (OD)
- Artículo 2.6.38. Acceso a los patios (OD)
- Artículo 2.6.39. Acceso a la cubierta (OD)
- Artículo 2.6.40. Recintos de la edificación (OD)
- Artículo 2.6.41. Ventilación (OD)
- Artículo 2.6.42. Iluminación (OD)
- Artículo 2.6.43. Condiciones en locales de uso residencial (OD)
- Artículo 2.6.44. Condiciones en locales de uso no residencial (OD)
- Artículo 2.6.45. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja (OD)

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO EN LOS EDIFICIOS

- Artículo 2.6.46. Definición y aplicación (OG)
- Artículo 2.6.47. Servicio de abastecimiento de agua (OD)
- Artículo 2.6.48. Servicio de saneamiento (OD)
- Artículo 2.6.49. Servicio de energía eléctrica (OD)
- Artículo 2.6.50. Servicio de agua caliente sanitaria (OD)
- Artículo 2.6.51. Servicio calefacción y climatización (OD)
- Artículo 2.6.52. Servicio de gas (OD)
- Artículo 2.6.53. Servicios de comunicación (OD)
- Artículo 2.6.54. Servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos (OD)
- Artículo 2.6.55. Servicio de evacuación de humos, gases y polvos (OD)
- Artículo 2.6.56. Servicio de aparatos elevadores (OD)
- Artículo 2.6.57. Servicio de aparcamiento (OD)
- Artículo 2.6.58. Servicios higiénicos (OD)

SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD

- Artículo 2.6.59. Definición y aplicación (OG)
- Artículo 2.6.60. Supresión de barreras arquitectónicas (OD)
- Artículo 2.6.61. Accesos a las edificaciones (OD)
- Artículo 2.6.62. Puertas de acceso (OD)
- Artículo 2.6.63. Espacios de circulación interior (OD)
- Artículo 2.6.64. Escaleras (OD)
- Artículo 2.6.65. Señalización en los edificios (OD)
- Artículo 2.6.66. Seguridad contra incendios (OD)
- Artículo 2.6.67. Seguridad contra descargas atmosféricas (OD)
- Artículo 2.6.68. Seguridad contra el sismo (OD)
- Artículo 2.6.69. Seguridad contra caídas (OD)
- Artículo 2.6.70. Seguridad en las obras (OD)

SECCIÓN OCTAVA. CONDICIONES ESTÉTICAS

- Artículo 2.6.71. Definición y aplicación (OG)
- Artículo 2.6.72. Normas generales (OD)

Artículo 2.6.73. Cerramientos (OD)
 Artículo 2.6.74. Ornato y conservación (OD)
 Artículo 2.6.75. Fachadas (OD)
 Artículo 2.6.76. Alteraciones en fachadas (OD)
 Artículo 2.6.77. Instalaciones en la fachada (OD)
 Artículo 2.6.78. Paramentos al descubierto (OD)
 Artículo 2.6.79. Soportales (OD)
 Artículo 2.6.80. Portadas, escaparates, vitrinas y rejas (OD)
 Artículo 2.6.81. Marquesinas (OD)
 Artículo 2.6.82. Muestras o rótulos (OD)
 Artículo 2.6.83. Banderines (OD)
 Artículo 2.6.84. Toldos (OD)
 Artículo 2.6.85. Faroles (OD)
 Artículo 2.6.86. Carteles publicitarios (OD)
 Artículo 2.6.87. Tratamiento de los espacios libres de parcela (OD)
 Artículo 2.6.88. Servidumbres urbanas (OD)

CAPÍTULO 2.7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN
SECCIÓN PRIMERA. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
 Artículo 2.7.1. Objeto (OG)
 Artículo 2.7.2. Clasificación e instrumentos de protección (OG)

SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES
 Artículo 2.7.3. Descripción y ámbito (OG)
 Artículo 2.7.4. Normativa de aplicación (OG)

SECCIÓN TERCERA. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
 Artículo 2.7.5. Descripción y ámbito (OG)
 Artículo 2.7.6. Listado de elementos (OD)
 Artículo 2.7.7. Normas generales (OG)
 Artículo 2.7.8. Régimen de aplicación (OG)
 Artículo 2.7.9. Ámbito urbano y urbanizable. Definición de áreas de interés arqueológico (OG)
 Artículo 2.7.10. Ámbito no urbanizable (OG)

SECCIÓN CUARTA. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y ELEMENTOS SINGULARES
 Artículo 2.7.11. Identificación (OG)
 Artículo 2.7.12. Instrumentos de protección (OG)
 Artículo 2.7.13. Régimen de aplicación (OG)
 Artículo 2.7.14. Normas generales de protección (OG)
 Artículo 2.7.15. Catálogo de elementos protegidos (OD)

SECCIÓN QUINTA. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO
 Artículo 2.7.16. Objeto (OG)
 Artículo 2.7.17. Ámbito normativo (OG)
 Artículo 2.7.18. Compatibilidad de actividades (OD)
 Artículo 2.7.19. Transmisión de ruidos y vibraciones (OD)
 Artículo 2.7.20. Prescripciones acústicas para nuevos desarrollos (OD)
 Artículo 2.7.21. Residuos gaseosos y humos (OD)
 Artículo 2.7.22. Prescripciones para focos de origen industrial (OD)
 Artículo 2.7.23. Residuos sólidos y vertidos (OD)
 Artículo 2.7.24. Preservación de los recursos hidráulicos frente a los vertidos (OD)
 Artículo 2.7.25. Conservación de las zonas verdes y el arbolado (OD)

CAPÍTULO 2.8. NORMAS GENERALES DE LOS USOS
SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES
 Artículo 2.8.1. Definición y objeto (OG)
 Artículo 2.8.2. Aplicación (OG)
 Artículo 2.8.3. Clasificación de los usos por su destino (OG)
 Artículo 2.8.4. Relaciones entre los usos (OG)
 Artículo 2.8.5. Condiciones Generales de los usos (OG)

SECCIÓN SEGUNDA. USO GLOBAL RESIDENCIAL
 Artículo 2.8.6. Definición (OG)
 Artículo 2.8.7. Clasificación, usos elementales y situaciones (OG)
 Artículo 2.8.8. Régimen de aplicación (OG)
 Artículo 2.8.9. Uso Pormenorizado vivienda (OD)

Artículo 2.8.10. Uso pormenorizado residencia comunitaria (OD)
 Artículo 2.8.11. Régimen especial de vivienda unifamiliar (OD)

SECCIÓN TERCERA. USO GLOBAL INDUSTRIAL
 Artículo 2.8.12. Definición (OG)
 Artículo 2.8.13. Clasificación, usos elementales y situaciones (OG)
 Artículo 2.8.14. Régimen de aplicación (OG)
 Artículo 2.8.15. Uso pormenorizado Industria en General (OD)
 Artículo 2.8.16. Uso pormenorizado almacenaje (OD)
 Artículo 2.8.17. Uso pormenorizado servicios empresariales (OD)

SECCIÓN CUARTA. USO GLOBAL TERCARIO
 Artículo 2.8.18. Definición (OG)
 Artículo 2.8.19. Clasificación, usos pormenorizados y situaciones (OG)
 Artículo 2.8.20. Régimen de aplicación (OG)
 Artículo 2.8.21. Uso pormenorizado hotelero (OD)
 Artículo 2.8.22. Uso pormenorizado comercial (OD)
 Artículo 2.8.23. Uso pormenorizado oficinas (OD)
 Artículo 2.8.24. Uso pormenorizado recreativo (OD)

SECCIÓN QUINTA. USO DOTACIONES URBANÍSTICAS
 Artículo 2.8.25. Definición (OG)
 Artículo 2.8.26. Clasificación, usos pormenorizados y situaciones (OG)
 Artículo 2.8.27. Flexibilidad de la calificación (OG)
 Artículo 2.8.28. Carácter de las dotaciones (OG)
 Artículo 2.8.29. Regulación (OG)

SECCIÓN SEXTA. USO GLOBAL EQUIPAMIENTO
 Artículo 2.8.30. Uso pormenorizado Administrativo (OD)
 Artículo 2.8.31. Uso pormenorizado Bienestar social (OD)
 Artículo 2.8.32. Uso pormenorizado Cultural (OD)
 Artículo 2.8.33. Uso pormenorizado Deportivo (OD)
 Artículo 2.8.34. Uso pormenorizado Educativo (OD)
 Artículo 2.8.35. Uso pormenorizado Ocio y espectáculos (OD)
 Artículo 2.8.36. Uso pormenorizado Religioso (OD)
 Artículo 2.8.37. Uso pormenorizado Sanitario (OD)
 Artículo 2.8.38. Uso pormenorizado Contingencia (OD)

SECCIÓN SÉPTIMA. USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
 Artículo 2.8.39. Uso pormenorizado Parques Urbanos y Metropolitanos (OD)
 Artículo 2.8.40. Uso pormenorizado Jardines y Áreas A Jardinadas (OD)

SECCIÓN OCTAVA. USO GLOBAL SISTEMA DE VÍAS PÚBLICAS
 Artículo 2.8.41. Uso pormenorizado Red viaria (OD)
 Artículo 2.8.42. Uso pormenorizado Red ferroviaria (OD)
 Artículo 2.8.43. Uso pormenorizado Aparcamientos Públicos y Privados (OD)
 Artículo 2.8.44. Uso pormenorizado Suministro de Combustible (OD)
 Artículo 2.8.45. Uso pormenorizado Centros básicos de Transporte (OD)

SECCIÓN NOVENA. USO GLOBAL SERVICIOS URBANOS
 Artículo 2.8.46. Condiciones comunes a todos los usos pormenorizados (OD)
 Artículo 2.8.47. Uso pormenorizado Abastecimiento de Agua (OD)
 Artículo 2.8.48. Uso pormenorizado Saneamiento y Depuración (OD)
 Artículo 2.8.49. Uso pormenorizado Energía Eléctrica (OD)
 Artículo 2.8.50. Uso pormenorizado Gas (OD)
 Artículo 2.8.51. Uso pormenorizado Telefonía y Cable (OD)
 Artículo 2.8.52. Uso pormenorizado Residuos sólidos urbanos (OD)
 Artículo 2.8.53. Uso pormenorizado Mantenimiento y Limpieza (OD)
 Artículo 2.8.54. Uso pormenorizado Seguridad Ciudadana (OD)
 Artículo 2.8.55. Uso pormenorizado Defensa y Justicia (OD)
 Artículo 2.8.56. Uso pormenorizado Mercados de Abastos (OD)
 Artículo 2.8.57. Uso pormenorizado Recintos Feriales (OD)
 Artículo 2.8.58. Uso pormenorizado Servicios Funerarios (OD)

TÍTULO III. NORMAS PARTICULARES SEGÚN LA CLASE DE SUELO
CAPÍTULO 3.1. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL
 Artículo 3.1.1. Definición y delimitación (OG)
 Artículo 3.1.2. Categorías y tipos (OG)

Artículo 3.1.3. Superposición de protecciones (OG)

Artículo 3.1.4. Carácter de las limitaciones (OG)

Artículo 3.1.5. Concurrencia (OG)

Artículo 3.1.6. Criterios de utilización (OG)

Artículo 3.1.7. Actos sujetos a licencia (OG)

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE DESARROLLO

Artículo 3.1.8. Instrumentos de planeamiento (OG)

Artículo 3.1.9. Instrumentos de ordenación del territorio (OG)

Artículo 3.1.10. Planes Especiales (OG)

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE LAS ACTUACIONES

Artículo 3.1.11. Carácter de las actuaciones (OG)

Artículo 3.1.12. Parcelaciones (OG)

Artículo 3.1.13. Núcleo de población (OG)

SECCIÓN CUARTA. RÉGIMEN DE USOS

Artículo 3.1.14. Clasificación (OG)

Artículo 3.1.15. Regulación particularizada de los usos excepcionales (OG)

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 3.1.16. Condiciones comunes de la edificación (OD)

Artículo 3.1.17. Obras y actuaciones (OD)

SECCIÓN SEXTA. REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO POR CATEGORÍAS Y TIPOS

Artículo 3.1.19. Suelo rústico con protección natural declarado Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero" (SR-PN-mv)-(OG)

Artículo 3.1.20. Suelo rústico con protección natural declarado Lugar de Interés Comunitario (SR-PN-lic)-(OG)

Artículo 3.1.21. Suelo rústico con protección natural de vías pecuarias (SR-PN-vp)-(OG)

Artículo 3.1.22. Suelo rústico con protección natural de interés paisajístico sin masa forestal (SR-PN-p)-(OG)

Artículo 3.1.23. Suelo rústico con protección natural de interés paisajístico y forestal (SR-PN-mf)-(OG)

Artículo 3.1.24. Suelo rústico con protección natural de cauces y riberas (SR-PN-cr)-(OG)

Artículo 3.1.25. Suelo rústico con protección cultural declarado B.I.C. (SR-PC-bic)-(OG)

Artículo 3.1.26. Suelo rústico con protección cultural arqueológica (SR-PC-a)-(OG)

Artículo 3.1.27. Suelo rústico con protección de infraestructura viaria (SR-PI-vi)-(OG)

Artículo 3.1.28. Suelo rústico con protección de infraestructura ferroviaria (SR-PI-fe)-(OG)

Artículo 3.1.29. Suelo rústico común (OG)

CAPÍTULO 3.2. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Artículo 3.2.1. Definición (OG)

Artículo 3.2.2. Delimitación (OG)

SECCIÓN SEGUNDA. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Artículo 3.2.3. Definición (OG)

Artículo 3.2.4. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado (OG)

Artículo 3.2.5. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable delimitado (OG)

Artículo 3.2.6. Régimen urbanístico la propiedad (OG)

Artículo 3.2.7. Ejercicio del derecho a edificar, y a la edificación (OG)

Artículo 3.2.8. Uso con aprovechamiento lucrativo (OG)

Artículo 3.2.9. Condiciones particulares de los sectores. Fichero (OD)

Artículo 3.2.10. Aprovechamiento de referencia y patrimonializable (OG)

SECCIÓN TERCERA. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Artículo 3.2.11. Definición (OG)

Artículo 3.2.12. Alcance de la clasificación (OG)

Artículo 3.2.13. Derechos y obligaciones de los propietarios (OG)

Artículo 3.2.14. Desarrollo del suelo urbanizable no delimitado (OG)

Artículo 3.2.15. Condiciones generales para la delimitación de sectores (OG)

CAPÍTULO 3.3. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.3.1. Definición (OG)

Artículo 3.3.2. Delimitación y ámbito de aplicación (OG)

Artículo 3.3.3. Carácter de las normas (OG)

Artículo 3.3.4. Alteración de las condiciones particulares (OD)

Artículo 3.3.5. Parcela mínima edificable (OD)

Artículo 3.3.6. Indivisibilidad de las parcelas (OD)

SECCIÓN SEGUNDA. ÁMBITOS CON PLANEAMIENTO PREVIO (APP)

Artículo 3.3.7. Definición y ámbito (OG)

Artículo 3.3.8. Régimen urbanístico y desarrollo de las APP (OG)

SECCIÓN TERCERA. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL REMITIDOS A PLANEAMIENTO Y GESTIÓN POSTERIOR (SE.SU-NC)

Artículo 3.3.9. Definición y ámbito (OG)

Artículo 3.3.10. Régimen urbanístico y desarrollo de los SE.SU-NC (OG)

SECCIÓN CUARTA. NORMAS ZONALES

Artículo 3.3.11. Definición y ámbito (OG)

Artículo 3.3.12. Aplicación y desarrollo (OG)

Artículo 3.3.13. Cesión de viales (OG)

Artículo 3.3.14. Normalización de fincas (OD)

Artículo 3.3.15. Unidad de Normalización (OD)

Artículo 3.3.16. Condiciones particulares de cada norma zonal (OD)

NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

NORMA ZONAL 2. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS

NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

NORMA ZONAL 4. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

NORMA ZONAL 5. NÚCLEO RURAL

NORMA ZONAL 6. INDUSTRIA

NORMA ZONAL 7. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS

NORMA ZONAL 8. TRANSFORMACIÓN

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.0.

Introducción

Artículo 1.0.1. Objeto de la normativa (OG)

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es el de establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Artículo 1.0.2. Contenido (OG)

Las Normas Urbanísticas se organizan en tres Títulos de la siguiente manera:

* El Título I contiene las Disposiciones Generales de la organización y estructura del documento. Se desarrolla en los dos capítulos siguientes:

Capítulo 1.1. "Generalidades", que contiene las normas relativas a naturaleza, ámbito, vigencia, efecto, contenido documental, criterios de revisión e interpretación, vinculación y principios generales para el proceso de desarrollo urbano.

Capítulo 1.2. "Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes", que diferencia las edificaciones acordes con el planeamiento de las edificaciones fuera de ordenación, así como las construcciones e instalaciones de carácter provisional.

* El Título II contiene las Normas de Carácter General derivadas de los preceptos legales y reglamentos de aplicación. Se desarrolla en ocho capítulos de la siguiente manera:

Capítulo 2.1. "Régimen urbanístico del suelo", que recoge el contenido del derecho de propiedad con la regulación de derechos y cargas que ésta implica y las divisiones urbanísticas del suelo.

Capítulo 2.2. "Deberes de uso, conservación y rehabilitación", desarrollando dichos deberes que conlleva la propiedad.

Capítulo 2.3. "Normas para el desarrollo del Plan General", definidas en el contenido y desarrollo de planes y proyectos que habrán de redactarse para desarrollar de manera pormenorizada el Plan General y legitimar su posterior ejecución, y las condiciones para la actuación urbanística.

Capítulo 2.4. "Normas de tramitación y procedimiento", establece las condiciones de la tramitación del planeamiento necesario para llevar a cabo el desarrollo del Plan General, así como la instrumentalización de la información urbanística.

Capítulo 2.5. "Normas generales de urbanización", que establece las condiciones que regulan la ejecución de las urbanizaciones contempladas en el Plan General.

Capítulo 2.6. "Normas generales de edificación", que regula las condiciones de la parcela, volumen y forma de la edificación, condiciones higiénicas, estéticas, de acceso y seguridad de las edificaciones y establece las dotaciones de servicio mínimas que deben instalarse.

Capítulo 2.7. "Normas generales de protección", que atienden a la protección que el patrimonio demanda, ya sean los espacios naturales, yacimientos arqueológicos, elementos y edificios o el medio ambiente urbano.

Capítulo 2.8. "Normas generales de los usos", que establece las normas que regulan los usos del suelo y la edificación contemplados en el Plan General.

* El Título III desarrolla, en tres capítulos, las Normas particulares aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan, de la forma que se indica a continuación:

Capítulo 3.1. "Normas particulares del suelo rústico", que contiene las condiciones particulares por las que ha de regirse esta clase de suelo, estableciendo las distintas categorías de protección.

Capítulo 3.2. "Normas particulares del suelo urbanizable", que contiene las condiciones particulares por las que se han de regir los suelos urbanizables en régimen transitorio y los nuevos suelos que el Plan General clasifica como urbanizables.

Capítulo 3.3. "Normas particulares del suelo urbano", que desarrolla las condiciones de los distintos ámbitos del suelo urbano pendiente de planeamiento y/o gestión y la normativa de aplicación al resto del suelo urbano en función de la norma zonal de aplicación.

Artículo 1.0.3. Terminología (OG)

A los efectos del presente Plan General y de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, cuantas veces se empleen los términos urbanísticos que a continuación se definen tendrán el significado que taxativamente se expresa en la presente Normativa Urbanística. Esto no obstante, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y otros artículos del mismo texto.

Sin perjuicio de lo anterior, los Planes y Proyectos que se redacten en desarrollo del Plan General pueden, si fuera necesario, por insuficiencia de este glosario terminológico, emplear nuevos conceptos que deberán acompañarse de su exacta definición referida a los términos y su significado aquí enunciados.

* ALERO

Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

* ALINEACIÓN

Línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos. Se distinguen los siguientes tipos:

- Alineación Actual. Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
- Alineación oficial. Son las alineaciones que se determinan o definen en el Planeamiento. Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

* ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno circundante, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del forjado de techo de la última planta habitable, excluidos los áticos retranqueados de la línea de fachada.

* ALTURA DE PLANTAS O PISOS

Es la distancia vertical entre dos niveles consecutivos o plantas de edificación. Se distinguen dos tipos:

- Altura de piso. Es la distancia, en vertical, entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.
- Altura libre de piso. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo, o del falso techo, de una misma planta.

* APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Es la capacidad edificatoria de una parcela, solar, zona o área de suelo. Se distinguen las siguientes:

- Aprovechamiento Real. Es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística. Es decir, es la superficie edificable en un terreno que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre intensidad de uso y tipología establece el Plan General para ese terreno.

- Aprovechamiento lucrativo. Cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

- Aprovechamiento medio. Es el coeficiente entre el aprovechamiento lucrativo que tenga carácter privado, homogeneizado o ponderado respecto del uso y tipología edificatoria característica del ámbito en que se encuentre y la superficie total de un ámbito considerado, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, siempre que no hayan sido adquiridos por la Administración de forma onerosa.

- Aprovechamiento Patrimonializable. Es aquél que la ley reconoce al propietario de un terreno en función del derecho de propiedad que ostenta, con independencia del aprovechamiento real que el Plan General establece para dicho terreno.

* ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Es la zona dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar a la parcela edificable las condiciones de ocupación.

* ÁTICO

Planta situada por encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida.

Cuando dicho espacio queda comprendido entre la cara superior del forjado y los faldones inclinados de la cubierta, se denomina bajo cubierta o buhardilla.

* AZOTEA

Cubierta plana transitable.

* BAJO CUBIERTA

Volumen de edificación situado sobre el forjado que forma el techo de la última planta, susceptible de ser ocupado o habitado.

* BALCÓN

Saliente constituido por un forjado de suelo visitable, protegido por barandilla o antepecho, con un fondo máximo normal a fachada de cuarenta (40) centímetros.

* BANDERÍN

Anuncio comercial o publicitario que emerge ortogonal a la fachada, a una altura tal que permita el paso peatonal o rodado bajo él.

* BLOQUE ABIERTO

Conjunto de edificaciones con implantación libre en parcela por aplicación de retranqueos con respecto a las alineaciones oficiales, recayendo sus fachadas a espacios libres de carácter público o privado.

* CAMBIO DE USO O ALTURA

Son las líneas que delimitan los espacios edificables de parcela con distintos usos o alturas en la manzana, bien sean de carácter público o privado.

* CERRAMIENTO DE PARCELA

Elementos constructivos situados en la parcela sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, situado sobre las alineaciones, y cerramiento interior, el resto.

* CHIMENEA DE VENTILACIÓN

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación, que emergen en cubierta.

* CONVENIO URBANÍSTICO

Acuerdo de la Administración con otras Administraciones públicas, Entidades de Derecho público o con particulares con el fin de regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

* CORNISA

Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.

* CUERPOS VOLADOS

Partes de la edificación que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

* DENSIDAD

Número de viviendas construidas por unidad de superficie de suelo, del área o zona considerada.

* DETERMINACIONES

Cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Se pueden distinguir:

- Ordenación general (OG): conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

- Ordenación detallada (OD): conjunto de determinaciones de planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.

*** DOTACIONES URBANÍSTICAS**

Conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. En relación con este concepto se entiende por:

- Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

- Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

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

- Zonas Verdes: dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

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

*** EDIFICABILIDAD**

También llamada intensidad de uso del suelo, es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

Se distinguen dos formas de expresar el coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad bruta: que expresa la relación entre la cantidad de metros cuadrados de techo edificable y la superficie total o superficie bruta de un ámbito de ordenación, es decir, la superficie que resulte de su medición real y de los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro incluyendo a estos efectos la superficie de los terrenos reservados para sistemas generales.

- Edificabilidad neta: que expresa la relación entre la cantidad de metros cuadrados de techo edificable y la superficie de la parcela neta, es decir, la superficie de parcela que nos esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.

*** EDIFICIO EXCLUSIVO**

Aquél en el que en todos sus locales se desarrollan actividades contempladas dentro del mismo uso.

*** EDIFICIO EXENTO**

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

*** ENTRANTE**

Espacios no cerrados que se sitúan en el interior de la línea de fachada del edificio.

*** ENTREPLANTA**

Planta cuyo forjado se sitúa entre los planos de pavimento y de techo de la planta baja a la que está adscrita, con una superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta a la que sirve.

*** ESCAPARATE**

Huecos acristalados de las fachadas de comercios dispuestos para exhibir mercancías.

*** ESTUDIO DE IMPACTO**

Estudio que, excepcionalmente, debe acompañar a las propuestas de instalación de actividades que, por su escala o por el carácter de molesta, insalubre, nociva o peligrosas o por otras características similares, pueden tener graves consecuencias reales sobre los desarrollos urbanos normales, o, en suelo rústico, sobre los desarrollos actuales o futuros.

*** FACHADA O LÍNEA DE EDIFICACIÓN**

Línea de proyección en planta que define los planos que delimitan la edificación.

*** FINCA FUERA DE ALINEACIÓN**

Son aquéllas en las que la Alineación Oficial no coincide con la Alineación Actual.

*** FONDO EDIFICABLE**

Distancia que medida perpendicularmente desde la alineación, establece la superficie ocupable de la parcela.

*** LINDERO**

Líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Lindero frontal es el que delimita la parcela en su contacto las vías públicas a las que da frente. Linderos laterales son los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.

*** LUZ RECTA**

La distancia comprendida entre un hueco y el exterior del paramento frontero o límite de la parcela en su caso, medida en la perpendicular al hueco en toda su extensión.

*** MANZANA**

La parcela o conjunto de parcela delimitada por uno o varios viales.

*** MANZANA ABIERTA**

Edificación de vivienda colectiva con cuatro fachadas.

*** MANZANA CERRADA**

Edificación o conjunto de edificaciones de vivienda colectiva que tienen su frente sobre la alineación y que conforma con las colindantes un patio.

*** MEDIANERÍA**

Es el elemento constructivo de una edificación que es común o que la separa de la edificación existente o posible de la parcela colindante.

*** MARQUESINA**

Vuelo no visitable que protege la planta baja de los edificios, emergiendo de la fachada a una altura tal de la rasante de la acera que permita la circulación peatonal o rodada bajo ella.

*** MIRADOR**

Mirador es el cuerpo volado cerrado en el que sus paredes de cerramiento son acristaladas en toda su altura.

*** MUESTRA**

Rótulos en madera, metal u otro material que, paralelos a la fachada, tienen por finalidad anunciar los productos que se venden en los comercios.

*** OCUPACIÓN**

Es la relación expresada en porcentaje entre la superficie ocupada por la edificación, sobre y/o bajo rasante, y la de la parcela.

*** PARCELA**

Superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística. En relación con este concepto, se distinguen:

- Parcela neta. Parte de terreno, apto o no para la edificación según la ordenanza que le sea de aplicación, en el que están excluidos los espacios que se destinen a dotaciones urbanísticas públicas de sistema general.

- Parcela mínima. Superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

- Parcela mínima edificable. Superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los procesos de edificación.

- Parcela edificable. Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales en que se podrá ejecutar la edificación.

- Parcelas resultantes: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

*** PASAJES**

Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales o portales y conexión peatonal entre espacios de uso público.

*** PATIO**

Es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores o exteriores de la edificación. Se distinguen:

- Patio inglés. Patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

- Patio mancomunado. Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios

se hayan obligado mutua y fehacientemente respecto a servidumbre de luces, vistas y demás cargas y beneficios.

- Patio de manzana. Es el espacio interior de una manzana, edificable o no en planta baja, definido por las alineaciones oficiales interiores.

- Patio de parcela. Patios situados en los espacios edificables de parcela, se dividen en dos grupos:

- Patios Cerrados. Aquellos que están cerrados por todos sus lados.

- Patios Abiertos. Aquellos que están abiertos en uno o más de sus lados.

*** PIEZA HABITABLE**

Aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. No se consideran como tales vestíbulos, pasillos, retretes, cuartos de baño, vestidores, despensas, trasteros, almacenes, etc.

*** PLANTA BAJA**

Se considera planta baja aquella cuya cara superior del suelo se encuentra a menos de cien (100) centímetros respecto a la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

*** PLANTA DE PISO**

Todas aquéllas que están por encima de la planta baja, a excepción del ático.

*** PORTAL**

Local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

*** RASANTES ACTUALES**

Son las cotas existentes en la actualidad que determinan la elevación de un punto del terreno.

*** RASANTES OFICIALES**

Son las cotas fijadas en el Plan o Proyecto de Urbanización y que determinan la elevación de un punto del terreno.

*** RETRANQUEO**

Separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ella; se distingue retranqueo frontal, lateral y testero.

*** SALIENTE**

Elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

*** SECTOR**

Ámbito de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de la ordenación detallada.

*** SEMISÓTANO**

Se entiende por semisótano todo local cuyo pavimento esté en algún punto a más de cien (100) y menos de ciento cincuenta (150) centímetros por debajo de la rasante de la acera o terreno circundante.

*** SISTEMAS GENERALES**

Conjunto de dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

*** SISTEMAS LOCALES**

Conjunto de dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, tanto públicas como privadas, que deberán contener cada uno de los sectores de los suelos urbano y urbanizable, y cuya organización espacial o bien se regula en el suelo urbano del propio Plan General o se regulará en el planeamiento de rango jerárquico inferior que se redacte para desarrollo y pormenorización de las previsiones del Plan General en el suelo urbanizable.

*** SOLAR**

Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten por un lado con acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones: estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público, estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico, ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico, y estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico, y por otro lado con los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico: abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución, saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, alumbrado público y telecomunicaciones

*** SOLAR EDIFICABLE**

El solar tendrá la consideración de edificable cuando su superficie sea igual o superior a la definida para la parcela mínima edificable en la ordenanza correspondiente.

*** SÓLIDO CAPAZ**

Volumen definido en el planeamiento o norma zonal de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación, excepto los salientes autorizados.

*** SOPORTAL**

Espacio cubierto que queda a lo largo de una fachada o de todos o alguno de los lados de una plaza, que se forma sosteniendo la parte delantera de los edificios con pilares o columnas.

*** SÓTANO**

Planta de la edificación en la que la cara superior del forjado que forma su techo queda por debajo o a nivel de rasante.

*** SUPERFICIE EDIFICADA**

- Por planta. Es la superficie comprendida dentro de la línea exterior de los muros de cerramiento. Los salientes, vuelos, patios, etc. se atenderán a lo regulado en las Normas Generales de la Edificación, Normas Generales de los Usos, así como las Normas Zonales.

- Total. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

*** SUPERFICIE OCUPADA**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre el suelo de la parcela, del perímetro exterior de la edificación habitable, incluso vuelos y sótanos y semisótanos.

*** TERRAZA**

Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y que supere las dimensiones establecidas para balcón.

*** TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN**

Se entiende por tipología edificatoria los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.

*** TORREÓN**

Cuerpo de edificación situado sobre la última planta permitida, con dos de sus fachadas coincidentes con las fachadas exteriores del edificio.

*** UNIDAD DE ACTUACIÓN**

Las unidades de actuación son superficies delimitadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con los mismos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada, donde todos los propietarios de suelo comprendidos en ella, deberán cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización que fije la normativa aplicable.

*** USO DEL SUELO**

Cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto se entiende por:

- Uso global o predominante: la agrupación de usos pormenorizados, que caracteriza de forma general la identidad mayoritaria de un ámbito o sector.

- Uso pormenorizado: el nivel de agrupación de usos elementales, que se sintetiza en una tipología edificatoria o en una ordenanza.

- Uso elemental: la máxima desagregación de los usos, los usos ligados a una actividad específica.

- Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.

- Uso prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

- Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

- Acto de uso del suelo: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

*** URBANIZACIÓN**

Conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libre públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

*** VIVIENDA**

Alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. En relación con este aspecto se pueden distinguir:

- Vivienda colectiva: edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

- Vivienda exterior: aquélla que tiene al menos uno de sus huecos sobre calle, plaza, o alternativamente sobre espacios libres de uso público o privado.

- Vivienda unifamiliar: edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas. Se pueden distinguir:

Viviendas unifamiliares adosadas en hilera o fila: son aquellas adosadas a los dos linderos laterales, formando conjunto de edificaciones en los que las viviendas de los extremos solo se encuentran adosadas a un lindero. Pueden plantearse elementos o accesos comunes para piscinas, garajes, servicios, etc.

Vivienda unifamiliar aislada: la que está exenta en el interior de una parcela, retranqueada en todos sus linderos, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes. Sólo existe una vivienda por cada parcela o subdivisión interior en los supuestos que expresamente se determinen.

Viviendas unifamiliares pareadas: edificación retranqueada en tres de sus linderos, adosado al cuarto, que forman conjuntos de dos edificaciones adosadas mediante lindero lateral.

- Vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por la Administraciones Públicas.

*** VOLUMEN EDIFICADO POR PLANTA**

Volumen comprendido por los planos que delimitan las alineaciones y líneas de edificación y el plano formado por los faldones o paños de cubierta.

*** VOLUMEN TOTAL EDIFICADO**

Es la suma de los volúmenes edificados por planta.

*** ZONA**

Superficie de uso urbanístico característico homogéneo, en la que se aplica una ordenanza particular, para la ordenación y uso del suelo.

Artículo 1.0.4. Abreviaturas utilizadas (OG)

Teniendo en cuenta que estas Normas tienen como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística y de Ordenación del Territorio vigente que se cita a continuación, y en una aplicación anticipada del borrador de instrucción técnica urbanística 2/2005, sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN), se acompaña una relación con las siglas que en el presente texto se utilizarán en lo sucesivo.

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y LeónLUCyL o tambiénLey de Urbanismo de 1999
- Ley10/2002, de 10 de julio, de Modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y LeónM-LUCyL o tambiénLey 10/2002
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y LeónRUCyL o tambiénReglamento de Urbanismo
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y ValoracionesLS/98 o tambiénLey del suelo de 1998
- Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junioRDL 4/00
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 1346/1976 de 9 de abril)TRLS/76 o tambiénLey del Suelo de 1976
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 1/1992 de 26 de junio)TRLS/92 o tambiénLey del Suelo de 1992
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y LeónLOT 10/98

Asimismo, se utilizarán las siguientes abreviaturas para diversos conceptos o figuras de ordenación urbanística:

- * Plan General de Ordenación UrbanaPGOU
- * Proyecto de UrbanizaciónPU
- * Suelo urbanoSU
- * Suelo urbanizableSUR
- * Suelo urbanizable delimitadoSUR-D
- * Suelo urbanizable no delimitadoSUR-N
- * Suelo rústicoSR
- * Áreas de Planeamiento PrevioAPP
- * Sectores de Suelo Urbano no Consolidado con Ordenación Detallada RemitidaSE.SU-NC
- * Unidad de ActuaciónUA

CAPÍTULO 1.1

Generalidades

Artículo 1.1.1. Fundamento del Plan General (OG)

El Plan General de Ordenación Urbana de Soria tiene su fundamento en el hecho de la redacción de un Documento de Planeamiento que actúe como instrumento de ordenación integral del territorio ocupado por el término municipal de Soria.

El Plan General define los instrumentos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, cualquiera que sea la clase o categoría del mismo.

Igualmente delimita las competencias urbanísticas propias del derecho a la propiedad del suelo, ya sea directamente o a través de los documentos de desarrollo que él mismo prevé.

El Plan General ha sido redactado en virtud de lo dispuesto en la legislación vigente y modificaciones posteriores, tanto a nivel estatal (TRLS/76, TRLS/92, LS/98) como autonómica (LOT/98, LUCyL, M-LUCyL, RUCyL).

Artículo 1.1.2. Ámbito de aplicación (OG)

El ámbito de aplicación de este Plan General de Ordenación Urbana es el término municipal de Soria, abarcándolo en su totalidad y regulando las actuaciones de planeamiento, urbanización, edificación y usos del suelo dentro de él.

Artículo 1.1.3. Vigencia del Plan General (OG)

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 182 del RUCyL el Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia con los requisitos establecidos en el artículo 175 del citado Reglamento.

La vigencia de este documento de planeamiento es indefinida (art. 167 del RUCyL); sin perjuicio de que las Administraciones públicas competentes puedan proceder a alterar sus determinaciones mediante los procesos de revisión y modificación regulados en la legislación aplicable.

El Plan General sustituye plenamente al Plan General de Ordenación Urbana de Soria, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León de fecha 21 de abril de 1994, que queda derogado expresamente a la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la legislación urbanística vigente.

La reconsideración total de las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana, supondrá su revisión (art. 168 del RUCy L). Por su parte cualquiera otra alteración de los contenidos del Plan General, que no implique revisión, se deberán abordar mediante el correspondiente expediente de modificación (arts. 169, 171, 172 y 173 del RUCy L).

Artículo 1.1.4. Criterios de revisión (OG)

La revisión del Plan se ajustará al procedimiento, previsto en la RUCyL.

El Ayuntamiento podrá emprender la Revisión del Plan General por la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la decisión de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan General.

Procederá la revisión del PGOU cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- a) En caso de aprobación de una figura de planeamiento de ámbito superior que contradiga sus determinaciones.
- b) Cuando las exigencias de dotaciones sean superiores a las previstas en el Plan General.
- c) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno de la Corporación Municipal.

Artículo 1.1.5. Efectos del Plan General (OG)

El Plan General, conforme a los artículos 175, 182, 183 y 184 del RUCyL, es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

- Publicación. El acuerdo de aprobación definitiva del Plan General deberá publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y en el Boletín Oficial de la Provincia, en este último, como anexo al acuerdo, se publicarán la memoria vinculante y las normas urbanísticas y la relación de todos los demás documentos tanto escritos como gráficos de carácter normativo (art. 175 del RUCyL).

- Ejecutividad. Implica la inmediata eficacia de las determinaciones contenidas en el PGOU, una vez aprobado definitivamente y surta efecto su entrada en vigor (art. 182 del RUCyL).

- Vinculación. El planeamiento urbanístico es vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento (art. 183 RUCyL).

- Declaración de utilidad pública. La aprobación definitiva del PGOU, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Provincia implica la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en el mismo, y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres (art. 184 del RUCyL).

Artículo 1.1.6. Documentación del Plan General (OG)

Según lo definido en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Plan General debe identificar y distinguir las determinaciones correspondientes a la ordenación general. En este sentido, en el presente documento de Normativa Urbanística, se identifican como determinaciones de ordenación general (OG) o determinaciones de ordenación detallada (OD) cada uno de sus artículos. Del mismo modo, los documentos (planos, fichas, orden de prioridades, etc), que reflejen las determinaciones a las que se haga alusión en cada uno de los artículos, serán generales o de detalle en función de la clasificación como tal del artículo correspondiente.

Dentro de las determinaciones de ordenación general, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80.2 del RUCyL se podrán establecer si procede determinaciones de ordenación general postestativa (OGP), que serán vinculantes para el planeamiento de desarrollo (art. 91 del RUCyL).

El presente Plan General consta al menos, de la documentación mínima exigida en el artículo 110 del RUCyL; el contenido y alcance de esta documentación se detalla a continuación.

a) Memoria Vinculante (DN-MV). Señala los objetivos generales de la ordenación, las conclusiones de la Información Urbanística, y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Esto no obstante, sin perjuicio de lo expuesto en el artículo 112 del RUCyL.

b) Normativa Urbanística (DN-NU). Constituye el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Soria. Prevalece sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución de planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre los mismos. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Castilla y León. Esto no obstante, sin perjuicio de lo expuesto en el artículo 113 del RUCyL.

c) Planos de Ordenación (DN-PO). Según lo dispuesto en el artículo 114 del Reglamento de Urbanismo, serán los documentos gráficos que completan y complementan las determinaciones de los documentos escritos.

* Plano nº 1: Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales.

A escala 1/25.000, expresa el modelo resultante para la totalidad del término municipal de Soria definido por la clasificación del suelo y por los sistemas generales.

* Plano nº 2: Clasificación del suelo. Categorías, regulación y gestión del suelo rústico.

A escala 1/25.000, establece la regulación pormenorizada del suelo rústico y las categorías de las distintas protecciones.

* Plano nº 3: Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Clasificación del suelo urbanizable.

A escala 1/5.000, contiene el modelo resultante para la ordenación de la ciudad definido por los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamientos, y la clasificación y calificación del suelo urbanizable.

* Plano nº 4: Régimen y gestión del suelo urbanizable.

A escala 1/5.000, contiene la clasificación del suelo y la delimitación de los ámbitos de planeamiento y gestión posterior, así como el detalle pormenorizado de las acciones a desarrollar para los suelos urbanizables correspondientes a la ciudad y su entorno, elaborado a partir del plano de estructura general y orgánica.

* Plano nº 5: Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. red viaria y alineaciones.

En adelante Plano de Ordenación a escala 1/1.000, recoge la red viaria, las secciones tipo, y la definición pormenorizada de las alineaciones de elementos de nueva creación o que modifican los existentes, y del suelo de ordenación directa. Recoge también la parte de los sistemas generales pertenecientes a esta clase de suelo, el régimen edificatorio propio de cada zona y los ámbitos de planeamiento específico y remitido.

* Plano nº 6: Régimen y gestión del suelo urbano.

En adelante Plano de Gestión, a escala 1/1.000, contiene la delimitación de los ámbitos de planeamiento y gestión remitidos, y el detalle de las acciones a desarrollar, tanto las que se prevén sobre sistemas generales como locales.

* Plano nº 7: Unidades Urbanas.

A escala 1/5.000, recoge la delimitación de las unidades urbanas en suelo urbano consolidado.

* Plano nº 8 y Plano nº9: Esquema de infraestructuras.

A escala 1/10.000, recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con las condiciones y elementos básicos de la Red de Infraestructuras. Debe considerarse como indicativo.

* Plano nº 10: Catalogación de edificios y elementos urbanos. Entornos de Protección de Elementos Declarados BIC.

A escala 1/5.000, recoge los edificios y elementos que por sus valores deben ser conservados o recuperados

d) Catálogo (DN-CT). Como consta en el artículo 115 del Reglamento de Urbanismo, recoge las determinaciones escritas y gráficas sobre catalogación de edificios, elementos y monumentos que merezcan ser protegidos y no estén incluidos en el ámbito del Plan Especial Reforma Interior y Protección del Casco Histórico.

e) Estudio Económico (DN-EE). Recoge el contenido de evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 116 del Reglamento de Urbanismo. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento de Soria y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión pública, que se harán efectivas cuando se asignen en sus presupuestos, o privada, y a la evaluación de costes.

Artículo 1.1.7. Criterios de interpretación (OG)

La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Soria en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

Como criterio general cuando existan discrepancias entre dos normas o parámetros establecidos en el conjunto de documentos del Plan General, regirá siempre el más beneficioso para el municipio a juicio de la Administración.

Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, detallados en el artículo 1.1.6. de estas Normas.

En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

De acuerdo al artículo 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las Administraciones públicas competente para la Aprobación Definitiva podrá rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos. Esto no obstante, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 177 del RUCyL.

Artículo 1.1.8. Principios generales para el proceso de desarrollo urbano (OG)

La gestión que desarrolle el contenido y determinaciones del Plan General debe tender a eliminar las deficiencias existentes en cada clase de suelo sin incurrir en nuevas deficiencias, entendiéndose por tales cualquier carencia de planeamiento urbanístico, urbanización o equipamiento previstos en el Plan General.

Las actuaciones urbanísticas en cualquier tipo de suelo deberán cubrir en todo caso, y sucesiva o simultáneamente, etapas completas del proceso de desarrollo urbano, tal y como se definen a continuación y de acuerdo a lo dispuesto en el RUCyL:

a) Etapa de Planeamiento; Comprende:

- Programación

- Redacción del Planeamiento de Desarrollo:

Estudios de Detalle.

Planes Parciales.

Planes Especiales.

b) Etapa de Gestión; comprende:

- Organización administrativa del órgano gestor en su caso.
- Redacción del Proyecto de Actuación.
- Cesión al Ayuntamiento de las reservas de suelo destinadas a dotaciones y equipamientos y asignación a cada propietario de suelo, de los terrenos susceptibles de acoger los aprovechamientos apropiables.

c) Etapa de Urbanización; Comprende:

- Redacción de Proyectos de Urbanización
- Ejecución de la infraestructura general
- Ejecución de la Urbanización interior
- Recepción municipal de las obras de urbanización

d) Etapa de Edificación; Comprende:

- Redacción de proyectos de Edificación
- Ejecución de las obras:
- Obra Nueva
- Restauración y rehabilitación
- Remodelación, reforma y ampliación
- Demolición

e) Etapa de ocupación y uso de la Edificación; Comprende:

- Ocupación de la Edificación
- Conservación de la Urbanización
- Conservación de la Edificación

Cualquier actuación urbanística que no comprenda la ejecución completa de una de estas etapas ha de considerarse como deficiente.

Artículo 1.1.9. Determinaciones del Plan General (OG)

Como ya se ha comentado en el artículo 1.1.6 de la presente Normativa Urbanística y en virtud de lo regulado en el Capítulo II del Título II del RUCyL el Plan General establece las siguientes categorías entre sus determinaciones:

Determinaciones de ordenación general, que son aquellas cuya modificación implica la modificación estructural del Plan General, a los efectos de lo contemplado en el artículo 80 y siguientes del RUCyL.

Determinaciones de ordenación detallada, que son aquellas cuya alteración o ajuste implica una modificación no estructural del Plan General y pueden realizarse en desarrollo del propio Plan.

El Plan General establece las siguientes determinaciones de ordenación general (art. 80.1 del RUCyL):

a) Para todo el término municipal (arts. 81 a 84 del RUCyL)

1. Objetivos y propuestas de ordenación.
2. Clasificación del suelo.
3. Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
4. Catalogación de elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan.

b) En suelo urbano consolidado: división en unidades urbanas (art. 85 del RUCyL).

c) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, los parámetros de ordenación general para cada sector (arts. 86, 87 y 88 del RUCyL)

1. Delimitación.
2. Usos predominantes, compatibles y prohibidos.
3. Densidad máxima.
4. Plazo para establecer la ordenación detallada.
5. Índices de variedad urbana.
6. Reserva para la construcción de viviendas con protección pública.
7. Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.

d) En suelo urbanizable no delimitado, en conjunto o para cada una de las áreas en las que se divida: condiciones para la aprobación de los Planes Parciales, indicando los criterios para delimitar los sectores, regular los parámetros para el desarrollo de cada sector y determinar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas necesarias.

e) En suelo rústico: las normas de protección que procedan en cada categoría (art. 90 del RUCyL).

El Plan General puede también establecer, si procede, determinaciones de ordenación general potestativas (artículo 91).

Dentro de las determinaciones de ordenación general, son determinaciones sustanciales la 1., 2. y 3. de la letra a) y los parámetros 1., 2. y 3. de la letra c).

Se consideran determinaciones de ordenación detallada las dispuestas en el artículo 92 para el suelo urbano consolidado y en el artículo 101 para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, y que pueden resumirse en las siguientes:

a) Para Suelo Urbano Consolidado

- Calificación urbanística.
- Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- Ámbitos de planeamientos de desarrollo.
- Unidades de normalización.
- Usos fuera de ordenación.
- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.
- Áreas de tanteo y retracto.

b) Para Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado

- Calificación urbanística.
- Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- Determinación del aprovechamiento medio.
- Delimitación de unidades de actuación.
- Usos fuera de ordenación.
- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.
- Áreas de tanteo y retracto.

Artículo 1.1.10. Modificaciones del Plan General (OG)

Se estará a lo dispuesto en los artículos 169, 170, 171, 172 y 173 del RUCyL. Se considera modificación la alteración de las determinaciones del Plan, tanto gráficas como normativas, distinguiéndose entre modificaciones sustanciales o generales y modificaciones de ordenación detallada según lo descrito en el artículo anterior.

En virtud del artículo 170 del RUCyL, la aprobación definitiva de las modificaciones que no afecten a la ordenación general serán aprobadas por el Ayuntamiento si su PGOU está al menos adaptado a la LUCyL.

Cuando la modificación pretenda la redelimitación de las Unidades de Normalización (UN) o de las Unidades de Actuación (UA), o bien los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, corresponderá también al Ayuntamiento su aprobación definitiva.

Si las modificaciones de los instrumentos de planeamiento tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres públicos existentes o previstos (art. 172 del RUCyL), deberán ser aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.

Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable o la densidad de población de una zona residencial (art. 173 del RUCyL), se requerirá para aprobarla el incremento proporcional de los espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situados en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano consolidado o suelo urbanizable delimitado colindante.

Artículo 1.1.11. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (OD)

Se establecen los siguientes plazos:

A) Redacción del planeamiento en desarrollo del Plan General.

1. En los sectores de suelo urbanizable delimitado, el plazo que se determine en los Programas Municipales de Suelo.
2. En los sectores de suelo urbano no consolidado residencial, redacción del Estudio de Detalle: 1 año desde la aprobación definitiva del Plan General.
3. En los sectores de suelo urbano no consolidado residencial de los Barrios de Soria, el plazo que se determine en los Programas Municipales de suelo.

B) Plazos para el cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización en suelo urbanizable delimitado a partir de la aprobación de los Planes Parciales, o del Plan General en caso de que éste establezca la ordenación detallada del sector.

1. Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: 6 meses.
2. Aprobación definitiva de la reparcelación: 1 año.
3. Ejecución de la urbanización y cesión de las superficies de cesión obligatoria y gratuita: 2 años.
4. Edificación. El Plan Parcial señalará los plazos de solicitud de licencia de edificación, a contar desde su aprobación definitiva.
5. Ultimación de las obras de edificación: 2 años desde la concesión de la licencia.

C) Plazo de cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión, urbanización y edificación en suelo urbano no consolidado, a partir de la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle.

1. Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: 6 meses.

2. Aprobación definitiva de la reparcelación: 1 año.

3. Ejecución de la urbanización y cesión de las superficies de cesión obligatoria y gratuita: 2 años.

4. Edificación. Solicitud de licencia: 3 años.

5. Ultimación de las obras de edificación: 2 años desde la concesión de la licencia.

D) Los plazos para solicitar licencia de edificación en suelo urbano consolidado serán los siguientes:

1. Terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial del Casco-Histórico: Se establecen, en su caso, los plazos correspondientes en el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico.

2. Terrenos pertenecientes a los Barrios anejos a Soria: Plazo indefinido dadas las circunstancias particulares de los núcleos rurales. (Escasa dinámica urbana y poblacional).

4. Terrenos en suelo urbano consolidado: 4 años desde la aprobación definitiva del presente Plan General.

CAPÍTULO 1.2.

Indicencia del Planeamiento sobre las situaciones preexistentes

Artículo 1.2.1. Generalidades (OG)

En concordancia con el contenido del artículo 98 del RUCyL, se establece:

- Los usos del suelo y en especial los edificios e instalaciones existentes erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones, podrán ser considerados como fuera de ordenación de forma expresa. Los usos del suelo, construcciones e instalaciones que no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, aun resultando disconformes con las determinaciones del planeamiento, serán considerados usos disconformes con el planeamiento en virtud de lo dispuesto en el artículo 186 del RUCyL.

- En el suelo urbano y urbanizable, por comparación entre las condiciones de la presente normativa y la situación real existente, se conservan los usos del suelo y las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del presente Plan General, excepto las afectadas por unidades de actuación o las incompatibles en el planeamiento propuesto.

- Igualmente, en el suelo rústico, se conservan los usos del suelo y las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

- En ambos casos, tanto los usos del suelo como las construcciones e instalaciones, hubieran o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen en los siguientes artículos de este capítulo.

Artículo 1.2.2. Edificaciones acordes con la ordenación del Plan General (OG)

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del PGOU, será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural, rehabilitación, derribo y nueva edificación que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y, en especial para el suelo rústico, por el procedimiento descrito en estas Normas, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en esta normativa.

Y, en el caso del suelo rústico, las que el Ayuntamiento, o los Órganos Urbanísticos de la Comunidad de Castilla y León puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

Artículo 1.2.3. Edificaciones fuera de ordenación (OD)

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

a) Fuera de ordenación absoluta: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas. En particular, en aquellos usos emplazados en terrenos que sean objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.

b) Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

A continuación se acompaña un listado de edificios con declaración expresa de fuera de ordenación. Cada uno de ellos se encontrará en situación de fuera de ordenación absoluta o relativa, en función de que su disconformidad con el planeamiento se produzca por unas u otras causas, de las anteriormente definidas para cada grado.

EDIFICIOS CON DECLARACIÓN EXPRESA DE FUERA DE ORDENACIÓN:

- Pza. del Salvador nº 9

- C/ Ferial nº 10 y 12

- C/ Platerías nº 2 – esquina Obispo Agustín nº 15

- Enclave ladera del Parque Público del Castillo

- Edificio Restimar, C/ Puerta de Nájera nº 2 y 4

- Edificios sitios en C/ Hospicio nº 8, 9 y 10, esquina Travesía de San

Martín

- C/ San Martín nº 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 y 26

- Carretera de Logroño nº 21, 31, 33 y 33D

- C/ Puertas de Pro nº 25

- C/ San Pelegrín nº 1, 3, 3D, 15 y 22

- C/ Enrique Enríquez nº 1 y 3

- C/ San Vicente nº 7 y 9D

- C/ Fray Francisco de Soria nº 5

- C/ Luis de Medina nº 4 y 6

- C/ Juan López Salcedo nº 7 y 7D

- C/ Sesmeros nº 17

- C/ Venerable Carabantes nº 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40

Artículo 1.2.4. Régimen de obras y de usos en las situaciones de fuera de ordenación (OG)

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

a) Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la legislación, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

b) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

c) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

d) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplan en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

a) Según lo dispuesto en el artículo 185 del RUCyL, en los edificios con declaración expresa de fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento. En este sentido, las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable y salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, no admitiéndose ni las nuevas implantaciones ni los cambios de usos o actividades.

b) No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá solicitar licencia urbanística para los supuestos considerados en el artículo 185.2 del RUCyL.

c) Cualesquiera otra obra no considerada en los dos apartados anteriores serán consideradas ilegales, y ni estas obras ni las del apartado b) podrán incrementar el valor de la expropiación. (art. 185.3 del RUCyL).

Artículo 1.2.5. Construcciones e instalaciones de carácter provisional (OG)

Según lo establecido en el artículo 47 del RUCyL, en suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, podrán autorizarse usos de carácter provisional, siempre que no estén prohibidos expresamente en la presente normativa urbanística ni en otras normas aplicables, y que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, conforme al procedimiento y a las condiciones previstas en el artículo 313 del RUCyL.

TÍTULO II
NORMAS DE CARÁCTER GENERAL
CAPÍTULO 2.1.

Régimen Urbanístico del Suelo**Artículo 2.1.1. Contenido del derecho de propiedad (OG)**

La Sección 1ª, Capítulo I del Título I del RUCyL determina que la función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición por los propietarios del suelo y condiciona su ejercicio, sin que la ordenación urbanística del uso de los terrenos confiera derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que el Reglamento define.

El artículo 5 del RUCyL establece los objetivos que deben orientar la actividad urbanística:

Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal.

Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.

Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.

Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.

Promover en la mayor medida posible la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística, desarrollados en los artículos siguientes.

Artículo 2.1.2. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo (OG)

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado, en función de la situación en que dichos terrenos se encuentren respecto de la clasificación del suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el PGOU y se corresponden con los enunciados en la Ley; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en la LS/98, la LUCyL, el RUCyL y demás disposiciones concordantes, así como con las especificaciones que en esta materia contiene la presente normativa urbanística.

Artículo 2.1.3. Divisiones urbanísticas del suelo (OG)**a) Clasificación del suelo**

El Plan General clasifica el suelo del municipio de Soria, atendiendo a lo establecido en el artículo 82 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y según la delimitación gráfica definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento en:

- Suelo urbano
- Suelo rústico
- Suelo urbanizable

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda a cada clase de suelo, previstas en el Título III del presente documento.

b) Calificación del suelo

Los terrenos pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos urbanísticos y se regula el régimen de éstos con carácter global para el uso predominante de un área y con carácter pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela.

- En suelo rústico se establece un régimen de usos en función de la categoría de protección del mismo.

- En suelo urbanizable se establecen los usos característicos de cada sector que deberán pormenorizarse en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

- En suelo urbano se pormenoriza el uso para aquellas áreas con ordenación directa y se establecen los usos característicos en los ámbitos con planeamiento remitido, que deberán pormenorizarse en sus planeamientos de desarrollo.

c) Planeamiento y gestión

El Plan General distingue, con independencia de su clasificación, aquellos suelos cuyo desarrollo es posible con la aplicación directa de las determinaciones de las presentes Normas, suelo urbano directo y suelo rústico, de aquellos otros en los que todavía no se ha concluido el proceso de planeamiento y/o gestión: sectores de suelo urbanizable delimitado con planeamiento previo, áreas de planeamiento previo, y sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada remitida.

CAPÍTULO 2.2.**Deberes de uso, conservación y rehabilitación****Artículo 2.2.1. Deberes de uso (OG)**

Según lo estipulado en el artículo 15 del RUCyL, los propietarios de bienes inmuebles deben destinarlos a usos que no estén prohibidos en la normativa urbanística ni en las demás normas aplicables. A tal efecto se entienden como usos prohibidos tanto los expresamente excluidos como aquellos que por cualquier motivo resulten incompatibles con las normas citadas.

El uso de los terrenos y construcciones vendrá determinado en el Plano de Ordenación correspondiente a los planeamientos de las distintas clases y categorías de suelo.

Artículo 2.2.2. Deberes de conservación (OG)

Según lo dispuesto en el artículo 19 del RUCyL, los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad. A tal efecto se entenderá por seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad lo dispuesto en el citado artículo.

Se consideran contenidas en el deber de conservación:

- Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones en estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

- Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo, y siempre que el mismo no se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta, reguladas en el art. 1.2.3. de las presentes Normas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquéllas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, incluidas las zonas verdes, arbolado, arbustaje y jardinería, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla o, en su caso, corresponderá a los adquirentes de los terrenos.

Artículo 2.2.3. Deber de adaptación al entorno (OG)

De acuerdo con lo señalado en el artículo 17 del RUCyL, el uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente debiendo cumplir las siguientes normas:

- Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo destinados a seguridad, suministro de servicios, ocio, comunicación, publicidad, decoración o cualquier otro uso complementario, deben ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

- En las áreas de manifiesto valor natural o cultural, y en especial en el interior y en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los Bienes de Interés Cultural, no debe permitirse que las construcciones e instalaciones de nueva planta, ni la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, ni los elementos auxiliares citados en la letra anterior, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto debe asegurarse que todos ellos armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

- En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte incompatible con tales riesgos.

Conforme al principio de seguridad jurídica que debe guiar la actuación administrativa, las normas establecidas en el presente apartado deben ser concretadas por el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma, en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, o bien en forma de condiciones que se impongan en las licencias urbanísticas y demás autorizaciones administrativas que procedan, en desarrollo justificado de las citadas determinaciones.

Artículo 2.2.4. Estado ruinoso de las edificaciones (OG)

- Declaración de ruina

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones previa tramitación del correspondiente procedimiento en los supuestos contemplados en el artículo 323 del RUCyL es decir:

a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 2 del mismo artículo.

b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad y estabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

Según lo regulado en el artículo 324 del RUCyL el Ayuntamiento podrá también declarar el estado de ruina parcial del inmueble.

La determinación de la extensión a que se refiere el apartado a) se llevará a cabo mediante:

a) Un inventario pormenorizado de los elementos constructivos de la edificación con expresión de su cuantía en unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual y

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, de forma porcentual.

Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado a) anterior y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado b).

El procedimiento se podrá iniciar de oficio por el Ayuntamiento (art. 325.2 del RUCyL), mediante acuerdo del órgano municipal competente o a solicitud de cualquier persona interesada, que alegue daños o peligro de daños propios derivados del estado actual del inmueble, la cual deberá remitir solicitud acompañando lo siguiente:

a) En el escrito de solicitud debe constar:

1º Los datos para la identificación del inmueble cuya declaración de ruina se solicita.

2º El supuesto o supuestos alegados de estado ruinoso del inmueble.

3º La relación de ocupantes del inmueble, cualquiera que sea el título de posesión.

4º Los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

5º Acreditación de la titularidad de derechos sobre el inmueble, en su caso.

b) La solicitud debe acompañarse de un certificado técnico, el cual debe:

1º Describir el estado físico del inmueble.

2º Justificar la causa de declaración de ruina invocada.

3º Describir y valorar las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad y estabilidad señaladas en el artículo 19, justificando que su coste excede del límite del deber legal de conservación definido en dicho artículo.

4º Informar si el inmueble reúne condiciones de seguridad y salubridad suficientes para la permanencia de sus ocupantes, hasta que se adopte la resolución que proceda.

La tramitación del procedimiento de declaración de ruina de un inmueble estará a lo dispuesto en el artículo 326 del RUCyL. La resolución que ponga fin al procedimiento debe optar entre:

a) Denegar la declaración del estado de ruina; en tal caso la propia resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones señaladas en el artículo 19.

b) Declarar el estado de ruina; en tal caso la resolución debe ordenar la rehabilitación o la demolición del inmueble señalando plazos al efecto, y en su caso detallar las obras y medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceros. No obstante, no puede ordenarse la demolición, ni siquiera parcial, cuando se trate de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración o de inmuebles catalogados con un nivel de protección que impida la demolición, en cuyo caso la resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesar-

rias para reponer las condiciones señaladas en el artículo 19 teniendo en cuenta el régimen de protección del inmueble, y el plazo en el que debe solicitarse la licencia correspondiente.

c) Declarar el estado de ruina parcial; en tal caso la resolución debe ordenar la ejecución de las medidas citadas en la letra a) respecto de la parte no declarada en ruina, y respecto de la parte afectada debe atenderse a lo dispuesto en la letra anterior.

La resolución del procedimiento de declaración de ruina de un inmueble estará también a lo dispuesto en el artículo 323.4 y 323.5 del RUCyL. Sobre el incumplimiento de la declaración de ruina se estará a lo dispuesto en el artículo 327.

La orden de desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevará implícita la declaración de ruina del mismo. En este caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 328 del RUCyL.

- Obligación de demoler

La declaración en estado de ruina de un edificio o parte del mismo, impone al propietario la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

CAPÍTULO 2.3.

Normas para el desarrollo del Plan General

SECCIÓN PRIMERA

Contenido de planes y proyectos

Artículo 2.3.1. Condiciones generales para su desarrollo (OG)

La aplicación de las determinaciones del PGOU se llevará a cabo según se establece en esta Normativa para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos correspondientes.

En desarrollo de lo establecido en el PGOU, el Ayuntamiento podrá proceder según las diferentes clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución y al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas.

A su vez, los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del PGOU así como colaborar en la gestión o ejecución, tal y cómo se señala en los siguientes artículos.

Artículo 2.3.2. Tipos de planes y proyectos (OG)

La aplicación de los siguientes Planes y Proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos establecidos en ellas, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por aquéllas.

Los instrumentos de desarrollo del PGOU son de tres clases, bien de planeamiento, bien de ejecución o bien de gestión, y comprenden:

a) Instrumentos de Planeamiento.

- Planes Especiales.

- Planes Parciales.

- Estudios de Detalle.

b) Instrumentos de Ejecución.

- Proyectos de Urbanización.

- Proyectos de Obras.

- Proyectos de Edificación.

c) Instrumentos de Gestión.

- Proyectos de Actuación

- Proyectos de Reparcelación.

- Proyectos de Normalización.

- Proyectos de Parcelación.

- Proyectos de Expropiación.

Artículo 2.3.3. Reglas generales (OG)

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate, tal cómo se indica a continuación:

a) En suelo urbano.

Mediante Estudios de Detalle, Planes Especiales en general o de Reforma Interior y, en su caso, Proyectos de Urbanización, o bien, directamente, mediante Licencia de Edificación, en el caso de solares ajustados a Plan, otorgada al correspondiente Proyecto de Edificación.

b) En suelo urbanizable.

Mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y licencias de edificación.

c) En suelo rústico

Exclusivamente mediante la Autorización de Uso y Licencia Urbanística de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 56 al 58 del RUCyL.

d) Sistemas Generales

Podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, cualquiera que sea la clasificación del suelo, Proyectos de Urbanización y/o de Edificación.

e) Sistemas Locales

Podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, cualquiera que sea la clasificación del suelo, Proyectos de Urbanización y/o de Edificación.

Artículo 2.3.4. Planes especiales (OG)

A) Contenido

Los planes especiales que se redacten en desarrollo del Plan General habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 143 y siguientes del RUCyL.

Los planes especiales previstos por el PGOU se ajustarán en su desarrollo a las directrices establecidas en él.

Según su finalidad podrá formularse los siguientes tipos de planes especiales de:

a) Plan Especial de Protección (art. 145 del RUCyL), cuyo objeto será la preservación del medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros ámbitos o valores socialmente conocidos.

b) Planes Especiales de Reforma Interior (art. 146 del RUCyL), cuyo objeto será la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación de los edificios, la obtención de suelo destinado a la ubicación de dotaciones urbanísticas, la recuperación de los espacios públicos degradados, la resolución de los problemas de circulación o cualesquiera otros fines análogos.

c) Otros planes especiales (art. 147 del RUCyL), cuya finalidad coincidirán con las detalladas en los apartados c), d) y e) del artículo 143.2 del RUCyL y que son las siguientes:

Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.

Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.

Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.

B) Tramitación

Los planes especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo V del Título II del RUCyL.

C) Formulación

La competencia para su formulación será la regulado en el artículo 149 del RUCyL.

Artículo 2.3.5. Planes parciales (OG)

A) Contenido

Los planes parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitado y sectores que se delimiten en el propio Plan Parcial en el suelo urbanizable no delimitado de acuerdo con los criterios establecidos en el PGOU. De acuerdo a lo establecido en el artículo 137 del RUCyL tendrán por objeto:

a) En los sectores de suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

b) En los sectores de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

c) En suelo urbanizable no delimitado, delimitar el ámbito del sector y establecer las determinaciones de ordenación detallada según los criterios señalados en el instrumento de planeamiento general correspondiente.

Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por estas Normas, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan. Los planes parciales deberán respetar en todo caso la estructura general y orgánica del territorio (art. 138 del RUCyL).

Los planes parciales habrán de contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en los artículos 139 y 140 del RUCyL y en estas Normas para los sectores de suelo urbanizable delimitado, y en el artículo 141 y en estas Normas para los sectores de suelo urbanizable no delimitado en especial en

los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

En cuanto a la documentación que deben contener los Planes Parciales, se estará a lo dispuesto en el artículo 142 del RUCyL.

B) Tramitación

Los planes parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo V del Título II del RUCyL.

C) Formulación

La competencia para su formulación será la regulado en el artículo 149 del RUCyL.

Artículo 2.3.6. Estudios de Detalle (OG)

A) Contenido

Los estudios de detalle, tendrán por objeto de su formulación y contendrán las determinaciones fijadas en los artículos 131 al 136 del RUCyL.

B) Tramitación

Los estudios de detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 154 y 163 del RUCyL.

C) Formulación

La competencia para su formulación será la regulado en el artículo 149 del RUCyL.

Artículo 2.3.7. Cédula de urbanización (OD)

Se podrá recabar del Ayuntamiento informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto o bien al sector, unidad de actuación o ámbito de planeamiento o gestión.

A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca o bien la numeración o denominación oficial precisa de la unidad de ejecución o sector objeto de consulta, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y demás circunstancias de hecho que concurren.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información.

A) Contenido

La cédula de urbanización contendrá las determinaciones que se contemplan en el artículo 428 del RUCyL.

Artículo 2.3.9. Proyectos de Actuación (OG)

Según lo dispuesto en el artículo 240.1 del RUCyL, los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente las actuaciones integradas en los sistemas de concierto, compensación, cooperación, concurrencia y expropiación, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas.

Sin perjuicio de las especialidades que se establecen para cada sistema de actuación, los Proyectos de Actuación deberán establecer al menos las determinaciones que se estipulan en el artículo 240.2 y 240.3 del RUCyL.

A) Contenido

Los Proyectos de Actuación contendrán las determinaciones establecidas en el artículo 241 del RUCyL y, según el sistema de actuación, tendrán las peculiaridades establecidas en el artículo 233 del RUCyL para el sistema de concierto, artículo 262 para el sistema de compensación, artículo 267 del RUCyL para el sistema de cooperación, artículo 271 para el de concurrencia y artículo 280 del RUCyL para el sistema de expropiación.

B) Tramitación y formulación

Los Proyectos de Actuación se tramitarán y formularán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 250 y siguientes del RUCyL.

Artículo 2.3.10. Proyectos de Reparcelación (OG)

A) Contenido

Los proyectos de reparcelación serán necesarios cuando en el Proyecto de Actuación sólo estén contenidas las bases para la reparcelación. Los proyectos de reparcelación tendrán los contenidos establecidos en el artículo 245 y siguientes del RUCyL, reflejando las determinaciones completas.

1. Terrenos objeto de cesión al Municipio.
2. Derechos de los afectados por la reparcelación.
3. Valoración de las parcelas resultantes.
4. Adjudicación de las mismas.
5. Compensaciones e indemnizaciones que resulten.

B) Documentación.

El conjunto de determinaciones completas sobre reparcelación, constitutivas de un Proyecto de Actuación, se contiene en el Art. 249 del RUCyL 22/04 y deben reflejarse en el conjunto de los siguientes documentos:

1.- Memoria de Reparcelación. En la que ha de constar:

- 1.1.- Relación de los afectados.
- 1.2.- Descripción de las fincas.
- 1.3.- Descripción de las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización existentes.
- 1.4.- Descripción de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas.
- 1.5.- Descripción de fincas resultantes de la reparcelación.
- 1.6.- Determinación de la cuota e importe atribuido a cada parcela resultante.

2.- Planos de Reparcelación. En los que se completará y detallará gráficamente todo lo anterior, con superficies generales y particulares de cada parcela, construcción o elemento, convenientemente acotados sus perímetros y linderos y a escala adecuada para su comprensión, no menor a 1: 500. Comprenderá, al menos, los siguientes planos:

- 2.1.- De Información. Reflejando adecuadamente las características relevantes de la Unidad de Actuación, tales como:
 - 2.1.1.- Situación y Emplazamiento.
 - 2.1.2.- Levantamiento topográfico con parcelación y elementos naturales.
 - 2.1.3.- Planeamiento urbanístico con inserción de la Unidad de Actuación en los planos de clasificación y calificación, ordenación, etc. aplicables.
 - 2.1.4.- Construcciones e instalaciones existentes.
- 2.2.- De Valoración. De parcelas resultantes.
- 2.3.- De Adjudicación. De parcelas resultantes.
- 2.4.- De Superposición. Entre Información y Adjudicación.

3.- Cuenta de Liquidación Provisional. De la reparcelación haciendo constar:

- 3.1.- Coste previsto. De ejecución material de la urbanización.
- 3.2.- Coste previsto de conservación y mantenimiento. Hasta su recepción.
- 3.3.- Gastos de planeamiento, gestión y demás. De la ejecución de la actuación.
- 3.4.- Indemnizaciones. A propietarios y arrendatarios y demás.
- 3.5.- Compensaciones. Por diferencias de adjudicación.

4.- Cuenta de Liquidación Individual. De cada afectado por la reparcelación con las reglas establecidas en el apartado 2.c) del Art.249. del RUCyL.

C) Tramitación y formulación

Los proyectos de reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento establecido para los Proyectos de Actuación en el Capítulo III del Título III del RUCyL.

Artículo 2.3.11. *Proyectos de Normalización (OG)*

A) Contenido

La Normalización de fincas se atenderá a lo dispuesto en los artículos 216 a 219 del RUCyL.

B) Documentación

La Documentación mínima exigible será la dispuesta en los Art. 216 a 219 del RUCyL y como mínimo:

1. Memoria justificativa. De la necesidad de la normalización, si no estuviere contenida en el P.G.O.U., señalando claramente la mejora para el espacio urbano.
2. Delimitación de la Unidad de Normalización. Si no figura en el planeamiento o se modifican sus límites. A escala mínima de 1:500 de la superficie afectada, colindantes y viales.
3. Relación de propietarios y titulares de derechos. Sobre las fincas incluidas en la Unidad y que figuren en el Registro de la Propiedad o interesados según datos del Catastro, con indicación de los domicilios a efectos de notificaciones.
4. Identificación registral y catastral de las fincas. Con certificaciones registrales de titularidad y cargas o testimonios de los títulos.
5. Documentos de Información. Conteniendo al menos los planos siguientes:
 - 5.1.- Situación. Respecto al núcleo de población. Mínimo E. 1:2.000
 - 5.2.- Emplazamiento Relación con el entorno, con superficies generales, frentes y fondos de parcelas, anchos de vías, etc. Mínimo E. 1:500.
 - 5.3.- Estado Actual. De cada una de las parcelas, con sus construcciones, instalaciones, plantaciones y/o elementos existentes, convenientemente superficializados y acotados cada parte, perímetros o linderos, de forma que permitan su conocimiento real. Mínimo a E. 1:200.
 - 5.4.- Estado Normalizado. De cada una de las parcelas resultantes después de haber sido sometida a la normalización y/o urbanización prevista con expresión superficializada y acotada de las cesiones, aprovechamientos individualizados, etc. Mínimo E.1:200.

5.5.- Infraestructuras. A implantar, ampliar, modificar o reformar en su caso, con expresión detallada de las partes correspondientes a cada parcela y/o su atribución económica. Mínimo E.1:200.

5.6.- Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinario. Según la dimensión y envergadura de las obras a realizar y redes generales afectadas.

C) Tramitación.

La Normalización de fincas se atenderá a lo dispuesto en el Art. 220 del RUCyL.

Artículo 2.3.12. *Proyectos de Parcelación (OD)*

A) Contenido

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un proyecto de parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un proyecto de reparcelación o de compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria descriptiva y justificativa. De la finca matriz y de cada una de las nuevas parcelas, en las que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la ordenanza aplicable y legalidad urbanística. Así como de la finalidad de la parcelación.

- Titularidad de los terrenos. Documentación acreditativa de la misma.

- Plano de situación. En relación con el término municipal, a escala 1/5.000 o más detallada, sobre cartografía actual.

- Planos de Parcelación. A escala adecuada de:

1. Parcela Matriz. Plano superficializado, (con superficies diferenciadas de las distintas partes de suelo: de cesión, edificable, etc. con todas las construcciones existentes y de cada una de sus plantas), acotados todos los linderos de la finca matriz, a escala adecuada y con detalles de edificaciones, cerramientos, pozos, cobertizos, arbolado, etc.

2. Parcelas Segregadas. Ídem de planos individualizados de parcelación resultante, superficializando y acotando cada una de las parcelas de misma forma anterior.

En Suelo Rústico. La finca matriz vendrá a E. 1/1.000 o más detallada, y las finca o parcelas segregadas a escala 1/2.000.

En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a E.1/500 o más detallada y parcelas resultantes a escala no menor a 1/200.

Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B) Tramitación y formulación

Los proyectos de parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en el artículo 2.4.5.

Artículo 2.3.13. *Proyectos de urbanización y de obras ordinarias (OG)*

Los proyectos de urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones fijadas en el Plan General, Estudios de Detalle, Planes Especiales y Planes Parciales.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, son las siguientes:

- a) Accesibilidad y supresión de barreras.
- b) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- c) Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de energía eléctrica.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Otras redes: gas, telefonía, cable.
- h) Jardinería en el sistema de espacios libres.
- i) Mobiliario urbano.
- j) Señalización vertical y horizontal.

Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 210 del Reglamento de Urbanismo y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el Capítulo 2.5 de estas Normas.

A) Contenido

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los artículos 69.1 y 70 del RUCyL.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

Los proyectos de urbanización deberán incluir, al menos, las precisiones siguientes:

- Ámbito de actuación, a escala mínima 1/1.000.
- Determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las normas de urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
- Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

B) Garantías

En los pliegos de condiciones económico-administrativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose que se realizarán a cargo del promotor o el urbanizador las pruebas y ensayos técnicos que se consideran convenientes cuyo presupuesto no estará nunca por debajo del uno por ciento (1%) del presupuesto de ejecución material.

Los proyectos deberán llevar el visto bueno de las compañías suministradoras o certificación de éstas en cuanto a la adaptación de las condiciones técnicas a su normativa específica.

Una vez finalizada la obra y previo a su recepción se entregará al Ayuntamiento un juego completo de planos "As built" de todos los servicios (es decir, tal cual haya quedado ejecutada la urbanización), referenciados a la red local cartográfica, así como los certificados de aceptación de las distintas instalaciones por las compañías suministradoras.

C) Tramitación

La tramitación de los proyectos de urbanización se sujetará al procedimiento establecido en el artículo 213 del RUCyL.

Artículo 2.3.14. Proyectos de edificación (OD)

A) Definición

Proyecto de edificación es aquel documento que contiene todas las determinaciones generales que fijan los Capítulos 2.6, 2.7 y 2.8, así como las particulares del Título III de estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables y necesarias para la solicitud de licencia, y que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

B) Tipos de obras

1. Obras en los edificios

Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o es-

tado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales con relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos e intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.

c) Obras de consolidación o reparación: Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna, incluso el vaciado del edificio con el mantenimiento de la fachada.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

2. Obras de nueva edificación

Comprenden los siguientes tipos de obra:

a) Obras de sustitución: Son aquéllas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

b) Obras de nueva planta: Son aquéllas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

c) Obras de ampliación: Son aquéllas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

d) Obras de reconstrucción: Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.

C) Documentación

Los proyectos de edificación contendrán los documentos necesarios para el conocimiento y desarrollo de la edificación que se pretende y, al menos, la siguiente documentación con los puntos siguientes especialmente desarrollados:

• *Memoria*

General. Descriptiva y justificativa.

Urbanística. Adaptación al planeamiento y legislación de aplicación.

Normativa Básica. Con especial desarrollo y las especificaciones complementarias municipales sobre: NBE CPI, Accesibilidad y Seguridad.

• *Pliego de Condiciones.*• *Mediciones y Presupuestos.*

• *Planos: Acotados y superficializados, con el grado de detalle suficiente para verificar las prescripciones técnico-urbanísticas y a escalas mínimas aconsejadas siguientes:*

Situación. E. 1:1000 ó E. 1:500.

Emplazamiento. E.1:200 ó E. 1:100. Señalando:

- Superficie de parcela o solar. Linderos acotados.

- Ocupación: Bajo y Sobre Rasante.

- Retranqueos y Vuelos acotados.

Estado Actual. Plantas, Alzados y Secciones. (Ampliaciones y Reformas)

Plantas. Acotadas y superficializadas. Cotas generales perimetrales. y desglose de superficies computadas por dependencias. Con niveles de:

- Sótanos, Semisótanos y/o Bajo rasantes.

- Baja. Con acera/s y acceso/s desde vía/s pública/s. Proyección de la planta superior y tipo, en su caso.

- Ático o Bajo cubierta.

- Cubiertas. Detalles acotados de elementos sobre faldones o plano superior. Cuarto/s de ascensor/es, buhardilla/s, palomera/s, chimenea/s, shunt/s de ventilación, antena/s, etc.

Alzados. De todas las fachadas, exteriores e interiores, con lo siguiente:

- Estudio cromático de los materiales, tonos y colores a adoptar detallados.

- Alturas y paños compositivos, con niveles y acotados respecto a rasantes de calles o terreno circundante.

Secciones. Longitudinal y Transversal. Ídem. anterior. Acotadas. Detallarán escaleras.

Estructuras.

Instalaciones.

Detalles constructivos.

En los casos preceptivos, vendrán a su vez complementados con la normativa siguiente:

• *Estudio Básico y/o de Seguridad y Salud. Visado y suscrito por técnico competente.*

• *Proyecto de Telecomunicaciones. Visado y suscrito por Ingeniero, Superior o Técnico, de Telecomunicaciones u otros técnicos competentes.*

• *Dirección Facultativa. De Arquitecto Superior y Técnico u otros técnicos competentes.*

Esta documentación deberá tener el suficiente grado de definición para hacer comprensible la propuesta que contengan y en especial la adecuación de la misma a la normativa de este PGOU que le sea de aplicación. El Ayuntamiento podrá solicitar la documentación complementaria, tanto gráfica como escrita, que considere necesaria sobre aspectos cuantitativos y cualitativos del proyecto tendentes a cumplimentar la legalidad urbanística de la propuesta.

En los casos de incluir obras de urbanización con viales públicos, el proyecto recogerá la documentación técnica específica de los mismos.

D) Características

Los Proyectos de Edificación deberán venir visados por el Colegio Profesional correspondiente y suscritos por Técnico competente, en cualquiera de sus formas. Se distinguen dos:

1. Proyecto Básico. Suficiente para tramitación y obtención de la Licencia de Obras, es insuficiente para iniciar las mismas. Ha de incorporar justificación y cumplimiento de:

- Incendios. NBE CPI. "Condiciones de Protección contra incendios en edificios".

- Accesibilidad. Ley 3/1998 de 24 de junio y D.217/01, de 30.VIII sobre "Accesibilidad y Supresión de barreras".

2. Proyecto de Ejecución. Con sujeción urbanística al Proyecto Básico aprobado, si es desarrollo del mismo, contendrá todos los documentos precisos para su tramitación.

3. Otros. El inicio de las obras irá condicionado a la presentación suplementaria, entre otros, de:

- Estudio Básico y/o de Seguridad y Salud. Visado y suscrito por Técnico competente.

- Proyecto de Telecomunicaciones. Visado y suscrito por Técnico competente.

- Dirección Facultativa. Visada y suscrita por Técnico competente.

Artículo 2.3.15. Proyecto de Demolición o Derribo de edificaciones (OD)

A) Definición

Proyecto de Demolición o Proyecto de Derribo. Documento con todas las determinaciones para el derribo, total o parcial, de edificaciones, principales o auxiliares, (edificios, naves, cobertizos, etc.) y demás elementos constructivos tales como aceras, firmes, fábricas de ladrillo u hormigón, etc. que sea preciso eliminar para la solicitud de licencia y la posterior ejecución de cualquier obra de edificación.

B) Tipos de obras

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo. Incluyen las siguientes operaciones:

- Trabajos de preparación y protección.

- Derribo, fragmentación o desmontaje de construcciones.

- Retirada de materiales y limpieza de superficies afectadas.

Se dividen en:

- Demolición total: Supone la desaparición completa de un edificio o construcción, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios o construcciones que puedan seguir funcionando independientemente.

- Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

C) Documentación

Se presentará solicitud para demolición de construcciones, suscritas por el interesado o representante y por el Técnico competente designado para dirigirlas. Con la solicitud se acompañarán los documentos:

1. Proyecto de demolición: Con los documentos necesarios para el completo conocimiento de la edificación a demoler y su ejecución, en condiciones de seguridad general, de la actuación, edificios colindantes y espacios y vías públicas afectadas. Constará, al menos, de la siguiente documentación:

1. Memoria.

- Urbanística. Adaptación al planeamiento y legislación de aplicación. En el Casco Histórico referencia a la Catalogación, Nivel de Protección, elementos a conservar, etc. Comunicación, en su caso, a la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural, Organismos, Comisiones, etc.

- Técnica. Explicativa de las características de los trabajos, que definirá los siguientes aspectos:

1.- Métodos de demolición y etapas de su aplicación.

2.- Estabilidad de construcciones remanentes en cada etapa. Apeos y cimbras necesarios.

3.- Estabilidad y protección de construcciones remanentes que no vayan a ser demolidas.

4.- Protección de construcciones e instalaciones del entorno.

5.- Mantenimiento o sustitución provisional de servicios afectados.

6.- Evacuación y zonas de vertido de los productos de demolición.

7.- Cronograma de trabajo.

8.- Pautas de control de los trabajos de demolición.

- Reportaje Fotográfico. De la edificación, en el que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional.

- Planos. A escala adecuada de:

1.- Situación. De la edificación. E. 1:2.000 ó 1:1.000

2.- Emplazamiento. Acotado. Relación a colindantes. E.1:500 ó 1:200

3.- Casco Histórico. Determinaciones a cumplir de P.E.R.I.P. del Casco.

4.- Plantas, Alzados y Secciones. Del edificio a demoler. E.1:100 ó 1:50

- Vallado. Previo de la obra, conforme a las Ordenanzas Municipales.

- Pliego de Condiciones Técnicas.

- Presupuestos. De Ejecución Material y General de Contrata, con los honorarios facultativos de Redacción y Dirección, tasas, etc.

2. Estudio de Seguridad y Salud o, en su caso, Estudio Básico de Seguridad y Salud en función de los Arts. 4, 5 y 6 del R.D.1627/97 de 24 de Octubre, por el que se establecen las "Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción".

3. Plan de Seguridad y Salud. En los términos señalados en el Art.7 del R.D. 1627/97 de "Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción".

4. Empresa Constructora Competente. Documento acreditativo de que el Promotor asume la obligación de que las obras se ejecutarán por Empresa Constructora competente en la que haya un técnico titulado, a pie de obra, que cuide de la correcta ejecución de los trabajos, según documentos presentados y órdenes de la Dirección Facultativa.

5. Seguro de la Empresa Constructora. Aportar certificación de la Aseguradora de la Empresa con:

- Tipo de Seguro que cubre la obra.

- Importe asegurado, ampliable en función del riesgo estimado.

- Período de vigencia de la póliza suscrita.

6. Dirección Facultativa. Comunicación de la aceptación de los facultativos designados como Directores de obra, visada por los Colegios Oficiales correspondientes.

Esta documentación deberá tener el suficiente grado de definición para su adecuación a la normativa de este PGOU que le sea de aplicación. El Ayuntamiento podrá solicitar la documentación complementaria, tanto gráfica como escrita, que considere necesaria sobre aspectos cuantitativos y cualitativos del Proyecto.

Artículo 2.3.16. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas (OD)

A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. ACTUACIONES ESTABLES: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos, o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- i) Vertederos de residuos o escombros.
- j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- l) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

2. ACTUACIONES PROVISIONALES: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
- g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a los contenidos de estas Normas.

Artículo 2.3.17. Proyectos de actividades (OD)

Se entienden por proyectos de instalación de actividades aquellos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones aplicables, contienen las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

Artículo 2.3.18. Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos (OD)

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustado a las prescripciones establecidas en estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones de aplicación.

La documentación correspondiente a las distintas clases de proyectos es la establecida en estas Normas sin perjuicio de la redacción de Ordenanzas Municipales que complementen éstas.

El proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma.

Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.

En todos los casos deberá justificarse que el proyecto se ajusta a las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, Ley 3/1998, de 24 de junio, y Decreto 217/01, de 30 de agosto, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, Real Decreto

556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y normativa concurrente, y Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad

SECCIÓN SEGUNDA

Condiciones para la actuación urbanística

Artículo 2.3.19. Intervención de los particulares en la gestión y desarrollo del PG (OG)

Las Entidades Públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que se desarrollen en las previsiones de éste Plan General.

Artículo 2.3.20. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo (OG)

El PGOU clasifica el suelo para la aplicación concreta del régimen urbanístico en relación con los límites de las facultades del derecho de propiedad del suelo y de las construcciones, dentro del marco de lo dispuesto para cada clase de suelo en el Título PRIMERO – Capítulo I del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tal y como se establece en el Título III de las presentes Normas Urbanísticas, (Normas particulares según la clase de suelo).

- Ámbitos de actuación

La ejecución del PGOU y de los Planes que lo desarrollan en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, se realizará siempre por unidades de actuación completas, actuaciones integradas, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales o la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo urbano consolidado.

La delimitación de las unidades de actuación en los sectores de suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado, si no estuviera contenida en el Plan General, se realizará con los requisitos del art.237 del RUCyL.

- Determinación del sistema de actuación

La ejecución de las unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Concierto
- Compensación
- Cooperación
- Concurrencia
- Expropiación

Otras formas complementarias de la gestión urbanística son:

- Ocupación directa
- Convenios urbanísticos

El sistema de actuación de cada unidad de actuación delimitada en el presente Plan General será el señalado en las fichas correspondientes.

Las unidades de actuación no definidas en el PGOU se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el art. 284 del RUCyL.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, mediante el procedimiento establecido en el artículo 285 del RUCyL. Los derechos de los propietarios no responsables de los cambios en el sistema de actuación estarán a lo dispuesto en el artículo 286 del RUCyL.

- Cesiones obligatorias

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establecen la Ley 6/98 y artículos 41, 43 y 45 del RUCyL para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del PGOU y de cada uno de los Planes que lo desarrollan.

En suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor de la Administración actuante y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines y dotaciones públicas de carácter local o general incluidas en las unidades de actuación, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el PGOU o en los Planes que lo desarrollen.

El porcentaje de aprovechamiento de la Unidad de Actuación de cesión obligatoria, se establece, para cada una de ellas, en las correspondientes fichas y de acuerdo a los mínimos estipulados en el RUCyL.

- Costes de urbanización

A) Obligaciones de los propietarios

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes (artículos 41, 43 y 45 del RUCyL):

a) La ejecución o regularización de las vías pública, incluidas la pavimentación de calzadas y aceras y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.

b) La ejecución o compleción de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico, y al menos los siguientes:

1.º Abastecimiento de agua potable, incluidos su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.

2.º Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

3.º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, distribución y alumbrado público.

4.º Canalización e instalación de los demás servicios exigidos por el planeamiento.

c) La ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.

d) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos.

e) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B) Obras

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de una unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos, salvo que el PGOU exima del coste de parte o alguno de ellos:

- Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

- Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de actuación.

- Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

- Suministros de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

- Suministros de redes de telecomunicación, incluidas conducción y distribución.

- Jardinería y arbolado de zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a la unidad de actuación o plan parcial.

- Mobiliario urbano de calles, zonas verdes y espacios libres, a base de bancos, papeleras, fuentes para beber, etc., con los estándares siguientes para cada uso:

- Bancos: una unidad cada 300 m²

- Fuentes para beber: un unidad cada 5.000 m²

- Papeleras: una unidad cada 50 m.

Los particulares afectados por obras de urbanización en una unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C) Incumplimiento

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas dará lugar a las acciones previstas en la legislación vigente.

- Conservación de la urbanización

Hasta la recepción de la urbanización, su conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización, y por tanto corresponden a quienes tuvieran atribuidos los mismos conforme al artículo 199 del RUCyL.

Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del pla-

zo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, a fin de que los mismos colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito. A tal efecto, además de lo dispuesto con carácter general para los convenios urbanísticos en los artículos 435 a 440, se aplican las reglas dispuestas en los apartados a) y b) del artículo 208.3 del RUCyL.

- Derecho a edificar

A) Edificación de parcelas urbanizadas

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en el PGOU o en el planeamiento de desarrollo y tengan la condición de solar.

Cuando se trate de unidades de actuación, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

1. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente proyecto de reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

2. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, y los terrenos correspondientes al porcentaje de aprovechamiento de la unidad de actuación determinados como cesión gratuita y obligatoria en el PG o en los Planes que lo desarrollen.

3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

4. Que se hayan ejecutado las obras del proyecto de obras ordinarias que en su caso se requieran.

B) Urbanización y edificación simultánea

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, según lo señalado en los artículos 41.2 y 43.2 del RUCyL, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

1. Que tratándose de suelo incluido en una unidad de actuación se hayan cumplido los requisitos de los apartados 1, 2 y 3 anteriores.

2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere al apartado anterior.

Artículo 2.3.21. Sistemas de actuación (OG)

Sistemas de iniciativa privada

1. SISTEMA DE CONCIERTO

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 255 del RUCyL, el sistema de concierto directo podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la Unidad garanticen solidariamente la actuación.

En el sistema de concertación directa sumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios, de forma solidaria.

2. SISTEMA DE COMPENSACIÓN

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 259 del RUCyL, el sistema de compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios que representen al menos el 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación.

En el sistema de compensación los citados propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, en cuyos órganos plenario y de dirección estará representado el Ayuntamiento.

Sistemas de iniciativa pública

3. SISTEMA DE COOPERACIÓN

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 264 del RUCyL, el sistema de cooperación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o siempre que lo solicite el propietario o los propietarios que representen conjuntamente al menos el 25 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación.

En el sistema de cooperación actuará como urbanizador el Ayuntamiento.

4. SISTEMA DE CONCURRENCIA

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 269 del RUCyL, el sistema de concurrencia podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento, que, cuando existan circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública, o a iniciativa de un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento.

En el sistema de concurrencia actuará como urbanizador el adjudicatario del concurso de selección citado en el apartado anterior.

5. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 277 del RUCyL, el sistema de expropiación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, y especialmente cuando:

a) Lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística

b) Se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo.

En el sistema de expropiación podrá actuar como urbanizador el propio Ayuntamiento u otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria. Sin perjuicio de que las mismas mantengan en todo caso la condición de Administración actuante, también podrán actuar como urbanizador, en su condición de beneficiarias de la expropiación, las entidades de Derecho público, consorcios o sociedades urbanísticas a los que se encomiende la actuación, o bien un particular al que se otorgue la condición de concesionario.

6. OCUPACIÓN DIRECTA

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 228 del RUCyL, podrán ser objeto de obtención por ocupación directa los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento en una Unidad de Actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el PGOU exceda del aprovechamiento que corresponde a los propietarios.

La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación detallada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, como de la Unidad de Actuación en la que han de integrarse.

El procedimiento de ocupación directa se ajustará a lo establecido en el artículo 230 del RUCyL.

7. CONVENIO URBANÍSTICO

Las Administraciones públicas, las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticas, podrán suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste.

Sin perjuicio de lo anterior, el convenio urbanístico se ajustará a lo establecido en los artículos 435 al 440 del RUCyL.

Artículo 2.3.22. Derechos de asociación para el cumplimiento de deberes urbanísticos (OD)

A los efectos del adecuado cumplimiento por los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística.

En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se seguirán las siguientes reglas:

a) La ejecución de las actuaciones, cuando se realice por compensación, cooperación, concurrencia o expropiación, dará lugar, a la constitución de las correspondientes Juntas de Compensación en el primer caso o Asociaciones Administrativas de Propietarios en el resto, éstas últimas por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento.

b) La ejecución de los sistemas generales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de las correspondientes actuaciones, se lleve a cabo a través de proyectos de obras ordinarias con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.

c) Toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización y edificación de unidades de actuación en suelo urbanizable o de posibles operaciones de reforma interior, debe contar, a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

CAPÍTULO 2.4

Normas de tramitación y procedimiento

Artículo 2.4.1. Tramitación del planeamiento y los proyectos (OG)

Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de planes o proyectos, o de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las Normas de procedimiento legal y reglamentarias previstas en el presente capítulo, además de las disposiciones generales, estatales o autonómicas que le sean de aplicación.

Artículo 2.4.2. Actividades reguladas (OD)

Se regulan en el presente capítulo las actividades y actos urbanísticos que rigen la relación entre la Administración y sus administrados en el ámbito de la ejecución del planeamiento, en sus facetas de consulta y obtención de información, expedición de documentos y concesión de licencias.

Artículo 2.4.3. Requisitos de la documentación técnica (OD)

En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste será firmado en los documentos que lo forman y en cada uno de los planos por el interesado y por el técnico facultativo competente y visado, en su caso, por el correspondiente Colegio Profesional, figurando, junto a la firma, el nombre y apellidos del técnico y del interesado. Las firmas serán originales al menos en un ejemplar.

Se presentarán dos ejemplares del Proyecto Técnico sometido a licencia urbanística, excepto aquellos que deban ser remitidos a informe de otros Organismos, de los que se facilitarán una (1) copia adicional para cada uno de ellos (licencias sometidas a Comisión Provincial de Urbanismo, Patrimonio, Ambiental, etc.).

De los Proyectos específicos de desarrollo de estructuras, instalaciones generales, seguridad y salud, telecomunicaciones, etc. solo será preciso un único ejemplar.

En todos los supuestos, los planos de los proyectos tendrán una medida UNE A-0 o inferior y se presentarán doblados a la medida UNE A-4, en hojas separadas.

Si las características del dibujo exigieren la confección de los planos a una medida superior a la establecida en el párrafo anterior se utilizarán para su confección varias hojas que contengan en conjunto el dibujo total.

Documentaciones y Proyectos.

La Documentación Técnica, contendrá todas las características, superficies, cotas, niveles, detalles y escalas adecuadas, además de aquellos requisitos urbanísticos que permitan identificar y enjuiciar correctamente la actuación que se pretende. Serán redactadas por Técnicos competentes y visadas por su Colegio Profesional correspondiente en caso de que sean preceptivas para la concesión de una Licencia de Obra Mayor o de tipo urbanístico.

El PROYECTO TÉCNICO detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables. A esto efectos, al menos el Proyecto de Ejecución, detallará las plantas, alzados y secciones de las construcciones a escala mínima 1:50, convenientemente superpuestas y acotadas todas las dimensiones generales.

A efectos administrativos solo se diferencian dos tipos:

1.- Proyecto Básico.

Memoria descriptiva general de la actuación y justificativa de su adaptación al planeamiento urbanístico vigente de aplicación, así como a la normativa básica fundamental, debiendo expresar y justificar con la documentación precisa o que municipalmente se exija el cumplimiento de la NBE CPI 96 y Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Contendrá planos generales a escala mínima 1:100 de Plantas, Alzados y Secciones, (Longitudinal y Transversal), acotados en sus dimensiones globales, con expresión esquemática de cada una de las plantas, superficies totales y exoneraciones de cómputo, en su caso. Asimismo, aportará una estimación global de cada capítulo del presupuesto.

Es suficiente para obtener la Licencia Urbanística, pero insuficiente para empezar las obras.

2.- Proyecto de Ejecución.

Desarrolla el Proyecto Básico, (al que ha de ajustarse si se ha tramitado anteriormente y obtenido licencia), con corrección o subsanación de posibles errores y/o cumplimiento de prescripciones, si las hubiere. Contendrá la determinación completa de todos los sistemas constructivos, estructura y cimentación, instalaciones generales y equipos, especificaciones de todos los materiales, elementos y detalles constructivos, etc. para la ejecución completa de la obra. Su aprobación, directa o como desarrollo del Proyecto Básico, posibilita el inicio de la obra, aunque deberá ser, necesariamente, complementado con los siguientes Documentos, a aportar por el Promotor, con los mismos requisitos de redacción por Técnico competente y visado colegial correspondiente. Son:

2.1.- Estudio Básico y/o de Seguridad y Salud.

2.2.- Proyecto de Telecomunicaciones.

2.3.- Dirección Facultativa de las Obras.

Datos Básicos.

Cada Documentación o Proyecto expresará claramente los siguientes datos:

1.- Clase: Estudios Básicos, Anteproyecto, Proyecto Básico, de Ejecución, etc.

2.- Categoría: Edificio de Viviendas, Nave Industrial, Equipamiento, Urbanización, etc.

3.- Cuantificación:

3.1.- De Uso: Nº de Viviendas, apartamentos, estudios, naves, locales, plazas de aparcamientos, trasteros, etc.

3.2.- De superficies construidas: Da cada uno de los usos anteriores.

3.3.- De Presupuesto de Ejecución Material: Edificación e Instalaciones, Estudio de Seguridad, Telecomunicaciones, Grúa, Vallado y Cerramientos, Urbanización, etc.

3.4.- Ubicación de la obra: Calle, avda., plaza, etc. Nº de policía. Núcleo de población.

4.- Identificación:

4.1.- Promotor: Empresa o representante con: Nombre y apellidos.

- Dirección o Razón social.

- N.I.F. ó D.N.I.

- Teléfono de localización.

4.2.- Técnico/s Redactor/es: Ídem.

4.3.- Técnico/s Director/es: Ídem.

5.- Soporte informatizado (formatos y extensiones que se determinen) con:

5.1.- Datos anteriores.

5.2.- Planos generales y/o esquemáticos de: Situación. E. 1:2.000

- Emplazamiento. E. 1:1.000

- Plantas de Sótano/s y/o semisótano. E.1:500

- Planta Baja. E.1:500

- Planta Tipo. E.1:500

- Ático o Bajo-cubierta, si los hubiese. E.1:500

- Planta de cubiertas. E.1:500

Si durante el transcurso de una obra fuese necesario o conveniente introducir alguna variación en el proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o si se trata de variaciones de detalle o derivadas de necesidades estructurales o de las condiciones mecánicas del terreno de cimentación, sin que con su introducción se desvirtúen las características principales de la licencia concedida o se modifique el uso o destino proyectado.

En el supuesto de que se tratara de modificaciones sustanciales, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, de igual modo y con los mismos requisitos que si se tratara de iniciarla, pero no será necesario que se acompañen los documentos de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes.

Si a juicio de la dirección facultativa de la obra se tratara de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, debiendo presentar las modificaciones con el certificado final de obra y como requisito indispensable para poder tramitar y conceder cualquier otra licencia posterior (primera ocupación, actividad, etc.).

Artículo 2.4.4. Información Urbanística. Cédula urbanística (OD)

1. Consultas

Toda persona tiene derecho a consultar en las oficinas municipales el planeamiento urbanístico y los proyectos técnicos con la totalidad de los diferentes documentos que los integren, en virtud de su carácter público establecido en el art. 426 del RUCyL. También podrá consultarse la información urbanística disponible en la Administración regional.

Las consultas verbales se efectuarán en las Unidades Técnicas o Administrativas que tengan atribuida la función objeto de la consulta, dentro del horario general de oficinas o del especial que al efecto se establezca.

Se podrá solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto o de cualquier duda a que pudiera dar lugar su aplicación para un caso concreto, así como de sus alineaciones y rasantes. Para dicha solicitud se estará a lo dispuesto en el art. 426 del RUCyL.

El Ayuntamiento está obligado a contestar por escrito sobre la solicitud presentada en el plazo máximo de dos meses.

Las informaciones formalizadas por escrito se ajustarán a los siguientes trámites:

- Solicitud del interesado en la que se especifiquen los datos urbanísticos que se desee obtener y autoliquidación de las tasas correspondientes, adjuntado cuantos documentos sean necesarios para la evacuación de la consulta.

- Informe del técnico correspondiente, en el que se dará respuesta a la petición formulada.

- Comunicación de la información resultante por el Secretario General, salvo que hubiera incertidumbre sobre todos o parte de los datos relativos a la situación urbanística, en cuyo caso, previo dictamen de la Comisión de Urbanismo, se elevará el expediente a la Alcaldía a fin de que decida sobre la interpretación que haya de darse a los aspectos no suficientemente explícitos.

2. Cédula urbanística

Conforme a lo establecido legalmente (art. 428 del RUCyL), el Ayuntamiento tiene establecida una CEDULA URBANÍSTICA -documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal- que expedirá a petición de los interesados. Su contenido abarcará al menos lo establecido en el art. 426.2 del RUCyL.

La cédula urbanística y su expedición se efectuará según lo siguiente:

- Solicitud. Las solicitudes se formularán en impresos normalizados que facilitará la Administración Municipal. Se describirá en la petición la finca o sector de que se trate acompañado de plano a escala 1/500 para suelo urbano y 1/1.000 para el resto, firmados por técnico competente en su caso y el peticionario donde se indique: la configuración del terreno, altimetría, arbolado existente, situación respecto a viales próximos, longitud de fachada y distancia a edificaciones colindantes o próximas.

- Expedición. La cédula urbanística se expedirá a solicitud de cualquier persona interesada. La Cédula Urbanística describirá, al menos:

a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y en tal caso si se ha acordado la suspensión de licencias.

b) La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.

c) Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

- Obligatoriedad. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de cédula urbanística acompañando a la solicitud de licencia de parcelación o reparcelación de fincas, y edificios de nueva planta y en aquellos otros casos que el Ayuntamiento considere conveniente.

- Caducidad. La validez de la cédula urbanística se entenderá automáticamente caducada cuando se modifiquen las Ordenanzas o Normas Urbanísticas vigentes en el momento de la expedición de la cédula, sin que sea preciso su notificación.

Artículo 2.4.5. Alineaciones y rasantes (OD)

Será condición previa imprescindible al comienzo de las obras de edificación pedir el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales que corresponden a una finca determinada. Este acto se denomina "Acta de Tira de Cuerdas".

La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca, presentado por duplicado a escala mínima 1:1000 y un plano de emplazamiento a escala mínima 1/200 en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas.

El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno se ajustará a las siguientes normas:

1º. Será requisito previo a las operaciones de señalamiento que el terreno se halle libre de todo obstáculo que impida o dificulte el replanteo.

2º. La Administración municipal fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará, con la antelación necesaria, al solicitante o a la persona por éste autorizada.

3º. Podrán asistir al acto de replanteo con el técnico municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente y el facultativo o técnico competente designado por aquél. Si personado el técnico en el terreno objeto de señalamiento, no pudiera efectuarse éste por no hallarse el solar en las condiciones señaladas en el párrafo 1º, se declarará desierto el acto. De la misma forma se actuará de no comparecer la representación de la propiedad sin haberse previamente excusado o justificado su ausencia.

4º. Personado el propietario o representante, el técnico municipal procederá a marcar en el terreno las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que queden suficientemente determinadas y materializadas sobre aquél mediante clavos o estacas.

5º. La rasante se dará indicando la cota exacta en metros y centímetros, al bordillo de la acera y al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.

6º. Las alineaciones y rasantes se harán constar en un plano que se unirá al expediente junto con el Acta, documentos firmados por el Técnico Municipal y el representante de la propiedad (en señal de conformidad) el cual recibirá copia autorizada del mismo.

Artículo 2.4.6. Autorizaciones y órdenes de ejecución (OD)

1. Objeto

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 319 del RUCyL, mediante las órdenes de ejecución, el Ayuntamiento de oficio o a instancias de cualquier interesado, ejerce su competencia en orden a aplicar la ordenación urbanística en vigor, a exigir el cumplimiento de los deberes legales establecidos en el art. 19 del RUCyL de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución, además de la responsabilidad sancionadora que proceda por infracción urbanística, podrá dar lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes legales. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

2. Contenido

La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras, que fueran precisas para establecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación, conforme a las definiciones contenidas en las presentes Normas.

Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.

La orden de ejecución determinará si la entidad de las obras exige proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

Previo al comienzo de las obras deberá aportarse, en el caso de exigirse proyecto técnico, hoja de encargo y dirección facultativa visados por el colegio profesional que corresponda. Una vez terminadas las obras se aportará el certificado final de obra, en el caso de existir proyecto técnico o su certificado técnico o documento que lo sustituya, cuando no sea necesario dicho proyecto, que justifique que las obras han sido ejecutadas correctamente.

3. Procedimiento y efectos

El expediente para ordenar la ejecución de obras deberá iniciarse con el "Acta de Inspección", en el que se contengan las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad, salubridad u ornato públicos.

La orden de ejecución deberá contener el mayor grado posible de definición y se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va incidir la resolución. No obstante, en el caso de urgencia por peligro inminente, el trámite de audiencia se dará por cumplido con el Acta de Inspección.

La orden de ejecución una vez dictada y notificada de acuerdo con las normas procedimentales generales, equivale a la licencia urbanística, autorizando y legitimando la realización de obras a que se refiera.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán, subvencionarán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento, cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

El incumplimiento de la orden de ejecución en el plazo voluntario prescrito, determinará la adopción de las medidas de orden sancionador, y, en su caso, a la ejecución subsidiaria de las obras o instalaciones, con la apertura del expediente correspondiente.

Cuando se inicie expediente por incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación y de conformidad con el art. 307 del TRLS/92, se podrá solicitar del Registro de la Propiedad la inscripción en el mismo de dicho acto administrativo haciéndose constar la notificación al interesado.

Para el supuesto en que se hiciera efectiva la ejecución sustitutoria y no fuera satisfecho su importe por quien resulte titular de la finca, si constare la inscripción de la resolución a que se refiere el párrafo anterior o en su caso, si la finca permaneciera inscrita a favor del obligado, se tramitará el correspondiente procedimiento administrativo de apremio, tomándose anotación preventiva de embargo por el importe de la obligación insatisfecha.

Artículo 2.4.7. Licencias Urbanísticas (OD)

1. Regulación

De conformidad con lo previsto en las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, corresponde al Alcalde, u órgano en quien delegue, el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

La sujeción a la licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas. No estará sujeta a licencia municipal la ejecución de obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio, los actos amparados por órdenes de ejecución ni los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

Cuando las actuaciones urbanísticas se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, además de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público, sin perjuicio de la unificación de ambos actos. La denegación o ausencia de autorización o concesión impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

2. Actos sujetos a licencia

De acuerdo con lo establecido en el artículo 288 del RUCyL, estarán sujetos a la obtención previa de licencias, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

a) Actos constructivos.

1. Obras de construcción de nueva planta.
2. Obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
3. Obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
4. Obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
5. Obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
6. Obras de modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
7. Obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas, incluso las de carácter provisional.
8. Colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles y no visibles desde las vías públicas.
9. Implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.

b) Actos no constructivos.

1. Modificación del uso de construcciones e instalaciones.
2. Segregaciones, divisiones, parcelaciones y reparcelaciones de terrenos.
3. Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
4. Actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
5. Obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes, las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.
6. Corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda y parque o de árboles aislados de más de 4 años o 10 cm. de diámetro a 1 m. del suelo en suelo urbano y en suelo urbanizable.

c) Los demás actos de uso de suelo que se señalen expresamente en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

A los efectos de estas Normas, los otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico, que no están incluidas en las secciones anteriores, se integran en los siguientes subgrupos:

A) Actuaciones realizadas en la vía pública:

- Apertura de vías, caminos o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización aprobado o autorizado.

- Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
- Construcción de barracones y kioscos para la exposición y venta.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de toldos y marquesinas.
- Colocación de postes y señales.
- Conexiones particulares a los servicios urbanísticos municipales.

B) Obras auxiliares de la construcción:

- Establecimiento de vallas de obras.

- Instalación de puentes, andamios y similares.

- Colocación de apeos.

- Instalación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obras.

- Apertura de zanjas.
- Realización de trabajos de nivelación.
- Acondicionamiento de fachadas.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- Instalación de maquinaria.

C) Obras en solares, patios o parcelas

- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampadas, etc.

- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

- Captación de aguas subterráneas.
- Construcción de pozos y fosas sépticas.

- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, así como los parques de combustibles sólidos de materiales y de maquinaria.

D) Otras

- Obras singulares tales como esculturas ornamentales, pasarelas, muros, monumentos, fuentes, piezas de arquitectura, etc.

3. Tipos

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras de urbanización y de obras ordinarias.
- c) De obras de edificación.
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De primera ocupación.
- f) De actividades e instalaciones.
- g) De apertura y funcionamiento.

4. Principios generales

Las licencias urbanísticas se ajustarán, en todo caso, al principio de igualdad ante la Ley.

Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terrenos, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.

Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

Tampoco supondrá, la licencia por sí sola, autorización o consentimiento del Ayuntamiento para uso u ocupación de bienes municipales sobre los que estén previstos las obras o instalaciones, ni exonerará al interesado de la obligación de obtener otras licencias o autorizaciones que fueran menester para la edificación o uso de la obra o instalación.

No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

El otorgamiento de licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivadas, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

Las licencias urbanísticas serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

Para la transmisibilidad de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

Previo al otorgamiento de licencias de edificación para nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario realizar los estudios correspondientes sobre determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, y en su caso en el Decreto 3/1995 de Castilla y León, de 12 de enero.

En cualquier caso, la determinación de los niveles sonoros admisibles, estará a lo dispuesto en la Sección Quinta. Protección del Medio Ambiente Urbano del Capítulo 2.7 Normas Generales de Protección de la presente Normativa Urbanística.

Las licencias se registrarán por lo establecido en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias.

CAPÍTULO 2.5

Normas generales de la urbanización*Artículo 2.5.1. Vinculación y Documentación de Proyectos de Urbanización (OG)*

Las Normas detalladas en este Capítulo 2.5, serán de aplicación obligatoria en áreas de nuevo desarrollo, y tendrán carácter de recomendación en áreas consolidadas.

Los proyectos, no redactados por funcionarios de la Administración, deberán estar redactados por Técnico Competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente, contendrán la documentación mínima que al respecto se especifica en las presentes normas generales, sin perjuicio del cumplimiento de normativa de mayor rango, o necesaria para tramitación ante otras Administraciones.

La documentación mínima que con carácter general deberá incluir los proyectos de urbanización son:

- Memoria general
- Propiedad de los terrenos afectado
- Anejos de cálculo de instalaciones, firme, obras de fábrica, estructuras... que se incluyen en proyecto.
- Justificación de precios
- Estudio geotécnico o justificación en su caso de no necesidad del mismo.
- Plan de control de calidad
- Plazo y plan de ejecución de obras
- Pliego de condiciones
- Planos
 - Situación
 - Emplazamiento
 - Estado actual
 - Planeamiento urbanístico
 - Propiedades
 - Servicios existentes
 - Planta y detalles de instalaciones
 - Perfiles longitudinales y transversales
 - Planta y sección de pavimentación (detalle de firme)
 - Plano de accesibilidad
 - Propuesta de ordenación de tráfico y señalización.
- Mediciones
- Cuadro de precios (nº 1 y nº 2)
- Presupuesto de ejecución material y contrata
- Estudio de Seguridad y Salud

La base topográfica sobre la que debe realizarse el plano de replanteo estará actualizada, con definición de escala 1/500, salvo justificación y aceptación por los Servicios Técnicos Municipales debiendo por tanto figurar en la misma todos los elementos que a dicha escala puedan tener representación gráfi-

ca y aquellos que sin cumplir esta condición, por su importancia y singularidad sea necesario reflejarlos en la misma. En este caso se grafiarán mediante signos convencionales, especificando su significado en la simbología.

Las curvas de nivel se trazaran en función de las características del proyecto entre 0.50 m. y 1.00 m.

Las determinaciones de planeamiento se grafiarán sobre la base topográfica teniendo en cuenta, además de las dimensiones, los criterios de este al cambiar de escala, en lo referente a:

- Límites de propiedad.
- Prolongación de alineaciones.
- Paralelismo y ortogonalidad.
- Referencias a elementos existentes.

La documentación se presentará tanto en soporte de papel como en soporte informático utilizado programas o formatos comerciales de alta difusión.

Artículo 2.5.2. Sistema viario (OD)

Las características de las vías de nueva creación del Sistema General viario que se definen en el Plan General deberán conservar las dimensiones que se especifiquen en el plano correspondiente en cuanto a perfil transversal y reservas de suelo y cumplirán además las exigencias contenidas en la vigente legislación sectorial correspondiente para los tramos que no constituyen travesías urbanas.

En cuanto a las vías que surjan de la redacción del planeamiento de desarrollo responderán a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto. En caso de indefinición, la anchura mínima entre alineaciones para este viario será de doce (12) metros, salvo excepciones y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Firmes

Los materiales y demás características técnicas de la solera y la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

- Tráfico. En función del número medio diario de vehículos pesados que se prevé que circularán por la vía proyectada durante el primer año de puesta en servicio, se definen cinco tipos de vías.

T0	Vp > 2000	(Travesías Carreteras)
T1	800 < Vp < 2000	(Arterias principales)
V3	200 < Vp < 800	(Calles comerciales)
V4	50 < Vp < 50	(Calles residenciales)
V5	Vp < 5	(Mixtos o peatonales)

Donde Vp significa el número de vehículos pesados que circulará por la vía en un sentido, cada día, durante el primer año de puesta en servicio.

- Clasificación de la explanada. Según la capacidad portante de la explanada y concretamente del índice C.B.R. de los materiales que la forman se clasifican las explanadas en los tipos siguientes:

- E1.- Suelos adecuados con índice C.B.R. superior a cinco (CBR>5).
- E2.- Suelos adecuados o seleccionados índice C.B.R. superior a diez (CBR >10).
- E3.- Suelos seleccionados con índice C.B.R. superior a veinte (CBR > 20).

Cuando no se haya justificado el tipo de explanada por medio de ensayo se tomara la correspondiente al tipo E1.

- Clasificación de capas de base. En la ejecución de los firmes se admitirá la posibilidad de utilizar:

- Bases granulares B
- Bases de grava cemento C
- Bases asfálticas A
- Bases de hormigón F
- Preferentemente se utilizarán bases granulares.

- Calzadas. En la ejecución del firme se considera la posibilidad de elegir secciones estructurales con pavimentos de:

- Hormigón F
- Materiales asfálticos A
- Piezas de hormigón P
- Piedra natural PN

Preferentemente se utilizarán pavimentos de materiales asfálticos, para tráfico rodado, adoquines de hormigón para tráfico mixto y baldosas de terrazo, o baldosas pétreas para calles peatonales. En cualquier caso se tendrá en cuenta los tipos de pavimentos existentes en las inmediaciones y se propondrán

de similares características a ellos siempre que cumplan las calidades antes reseñadas.

En cualquier caso el diseño de firme cumplirá las limitaciones de la Instrucción Española de Carreteras para el dimensionado de firmes, el Manual Técnico d Proyecto, Diseño y uso de Euroadoquines, o referencias técnicas similares en función del pavimento a utilizar.

- Aceras. Todas las obras de ejecución de aceras deberán cumplir los siguientes mínimos:

- Compactación del terreno natural (cuando la acera no se ejecute sobre la plataforma previa de la calzada).
- Ejecución de una base compacta de zahorra de espesor no inferior a quince (15) centímetros.
- Ejecución de una solera de hormigón no inferior a quince (15) centímetros.
- Pavimentación con baldosas de terrazo, piedra natural, adoquín hormigón tratado.
- Colocación de bordillos prefabricados o de piedra natural según los casos.

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas en el artículo 2.8.41, apartados A a F de las presentes Normas.

Artículo 2.5.3. Abastecimiento de agua (OD)

a) En las previsiones del planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización, el cálculo de las conducciones se hará por los métodos habituales en hidráulica, con los siguientes caudales mínimos:

- Viviendas, residencias y hoteles250 litros/habitante/día
- Equipamiento docente.....50 litros/estudiante/día
- Equipamiento docente.....20 litros/m²/día
- Equipamiento sanitarios600 litros/cama/día
- Equipamiento sanitarios50 litros/m²/día
- Equipamiento deportivo.....65 litros/m²/día
- Terciario de oficinas.....50 litros/empleado/día
- Resto de usos50 litros/habitante/día
- Riego de jardines2 litros/m² zona regada/día
- Limpieza viaria5 litros/m² zona regada/día

b) El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2.5. Los diámetros interiores mínimos de la red cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondientes, serán:

- Tubería de distribución principal150 mm.
- Tubería de distribución secundaria (sin hidrantes)80 mm.
- Red de riego60 mm.
- Tubería de servicio para hidrantes80 mm.

Todas las tuberías de diámetro igual o superior a 80 mm serán de fundición dúctil,

Las tuberías para acometidas o riego de diámetro inferior a 80 mm serán de polietileno de 10 atm.

El piecerio se ajustará a los tipos, modelos y marcas utilizados por el Servicios Municipal de Aguas.

c) Con carácter general los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m. o por cada cuatro hectáreas de superficie urbanizada. Los hidrantes se injertarán directamente a la red general y preferentemente, en cuanto sea posible, a arteria alimentadora.

d) La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a. En núcleos urbanos consolidados en los que no se pudiera garantizar el caudal de abastecimiento de agua, puede aceptarse que éste sea de 500 l/min, pero la presión se mantendrá en 10 m.c.a.

El citado número de hidrantes será independiente de los "usos" previstos cualesquiera que éstos sean y deberán ser ubicados en lugares fácilmente accesibles.

e) La distancia entre bocas de riego se calculará en función de la presión y alcance de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para que no quede ningún espacio sin cubrir. Dicha distancia no podrá ser superior, en todo caso, a la máxima normalizada por el Ayuntamiento y, en último grado, no superior a cincuenta (50) metros.

f) Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente en la conducción de la

red pública desde la que se prevé el abastecimiento. En caso contrario se deberá reforzar la red con cargo a la actuación que produce la nueva demanda.

g) Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con los medios técnicos idóneos.

h) El diseño de la red de abastecimiento, tanto lo relativo a la red como equipos específicos se ajustará a la normativa y reglamentación sectorial pertinente, así como al Reglamento del Municipal del Servicio.

i) Los proyectos de urbanización deberán incorporar la conformidad técnica del Servicio de Aguas encargado del suministro.

j) Los planes parciales deberán incluir un informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Servicio de Aguas encargado del suministro.

Deberán cumplirse, además, todas las condiciones establecidas en el artículo 2.8.47, de las presentes Normas.

Artículo 2.5.4. Red de saneamiento (OD)

Los Proyectos de las redes de evacuación deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) En ningún caso podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza.

b) El estudio de saneamiento, además de alcanzar a toda la extensión del sector que se urbaniza, se extenderá a la totalidad de las zonas exteriores al mismo en relación con las aportaciones exteriores que pudieren tener lugar a través del sector y en tanto dichas zonas exteriores no dispongan de dispositivos propios de evacuación.

Para el cálculo de la red de alcantarillado, el caudal mínimo no será inferior al caudal de suministro de agua según lo especificado en el artículo 2.5.3., apartado a) de las presentes Normas.

c) Las secciones mínimas de los desagües no serán inferiores a treinta (30) centímetros de diámetro y las máximas velocidades permisibles no serán superiores a tres (3) metros por segundo, cuando los conductos sean de hormigón. Para velocidades superiores se adoptarán conductos de gres o de cualquier otro material cuya dureza garantice su inalterabilidad contra la acción abrasiva.

d) En canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a sesenta (60) centímetros, salvo en el caso de instalaciones especiales como aliviaderos, sifones, etc.

e) En todos los conductos de alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o de registro a distancias comprendidas entre treinta (30) y cincuenta (50) metros. Se ubicarán preceptivamente tales pozos en puntos singulares de la red, tales como quiebros y cambios de rasantes.

f) En las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga automática con capacidad mínima de 0,50 m³ y un caudal instantáneo de descarga no inferior a veinticinco (25) litros por segundo.

g) El saneamiento se realizará preferentemente por el sistema unitario, cuando se vierta a colector de uso público. No obstante, en las zonas de edificación con grandes espacios abiertos, cercanos a ríos, arroyos o ramblas que puedan servir para la evacuación natural de las aguas pluviales, podrá adoptarse sistema separativo, de manera que se vierta directamente a las vaguadas naturales mediante "aliviaderos de crecida".

h) Podrá también utilizarse el sistema separativo, cuando las aguas residuales hayan de ser tratadas en estaciones depuradoras antes de su vertido a cauces públicos naturales a los que, en cambio, podrán desaguar directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

i) Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras públicas. En los ámbitos donde la topografía del terreno no permita esta solución deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedará claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado, debiendo colocar antes de su incorporación a la red pública una rejilla de desbaste de ciento veinte (120) milímetros.

j) Para el vertido en cauces públicos será necesario justificar la correspondiente concesión de la Confederación Hidrográfica del Duero y acompañar el proyecto ajustado a las condiciones que dicho organismo imponga.

k) Las pendientes mínimas en los ramales de cabecera no serán inferiores al uno por ciento (1%) y en los restantes se establecerán de acuerdo con los caudales circulantes, de tal manera que las velocidades resultantes no sean inferiores a 0,50 m/seg.

l) En todos los casos las viviendas deberán disponer sus vertidos a alcantarillado general y éste, a su vez, a colector público o cauce natural, previo proceso de depuración en este último caso y siempre mediante proyecto previo debidamente justificado.

Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas.

Solo se permitirán en viviendas unifamiliares en suelo rústico. En tal caso las fosas sépticas serán de oxidación por cloro y cumplirán las normativas sectoriales al respecto.

m) Quedan absolutamente prohibidos los vertidos directos a "pozos negros".

n) Será de obligado cumplimiento, con carácter complementario, la normativa sobre materia de vertidos en la legislación sectorial.

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas en el artículo 2.8.48 de las presentes Normas.

Artículo 2.5.5. Red de suministro de energía eléctrica (OD)

Comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación subterráneas, adaptándose a las condiciones del planeamiento del presente artículo, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las acometidas.

El promotor de la urbanización deberá justificar que dispone del contrato de suministro suscrito con la compañía suministradora y que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de las edificaciones.

Los proyectos de las redes de suministro y distribución de energía eléctrica cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La red de energía eléctrica se proyectará de acuerdo al Reglamento de Baja Tensión, Reglamento de Líneas de Alta Tensión, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Real Decreto de Acometidas y cuantas disposiciones vigentes en la materia le sean de aplicación.

b) El cálculo las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, todo ello en base a una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-010, en función del grado de electrificación correspondiente, así como sus coeficientes de simultaneidad.

Los casos especiales de consumo de equipamientos se justificarán debidamente, no obstante como previsión se consideraran las siguientes cargas para cada uno de ellos, salvo cuando se justifiquen.

- Equipamiento escolar. 5 Kw/100 m²
- Equipamiento sanitario. 5 Kw/100 m²
- Equipamiento deportivo. 2 Kw/100 m²
- Equipamiento. 3 kw/100 m²

La red de baja tensión para dar servicio a las diferentes edificaciones se realizará en anillos cerrados, partiendo de los Centros de Transformación y seccionados en los puntos de mínima tensión.

En los puntos de suministro se colocarán armarios de seccionamiento.

Todas las nuevas líneas serán subterráneas. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo, cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero su instalación tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe ser subterráneo y localice su emplazamiento. En ningún caso serán a cargo del Ayuntamiento dichas obras.

En el suelo consolidado, la instalación de estas nuevas redes deberá prever el futuro suministro de los solares y edificaciones existentes en su trazado de acuerdo con las viviendas posibles según la Norma de aplicación, de tal manera que no sea necesario realizar nuevamente tendidos de redes cuando se construyan dichas viviendas.

c) La media y alta tensión, satisfarán las condiciones de la Compañía suministradora y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo en suelo urbano y urbanizable, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, que deberán discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el planeamiento aprobado.

Los tendidos en Alta Tensión no podrán estar en los vuelos de espacios parcelados edificables.

d) Los centros de transformación deberán localizarse preferentemente sobre terrenos de propiedad privada con acceso directo desde vial público o a nivel de calle, aislados o integrados en la edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Los centros de transformación deberán además instalarse con la adopción de cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias sobre ruidos, vibraciones, ventilación, etc., a fin de hacer la instalación lo menos perturbadora posible.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales y previo informe técnico municipal, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan.

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas en el artículo 2.8.49, de las presentes Normas.

Artículo 2.5.6. Alumbrado público (OD)

a) La instalación de alumbrado público se ajustará a la reglamentación vigente sobre baja tensión y a las normas que tenga establecidas o establezca el Ayuntamiento. Del mismo todos sus elementos, tales como báculos, candelabros, brazos murales, luminarias, conductores, etc., deberán responder a los modelos y calidades previamente aprobados por los Servicios Municipales competentes.

En el casco antiguo se implantarán modelos acordes con el carácter urbano e histórico y tradicional de dicha área de la ciudad.

b) Tanto los puntos de luz como la correspondiente red subterránea alimentadora se instalarán normativamente en aceras y espacios libres de uso público; no obstante, para casos de excepción (aceras muy estrechas o circunstancias de cualquier otra índole), en que sea dificultosa, e incluso prohibitiva, la instalación o la explotación del servicio en la forma dicha, podrá autorizarse por los Servicios Municipales, y previa justificación en el proyecto de tal necesidad o conveniencia, la instalación de los conductores grapados sobre las fachadas de los edificios, situando los puntos de luz sobre brazos murales fijos a las fachadas. Los conductores, en tal caso, serán "bajo plomo".

Las nuevas instalaciones de alumbrado se ejecutarán con reactancias de reducción de flujo y circuito de mando.

c) La situación de los centros de mando, será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Los armarios serán del modelo utilizado por el Ayuntamiento. Los cuadros dispondrán de programador astronómico de marca y modelo utilizado por el Ayuntamiento protecciones de magnetotérmicos y diferenciales de rearme automático siguiendo el esquema de los cuadros municipales.

d) Se instalarán arquetas a pie de todos los soportes, junto al centro de mando, en los cruces de las calzadas, en los finales de circuitos o cabecera de los mismos según los elementos de la puesta en tierra. Estas arquetas serán registrables con tapa de hierro fundido de 40x40 cm.

Artículo 2.5.7. Red de telefonía (OD)

a) En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

b) Los centros de conexión deberán localizarse sobre terrenos de titularidad privada. Se procurará su integración en la edificación armonizando con el carácter de la zona.

Se deberán adoptar, en su instalación, cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias para evitar o paliar sus efectos perturbadores.

c) En aquellos casos excepcionales (aceras muy estrechas o cualquier otra circunstancia) en que resulte dificultoso realizar la instalación o la explotación del servicio según lo indicado en los apartados a) y b), podrá autorizarse por los servicios técnicos municipales competentes y previa justificación en el proyecto de tal necesidad, la instalación de los tendidos grapados sobre las fachadas.

No obstante en los cruces de calles sí deberán discurrir enterrados, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.

d) A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación, normativa de carácter sectorial aplicable y condiciones de la compañía suministradora.

Deberán cumplirse asimismo las condiciones establecidas en el art. 2.8.51 de las presentes Normas.

Artículo 2.5.8. Otras instalaciones (OD)

Las redes de otras instalaciones (gas, cable, fibra óptica) cuya instalación se prevea, ya sea en nuevas ordenaciones o en ámbitos consolidados, discurrirán en todo su trazado, elementos y construcciones auxiliares, totalmente subterráneas.

Dichas redes de instalaciones cumplirán además las condiciones que establezcan las compañías suministradoras así como la normativa y legislación sectorial aplicable, además de lo regulado en los arts. 2.8.50 y 2.8.51 de las presentes Normas.

Artículo 2.5.9. Tratamiento de los espacios libres (OD)

Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado, red de riego e hidrantes, así como los elementos de drenaje, para los espacios libres de uso público.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles, isletas y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado, que se definen para suelo urbano y urbanizable con las presentes normas.

En las labores de creación de zonas verdes, se debe adoptar una paleta de carácter mediterráneo, que utilice preferentemente especies autóctonas o propias de la zona, más adaptadas a las condiciones del medio de menores necesidades hídricas.

Se remodelará el terreno mejorando el suelo en caso necesario, aportando tierra vegetal en las zonas de plantación. Se respetará la vegetación existente integrándola en el nuevo diseño.

En caso de efectuar movimientos de tierra, desmonte o terraplén, se evitarán las pendientes pronunciadas que puedan producir erosión por escorrentía o zonas excesivamente planas susceptibles de encharcamiento. En los desmontes se acopiará la capa superficial de suelo para uso posterior. Los caminos peatonales no tendrán pendientes superiores al 8%, y los taludes al 30% salvo que su pendiente original sea mayor.

Si es preciso realizar alcorques en aceras o zonas pavimentadas, se especificarán sus dimensiones y acabados, siendo de al menos 1m² de superficie siempre que sea posible. En aceras de ancho inferior a tres (3) metros, se protegerán los alcorques con rejillas o tapas drenantes que permitan el tránsito por encima.

En taludes, se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.

El sistema y red de riego se proyectará automatizado e individualizado para césped, árboles, arbustos, etc., empleando materiales y elementos que minimicen el consumo de agua de acuerdo con las exigencias de cada planta: aspersores y/o difusores para praderas y borboteadores, goteos (aéreos o subterráneos), tubo exudante, o sistemas análogos para zonas de árboles y arbustos.

En zonas verdes regables colindantes con superficies de tránsito de vehículos se emplearán elementos de riego que eviten riesgo de accidentes por deslizamiento.

El proyecto deberá prever la ubicación en los espacios libres del mobiliario urbano estandarizado –buzones de correo, cabinas telefónicas, etc.– y de los usos que se puedan permitir en estos espacios –áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc.–. Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen –cerramientos, papeleras, bancos– y de los elementos singulares que se proponen –monumentos, esculturas, fuentes– y el tratamiento de las superficies de terreno –pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc.–. Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público. A la jardinería y mobiliario urbano de propiedad privada, pero que se destinen a un uso común o público, se les exigirán como mínimo las mismas características que a las de propiedad y uso público. En las áreas de juego y recreo para niños se instalarán juegos infantiles homologados por la normativa comunitaria europea.

CAPÍTULO 2.6

Normas generales de la edificación

SECCIÓN PRIMERA

Generalidades

Artículo 2.6.1. Definición (OG)

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de ajustarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

Artículo 2.6.2. Clases de condiciones (OG)

a) La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las diferentes secciones del presente capítulo, referentes a los siguientes aspectos:

- Condiciones de la parcela edificable
- Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela
- Condiciones de volumen y forma de la edificación
- Condiciones higiénicas
- Condiciones estéticas
- Condiciones de acceso y seguridad
- Condiciones de las dotaciones de servicio en los edificios

b) Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en la forma que se regula en el presente capítulo, salvo indicación en contra en las condiciones de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

c) La edificación deberá satisfacer además, las condiciones contenidas en el capítulo 2.8, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos no podrán establecer condiciones particulares que desvirtúen las establecidas en estas Normas.

SECCIÓN SEGUNDA *Condiciones de la parcela edificable*

Artículo 2.6.3. Definición y aplicación (OG)

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para ser considerada como edificable, entendiéndose como parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad independiente e identificada por sus linderos y su superficie.

Son de aplicación en las obras de nueva edificación excepto en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo de este Plan General.

Artículo 2.6.4. Alineación (OG)

Es la línea que señala el planeamiento para establecer el límite que se para los suelos edificables de los suelos no edificables de dominio público.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Alineación Actual. Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.

- Alineación Oficial. Son las alineaciones que se determinan o definen en el Planeamiento.

Artículo 2.6.5. Lindero (OG)

Líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Lindero frontal es el que delimita la parcela en su contacto las vías públicas a las que da frente. Linderos laterales son los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.

Artículo 2.6.6. Parcela. Clases (OG)

Superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística. En relación con este concepto, se distinguen:

- Parcela neta.

Parte de terreno, apto o no para la edificación según la ordenanza que le sea de aplicación, en el que están excluidos los espacios que se destinen a dotaciones urbanísticas públicas de sistema general.

- Parcela mínima.

Superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

- Parcela mínima edificable.

Superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los procesos de edificación.

- Parcela edificable.

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales en que se podrá ejecutar la edificación.

- Parcelas resultantes:

En la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

Artículo 2.6.7. Solar. Clases (OG)

- Solar. Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten por un lado con acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones: estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público, estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico, ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico, y estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico, y por otro lado con los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico: abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución, saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales, sumi-

nistro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, alumbrado público y telecomunicaciones

- Solar edificable. Un solar tendrá la consideración de edificable cuando su superficie sea igual o superior a la definida para la parcela mínima edificable en la ordenanza correspondiente.

- Solar ineducible. Se considera solar no edificable al que no reúna las condiciones mínimas enumeradas anteriormente.

Además tendrán consideración de ineducibles:

1) Las porciones excedentes de la alineación oficial, tanto de la fachada principal, como, si la hubiera, la de patio de manzana u otra alineación posterior obligatoria.

2) Los solares cuyo fondo máximo medido normalmente a la fachada sea menor de seis (6) metros, y no sea inscribible en su interior un círculo de seis (6) metros de diámetro.

3) Aquéllos que tengan una anchura y/o superficie inferior a la mínima admitida por la norma zonal correspondiente y en todo caso menos de sesenta (60) metros cuadrados.

4) Las que originen en el solar contiguo una parte como las que se definen en 2) (hasta la citada profundidad) y en 3).

Los solares definidos en 2) y 3) serán edificables si los contiguos estuviesen edificados o no fuesen susceptibles de declaración de ruina y no haya otra razón para mantener la calificación de ineducible.

- Destino de los solares ineducibles

a) En los solares ineducibles no se concederá licencia de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.

b) Respecto a los solares o partes de solar que se califiquen de ineducibles, el Ayuntamiento, según proceda, podrá imponer la normalización de fincas.

c) El Ayuntamiento podrá expropiar parcial o totalmente fincas adyacentes a solares ineducibles si los propietarios no incorporan tales solares a sus parcelas de acuerdo con los artículos anteriores.

Artículo 2.6.8. Vallado de solares y terrenos (OD)

Los solares y terrenos recayentes a vías o espacios públicos, deberán mantenerse, en tanto no se edifiquen, en situación de limpieza y decoro adecuados.

Se vallarán con cerramientos opacos situados sobre las alineaciones oficiales y construidos con fábrica de ladrillo, bloque de hormigón u otro material que garantice su estabilidad y conservación en buen estado, con una altura mínima de dos (2) metros. El acabado final deberá ser, cuando menos, enfoscado y pintado periódicamente de forma que se garantice su decoro y conservación.

SECCIÓN TERCERA

Condiciones de posición y ocupación de la edificación

Artículo 2.6.9. Definición y aplicación (OG)

Son las que determinan el emplazamiento y ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las Normas zonales o en el planeamiento de desarrollo. Estas condiciones son de aplicación en todas las obras.

Artículo 2.6.10. Área de movimiento de la edificación (OD)

Es la zona dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar a la parcela edificable las condiciones de ocupación.

Artículo 2.6.11. Cerramiento de parcela (OD)

Elementos constructivos situados en la parcela sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, situado sobre las alineaciones, y cerramiento interior, el resto. Es obligatoria su realización en frentes de fachada a vía pública. Los laterales podrán ser dispensados por resolución expresa municipal o acuerdo entre colindantes.

Artículo 2.6.12. Cotas de referencia (OD)

Son referencias altimétricas del terreno o parcela que, junto con las rasantes, sirven para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación.

- Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ser urbanizado.

- Cota de origen y referencia. La que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0) y en edificación en manzana cerrada la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

En ningún caso la cota de origen y referencia podrá situarse por encima de la cota de nivelación de la planta baja.

En los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General se considera como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja.

Cuando se instituya como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja y por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Artículo 2.6.13. Espacio libre de parcela (OD)

Es la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 2.6.14. Fachada o línea de edificación (OD)

Línea de proyección en planta que define los planos que delimitan la edificación.

Artículo 2.6.15. Fondo edificable (OD)

Distancia que medida perpendicularmente desde la alineación, establezca la superficie ocupable de la parcela.

Artículo 2.6.16. Ocupación (OD)

Es la relación expresada en porcentaje entre la superficie ocupada por la edificación, sobre y/o bajo rasante, y la de la parcela.

Artículo 2.6.17. Rasantes (OD)

- Rasantes Actuales: Son las cotas existentes en la actualidad que determinan la elevación de un punto del terreno l.

- Rasantes Oficiales: Son las cotas fijadas en el Plan o Proyecto de Urbanización y que determinan la elevación de un punto del terreno.

Artículo 2.6.18. Retranqueos (OD)

Separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ella; se distingue retranqueo frontal, lateral y testero.

Pueden darse como valores fijos obligados o como valores mínimos.

Su medición se realizará perpendicularmente entre los linderos o alineaciones y cada punto de la fachada del edificio.

Salvo indicación en contrario de la norma zonal u ordenanzas reguladoras del planeamiento de desarrollo o de las APP, los espacios de retranqueos podrán ocuparse por las plantas bajo rasante y, en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima, dichas plantas serán enteramente subterráneas.

Artículo 2.6.19. Separación entre edificios (OD)

Es la dimensión que separa las fachadas exteriores de dos o más edificios, bien estén situados en la misma parcela, bien sobre parcelas diferentes, ya sean éstas colindantes o estén separadas por viales o espacios libres de uso público.

Se entiende que un edificio cumple una distancia mínima determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra líneas de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando los edificios tengan cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos.

Artículo 2.6.20. Superficie ocupada (OD)

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre el suelo de la parcela, del perímetro exterior de la edificación habitable, incluso vuelos, sótanos y semisótanos.

A tal efecto las Normas Zonales podrán distinguir entre superficie ocupada sobre rasante y bajo rasante.

Queda prohibida, como norma general, la ocupación del subsuelo de la vía pública y espacios libres públicos por cualquier instalación o dependencia que no tenga carácter de Servicio Público, responda a un fin de interés social o cuente con la correspondiente Concesión Administrativa.

Artículo 2.6.21. Adosamiento a linderos (OD)

En normas zonales, ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento del Plan General, correspondientes a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquellos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

1. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General.

2. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.

3. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.

4. Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la propiedad.

SECCIÓN CUARTA

Condiciones de volumen y forma de la edificación

Artículo 2.6.22. Definición y aplicación (OG)

Son aquéllas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación, en las normas del uso correspondiente o en los planeamientos de desarrollo y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquéllas que supongan una alteración de los parámetros regulados en esta Sección.

Artículo 2.6.23. Tipologías Edificatorias (OD)

- Manzana cerrada o entre medianeras. Edificación o conjunto de edificaciones de vivienda colectiva que tienen su frente sobre la alineación y que conforma con las colindantes un patio.

- Aislada o en bloque abierto. La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

- Pareada. Aquélla en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en las restantes.

- Agrupada en hilera o adosada. Variante de la construcción entre medianeras. Por regla general es el resultado del adosamiento de parcelas independientes con edificación no sometida a la ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 2.6.24. Altura (OD)

- Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno circundante, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado.

- Altura de plantas o pisos. Es la distancia vertical entre dos niveles consecutivos o plantas de edificación. Se distinguen dos tipos:

- Altura de piso. Es la distancia, en vertical, entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

- Altura libre de piso. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo, o del falso techo, de una misma planta.

- Medición

a) Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

El Plan General, en los Planos de Ordenación, establece el número de plantas de la edificación, que tiene carácter de fijo y obligatorio para tipología de manzana cerrada. En tipologías de bloque abierto o vivienda unifamiliar, tiene carácter de máximo no obligatorio, estableciéndose como altura mínima obligatoria la obtenida descontando dos plantas a la establecida como máxima.

La relación entre número de plantas y altura, salvo indicación en contra de las normas zonales será la siguiente:

- Vivienda colectiva

una planta (1)	(4) cuatro metros
dos plantas (2)	(7) siete metros
tres plantas (3)	(10) diez metros
cuatro plantas (4)	(13) trece metros
cinco plantas (5)	(16) dieciséis metros
seis plantas (6)	(19) diecinueve metros
siete plantas (7)	(22) veintidós metros
ocho plantas (8)	(25) veinticinco metros

- Vivienda unifamiliar

una planta (1)	(4) cuatro metros
dos plantas (2)	(6,5) seis metros y medio

Toda zona correspondiente a planta de sótano o semisótano, cuya parte inferior del forjado de techo se encuentre a una distancia de la rasante de la acera superior a 1,50 m, computará como planta a efectos del número de plantas máximas permitidas.

b) Para determinar la altura de un edificio, la cota de referencia se tomará en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para la acera o en su caso la del terreno, hasta el plano inferior del forjado del último piso, (línea de cornisa).

c) En edificación cerrada la altura máxima se medirá a partir de la rasante de la acera, con las siguientes reglas:

- Edificios con fachada a una sola calle.

Si la rasante de la calle, tomada en la cota de la acera, es tal que la diferencia de niveles entre los puntos extremos de la edificación es igual o menor de 1,50 m. la altura máxima del edificio se medirá en el punto de la línea de fachada cota media en relación con las cotas más extremas.

Si la rasante de la calle, tomada en la cota de acera es tal que la diferencia entre los puntos extremos es mayor de 1,50 m. se dividirá la línea de fachada en el mínimo número de tramos para que, en cada uno de estos tramos, los desniveles no sean superiores a 1,50 m. Cada uno de los tramos así considerados se considerarán como fachadas independientes a los efectos de la determinación de la altura máxima.

- Edificios con fachada a dos o más calles formando esquina o chafflán.

En el caso de edificios en esquina, a los que corresponden alturas diferentes de edificación, las alturas máximas se determinarán en cada fachada aplicando los criterios señalados en el punto anterior.

En las esquinas se tomará la altura de mayor número de plantas en una profundidad igual al ancho de la calle a la que vuelve, con un máximo en todo caso de 12 m., pudiendo extenderse a la totalidad de la fachada si restan 3 o menos metros para completar el solar.

- Edificios con frente a dos o más calles que no formen ni esquina ni chafflán.

Se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente como si se tratara de edificios independientes. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

d) En edificación abierta la altura máxima de la edificación deberá cumplirse en cualquier punto de la línea de fachada, y se medirá en vertical a partir de la cota natural del terreno.

Artículo 2.6.25. Altura de los locales (OD)

La altura mínima libre de locales destinados a garaje aparcamiento en sótano será de doscientos cuarenta (240) centímetros, pudiendo rebajarse a doscientos veinte (220) centímetros en puntos concretos por paso de vigas o instalaciones.

La altura mínima libre de locales en sótano destinados a otros usos, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

La altura mínima libre de los locales en semisótano será de doscientos ochenta (280) centímetros para uso comercial y de doscientos sesenta (260) centímetros para otros usos y la altura máxima será de trescientos (300) centímetros para cualquier uso.

La altura mínima libre en locales de bajo cubierta, con uso vividero, será de ciento cincuenta (150) centímetros.

La altura mínima libre de locales de cualquier uso, excepto el uso comercial, en plantas bajas será de doscientos cincuenta (250) centímetros y de doscientos ochenta (280) centímetros para el uso comercial.

La altura libre interior máxima será de cuatrocientos (400) centímetros como mínimo a excepción de que se disponga de entreplanta, en cuyo caso la altura libre interior máxima será de quinientos treinta (530) centímetros.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cuarenta (240) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros cuando se destine a piezas no habitables.

La altura mínima libre de piezas de viviendas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en aseos, cocina, pasillos y locales de servicio que será de doscientos veinte (220) centímetros.

Todo ello salvo determinaciones particulares de cada Norma Zonal o de determinaciones de uso, en cuyo caso habrán de cumplirse ambas o la que fije mayor altura.

Artículo 2.6.26. Construcciones por encima de la altura (OD)

Salvo que las normas zonales u otras determinaciones del planeamiento correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

a) Vertientes de tejado: según faldones inclinados arrancando del borde de la cornisa y como máximo ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ésta.

La cubierta del edificio se desarrollará dentro de la envolvente general del mismo, la cual estará formada por planos inclinados de pendiente máxima de 40% apoyados en la arista de la altura máxima y a ambos lados del fondo edificable, el cual se configura por las alineaciones oficiales (exterior e interior, en su caso) a nivel de planta baja, sin considerar por tanto, cuerpos volados, aleros o cornisas. En viviendas unifamiliares la pendiente máxima será de treinta y cinco por ciento (35%).

En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de cuatrocientos (400) centímetros sobre la línea de cornisa.

b) Terrazas o azoteas, con pendiente entre el dos por ciento (2%) y el cuatro por ciento (4%) con antepechos perimetrales de altura no superior a ciento diez (110) centímetros.

c) Soluciones mixtas de tejado y terraza en todas sus alternativas.

d) Buhardillas y palomeras. Se permiten pequeños cuerpos abuhardillados por encima de los planos inclinados de cubierta, cuyos frentes no superen el ancho de ciento veinte (120) centímetros y retranqueados cuatrocientos (400) centímetros de líneas de aleros. La separación mínima entre estos cuerpos será de doscientos (200) centímetros.

e) Construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas y similares integrándolos dentro de la estructura estética del edificio. Igualmente, con la misma condición, podrán instalarse paneles solares.

En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas a cualquier uso compatible con los definidos en la norma zonal correspondiente. En estos casos deberá contabilizarse como superficie computable la correspondiente a la superficie de plantas con altura igual o superior a ciento cincuenta (150) centímetros, con la excepción de lo indicado en el artículo 2.6.27.

En el caso de que no se permita el uso vividero bajo cubierta, no se permitirá la apertura de huecos en los tejados a los que no se pueda acceder por zonas comunes.

f) Cornisas, petos y antepechos de cubiertas y azoteas, sin que la suma de ellos exceda de ciento cuarenta (140) centímetros sobre el total permitido.

g) Depósitos, trasteros y otras instalaciones de servicios del edificio, siempre y cuando no rebasen la forma piramidal y altura, resultante de aplicar lo estipulado en el apartado a).

h) Construcciones deportivas al aire libre y piscinas, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos rebase la altura y forma definidos en el apartado a).

i) Áticos y torreones, cuando lo permitan la norma zonal, o las ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo o incorporado.

Por encima de estas construcciones se admiten a su vez lo regulado en los apartados a), b), d) e) y f) precedentes.

j) Por encima de la altura máxima total que resulte de la aplicación simultánea de los apartados anteriores no se admitirán más que: conductos, chimeneas, antenas de telecomunicación y paneles de captación de energía solar, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto la que fijen los servicios técnicos municipales en base al buen hacer constructivo.

Artículo 2.6.27. Edificabilidad o superficie edificable (OD)

Se designa con este nombre al valor que el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela o en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela; el coeficiente de edificabilidad; o por una cantidad concreta.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: que expresa la relación entre la cantidad de metros cuadrados de techo edificable y la superficie total o superficie bruta de un ámbito de ordenación, es decir, la superficie que resulte de su medición real y de los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro incluyendo a estos efectos la superficie de los terrenos reservados para sistemas generales.

b) Edificabilidad neta: que expresa la relación entre la cantidad de metros cuadrados de techo edificable y la superficie de la parcela neta, es decir, la superficie de parcela que nos esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

La superficie edificada por planta es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos (capítulos 2.8 y 3.3 de las presentes Normas):

a) Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si la altura máxima es inferior a ciento ochenta (180) centímetros o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

b) Las superficies destinadas a garaje–aparcamiento, situadas en plantas bajo rasante (incluido acceso desde calle) o en plantas bajas de edificios de uso residencial sin posibilidad de sótano para este uso, hasta un máximo de 1,5 aparcamiento por vivienda. En vivienda unifamiliar tendrá un límite máximo de treinta (30) metros cuadrados útiles, si no tiene sótano con acceso rodado.

c) Las plantas de sótano o semisótano que no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como cuarto de instalaciones del edificio o como trastero cuya superficie no podrá ser superior a ocho (8) metros cuadrados y con un máximo de uno por vivienda.

d) Los portales de acceso a los edificios cuya superficie sea inferior o igual al doble del mínimo fijado en la presente Normativa Urbanística, es decir, inferior o igual a veintiún (21) metros cuadrados, no computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada. La superficie de portal que exceda de la anterior, computará el cincuenta por ciento (50%).

e) La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie total edificada en las siguientes proporciones:

- cuerpos salientes cerrados: cien por cien (100%).
- cuerpos salientes semicerrados: cincuenta por ciento (50%).
- cuerpos salientes abiertos: quince por ciento (15%).

f) Las terrazas entrantes cubiertas delimitadas lateralmente por uno o varios paramentos verticales computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada en un cien por cien (100%) de su superficie, medida desde el plano exterior de fachada y hasta el cerramiento interior que delimita la terraza. Las terrazas entrantes cubiertas sin cerramiento lateral, se asimilan a los cuerpos salientes abiertos (balcones), computándose en un quince por ciento (15%) de su superficie.

Las terrazas entrantes descubiertas o en planta de cubierta o de ático no computarán a efectos de cálculo de la superficie total edificada. Las superficies edificadas en planta de ático y en planta bajo cubierta computarán el cien por cien (100%) a los efectos del cálculo de la superficie total edificada a partir de ciento cincuenta (150) centímetros de altura libre interior, incluso sin uso específico siempre que se permita en la norma zonal.

g) No se computará la planta situada sobre los torreones, en las dimensiones máximas de un cuadrado de trescientos sesenta (360) centímetros de lado, cuando se destinen a potenciar las esquinas de las manzanas cerradas de la Ciudad y se traten como elementos singulares.

h) La planta baja de los edificios que se deje libre y diáfana, como porche abierto, computará el 50% de su superficie en el cálculo de la superficie total edificada.

Artículo 2.6.28. Superficie construida y superficie útil (OD)

- Superficie construida. Es la suma de la superficie de cada planta comprendida entre los límites exteriores de la edificación, deducidos los patios de parcela.

- Superficie útil. Es la comprendida en el interior de los paramentos verticales de un local y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Dicha superficie se medirá siempre a cara interior de paramentos terminados.

La superficie útil de una planta o de un edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

Artículo 2.6.29. Planta (OD)

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:

- Planta baja. Se considera planta baja aquella cuya cara superior del suelo se encuentra a menos de cien (100) centímetros respecto a la rasante de la acera o terreno natural en contacto con la edificación.

En parcelas de esquina, la cota de nivelación de planta baja deberá situarse a menos de cien (100) centímetros del punto medio de la rasante en la acera del lindero frontal de mayor longitud.

- Plantas inferiores a la baja. Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de tres (3) con una profundidad máxima de nueve (9) metros, medida desde la cota de nivelación de la planta baja.

Las plantas inferiores a la baja podrán ser: sótano cuando la cara superior de forjado que forma su techo queda por debajo o a nivel de rasante; semisótano se entiende por semisótano todo local cuyo pavimento esté en algún punto a más de cien (100) y menos de ciento cincuenta (150) centímetros por debajo de la rasante de la acera o terreno circundante.

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

- Entreplanta. Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita y

esté separada una distancia mínima de trescientos (300) centímetros del plano de fachada.

Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que cuente con la altura suficiente.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.

- Planta de piso. Todas aquellas que están por encima de la planta baja, excepto el ático.

- Ático. Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento o cubierta permanente. También se podrá destinar a cubierta. En ambos casos se estará a lo establecido en el artículo 2.6.26 apartados a), b) y c).

Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros, con las siguientes excepciones:

a) Determinaciones en contra, de las normas zonales u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

b) En edificios de anchura inferior o igual a doce (12) metros, podrá retranquearse únicamente de una de sus fachadas, y en el caso de que el edificio sitúe alguna de sus fachadas sobre la alineación exterior, dicho retranqueo se localizará obligatoriamente en estas fachadas. En este supuesto a efectos de aplicación de condiciones higiénicas y de posición del edificio, se tendrá en cuenta la altura de piso de la planta del ático no retranqueada, incluido el antepecho si existiera.

c) Podrá no retranquearse a los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianeras.

Quedan prohibidos por encima de la planta retranqueada toda clase de construcciones como castilletes o torreones, cuartos roperos y otros similares, que deberán quedar englobados en él. Se autorizarán sobre su cubierta exclusivamente chimeneas, antenas, depósitos y accesos (ascensores y escaleras).

Quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza de la planta retranqueada o adosadas a las fachadas del mismo. Para resguardarse del sol se permitirán solamente toldos de lona, tela u otro material flexible que pueda recogerse. Se deslizarán mediante soportes metálicos ligeros, paralelogramos retráctiles en fachada u otros medios similares, no autorizándose construcciones metálicas o de otro tipo fijas en antepechos, cornisas o terrazas.

- Torreones. Cuerpos de edificación situados en edificios en esquina encima de la última planta permitida, con dos de sus fachadas coincidentes con las fachadas exteriores del edificio; y que cumplirá además las siguientes condiciones:

a) Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos sesenta (360) centímetros más el vuelo, en caso de aleros de faldones inclinados de cubiertas.

b) Su profundidad desde la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos sesenta (360) centímetros.

c) Los torreones situados en cada fachada guardarán entre sí una separación mínima de trescientos (300) centímetros.

d) La suma de las proyecciones horizontales de los torreones sobre la fachada en que se sitúa, será inferior o igual a un cuarto (1/4) de la longitud de ésta. Cuando por encima de la última planta permitida se sitúen otros cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras o casetones de ascensores, en posición coincidente o separada una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada, deberán incluirse las proyecciones horizontales de dichos cuerpos, en el porcentaje indicado.

- Azotea. Cubierta plana transitable, acondicionada para acoger un uso.

Artículo 2.6.30. Patio (OD)

Es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores o exteriores de la edificación. Sus dimensiones se atenderán a lo establecido en el artículo 2.6.37.

1. Clases de patios

- Patio inglés. Patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

- Patio mancomunado. Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado mutua y fehacientemente respecto a servidumbre de luces, vistas y demás cargas y beneficios. de la siguiente manera:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

- Patio de manzana. Es el espacio interior de una manzana, edificable o no en planta baja, definido por las alineaciones oficiales interiores.

- Patio de parcela. Patios situados en los espacios edificables de parcela; se dividen en dos grupos:

- Patios Cerrados. Aquellos que están cerrados por todos sus lados.

- Patios Abiertos. Aquellos que están abiertos en uno o más de sus lados.

2. Construcciones en los patios

a) En las zonas de uso cualificado residencial no se permitirá la ocupación de los patios de parcela con ningún tipo de construcción que afecte a sus dimensiones mínimas, con excepción de las bajantes de pluviales y chimeneas de ventilación con tamaño máximo de treinta (30) centímetros de diámetro y que se colocarán en ángulos y lugares que no afecten a huecos existentes. No se autorizarán obras de ampliación o sustitución de cuerpos de edificación existente, que ocupen los patios de parcela.

No obstante, y cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes.

Asimismo, se podrán ubicar en dichos espacios, ascensores cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera y salvaguarden las condiciones higiénico-sanitarias.

En este sentido, son admisibles las obras consistentes en la instalación de aparatos elevadores en los patios interiores y cajas de escaleras de los edificios existentes, cuando sean inviables otras alternativas, por cuanto es una instalación para mejorar las condiciones de calidad y de las dotaciones de servicio de los edificios, todo ello en aras al cumplimiento de la norma de rango superior en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, Ley 3/1998, de 24 de junio, y D 217/01, de 30 de agosto, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y normativa concurrente y Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

En estos casos, no serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 2.6.37 de las presentes Normas Urbanísticas, sobre dimensión de patios y luces rectas, cuando la instalación se realice en edificios existentes como obras de conservación o mantenimiento.

b) En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros.

En el caso en que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de trescientos (300) centímetros, el muro de separación sólo excederá en doscientos centímetros (200) a la rasante del patio más alto.

c) En las obras de ampliación o reestructuración, siempre que exista remanente de edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier nivel, computando como edificabilidad la superficie de patio, en proyección horizontal, de las plantas en que se cubre.

3. Cubrimiento de patios

Salvo prohibición de la norma zonal, se admite el cubrimiento de patios de parcela, sin cómputo de edificabilidad, con lucernarios translúcidos con las siguientes condiciones:

a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos que delimiten el patio.

b) Deberá dejarse una superficie libre de cerramientos en todo o parte de su perímetro que garantice una superficie de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio.

c) En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

Artículo 2.6.31. Entrantes y salientes (OD)

- Salientes. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos o cuerpos que sobresalen del plano de la fachada.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes que se fijan en estas Normas.

- Entrantes. Son espacios edificados cerrados por tres de sus lados.

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura o ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea más exterior de la edificación, ya sea fachada o cuerpo volado.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno por debajo de ésta, deberán reunir las condiciones que a tal fin se establecen en estas Normas (patio inglés). Estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, cuando sea preciso.

Artículo 2.6.32. Vuelos y cuerpos volados (OD)

1. Clasificación

Se diferencian los siguientes tipos de cuerpos volados:

a) Ligeros

Son aquellos cuerpos salientes de las líneas de la edificación, de vuelo no superior a cien (100) centímetros, cuyo perímetro exterior está protegido mediante barandillas cuya altura no supera los ciento diez (110) centímetros, realizadas con elementos verticales de madera, metálicos, vidrio o mixtos, separados entre sí menos de doce (12) centímetros y con aberturas a ras de suelo inferiores a cinco (5) centímetros. Comprenden los siguientes tipos:

1. Balcón. Saliente abierto de vuelo no superior a cuarenta (40) centímetros y con cierre de cerrajería en todo su perímetro, cuya altura no supera los ciento diez (110) centímetros.

2. Balconada: Saliente abierto común a varios huecos, realizados con mismas condiciones que el balcón.

3. Solana. Saliente abierto de vuelo no superior a cien (100) centímetros, con cierre, al menos en su frente, a base de balaustres de madera, metálicos o mixtos y cuya altura media no supera los ciento diez (110) centímetros.

4. Terraza. Saliente abierto, cubierto o no, de vuelo no superior a cien (100) centímetros, con barandillas, al menos en dos de sus lados, cuya altura no supera los ciento diez (110) centímetros, a base de elementos verticales metálicos, de vidrio o mixtos.

b) Semiligeros

Comprenden el único tipo siguiente:

1. Mirador: Cuerpos cubiertos salientes de las líneas de la edificación, de vuelo no superior a sesenta (60) centímetros, cuyo exterior está protegido mediante cierre de cerrajería, carpintería metálica o de madera y/o vidrio, en la totalidad de su altura y perímetro.

c) Pesados

Son aquellos cuerpos cubiertos salientes de las líneas de la edificación, de vuelo no superior a cien (100) centímetros, cuyo perímetro exterior está protegido mediante cerramiento de fábrica en la totalidad o parte de su altura y en todo o parte de su perímetro exterior, incorporando o no ventanas en el mismo. Comprenden los siguientes tipos:

1. Cuerpo cerrado. Cuerpo saliente con cerramiento de fábrica en toda su altura y perímetro exterior, incorporando o no ventanas y que forma parte de una pieza habitable.

2. Cuerpo semicerrado. Cuerpo saliente con cerramiento de fábrica en toda su altura en algún lateral exterior y que forma parte de una pieza habitable.

3. Cuerpo abierto. Cuerpo saliente con cierre de fábrica no superior a ciento veinticinco (125) centímetros en todo su perímetro exterior y que forma parte de una pieza habitable.

2. Condiciones

- Vuelo: Los salientes máximos de los tipos de vuelos descritos anteriormente se establecen en función del ancho de calle. En general, el vuelo máximo, medido en perpendicular al plano de fachada en cualquier punto de ésta, no podrá exceder de lo marcado en la siguiente tabla.

<u>ANCHO DE CALLE</u>	<u>VUELO MÁXIMO</u>
< 6 m	prohibido
> 6 y < 8 m.	0,30 m.
> 8 y < 10 m.	0,40 m.
> 10 m	1,00 m.

No se permiten solanas, terrazas y cuerpos cerrados volados en calles menores de diez (10) metros.

- Altura: La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado o tablero horizontal de cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros.

- Composición: Los cuerpos volados, tanto cerrados como abiertos, deberán distar del límite lateral del solar una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros. En caso de edificación en esquina, la separación a la línea de intersección de ambas fachadas, será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. En Cascos Históricos y parcelas menores de diez (10) metros, esta distancia se podrá reducir a ciento cincuenta (150) centímetros de la intersección de fachadas.

La longitud máxima de cuerpos volados abiertos será de dos tercios (2/3) del total de los frentes de alineaciones exteriores en cada planta, estimándose que se puede concentrar el resultado de la aplicación de este porcentaje en una sola fachada (caso de edificios en esquina). Sobre los chaflanes se autoriza el vuelo correspondiente a la calle de mayor ancho. Se admite la libre composición de los vuelos cerrados.

Se prohíben los vuelos a patios de parcela. Solo se permiten balcones y miradores a patios de manzana en que esté permitida la construcción en planta baja.

Artículo 2.6.33. Cornisa y alero (OD)

Salvo mayores limitaciones de la norma zonal, los salientes máximos de cornisas y aleros, medidos desde los diferentes planos de fachadas, no superarán la siguiente tabla.

<u>ANCHO DE CALLE</u>	<u>VUELO MÁXIMO</u>
< 6 M	0,15 m.
> 6 y < 8 m.	0,25 m.
> 8 y < 10 m.	0,35 m.
> 10 y 12 m.	0,45 m.
> 12 y 15 m.	0,55 m.
> 15 y 18 m.	0,65 m.
>18 m.	0,75 m.

El espesor de la cornisa se ajustará al canto del forjado de última planta y, en caso de ser superior, no servirá para establecer la envolvente del edificio que arrancará de la cara superior del forjado indicado.

Artículo 2.6.34. Cerramiento de los vuelos y entrantes (OD)

El acristalamiento de los vuelos descritos en el artículo 2.6.32. y los entrantes descritos en el artículo 2.6.31 con posterioridad a la terminación del edificio podrá ser autorizado siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el cierre afecte a la totalidad del edificio y las condiciones de diseño y estéticas sean igual para todos los cierres.
- Que la superficie de terrazas o tendedores que se cierre no sea superior al ocho por ciento (8%) de la superficie útil de la vivienda o local a que pertenezca.
- Que el cerramiento sea acristalado y fácilmente desmontable en su totalidad, y no se sitúe por delante de la barandilla o peto exterior, quedando prohibido expresamente el cerramiento opaco o con muros de fachada.
- Que se conserve el muro existente entre la terraza y la parte cerrada de la edificación.
- Que la solución propuesta sea estéticamente admisible y en concordancia con la carpintería exterior de la edificación, para lo cual se remitirá al Ayuntamiento una documentación técnica, a escala, acotada y detallada de la solución adoptada y aprobada por la Comunidad de Propietarios, con planos y fotomontajes que muestren la situación antes y después del acristalamiento, con el compromiso de su exigencia a todos los propietarios del inmueble en caso de aprobación por el Ayuntamiento.
- Con los mismos criterios el Ayuntamiento podrá legalizar los acristalamientos de terrazas anteriores a la vigencia de este Plan General, señalando para ello el plazo que estime oportuno.

Artículo 2.6.35. Pasajes comerciales (OD)

Se permitirán pasajes comerciales sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

- 1º. Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.
- 2º. Su ancho no será inferior a seis (6) metros.
- 3º. Habrán de comunicar en dos puntos como mínimo a viario público, pudiendo hacer tal comunicación a través del patio de manzana.
- 4º. Para la concesión de licencia a cualquier local comercial situado en un pasaje será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje, y en su caso, al acondicionamiento del patio de manzana.

SECCIÓN QUINTA
Condiciones higiénicas

Artículo 2.6.36. Definición y aplicación (OG)

Son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Las condiciones de calidad e higiene de los edificios son de aplicación en las obras de rehabilitación y en las de nueva edificación así como en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el ámbito en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.

Artículo 2.6.37. Dimensiones de los patios (OD)

1. Altura

La altura de patio "H" se medirá a la cota de coronación del paramento más alto de los que lo forman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo.

2. Anchura

Se entiende por anchura de patios la medida de la separación entre paramentos de fachada enfrentados. La anchura mínima de patios no podrá ser ocupada por ningún cuerpo volado ni cornisas o aleros.

- Patios de parcela cerrados En todo caso sus dimensiones mínimas serán tales que admitan la inscripción de un cilindro vertical de tres (3) metros de diámetro.

1. Patios en viviendas unifamiliares.

a) La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a H/3, con mínimo de trescientos (300) centímetros; en los restantes casos, la dimensión será libre.

2. Patios en edificios destinados a usos distintos del de vivienda unifamiliar.

a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el presente artículo.

b) Dimensiones de los patios de parcela cerrados:

DIMENSIÓN DE LOS PATIOS

<u>TIPO</u>	<u>USO DEL LOCAL</u>	<u>ANCHURA</u>
A	Piezas habitables (excepto cocinas)	H/3
B	Cocinas	H/4
C	Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulos y paramentos ciegos	H/5

c) La dimensión mínima de los lados del patio no podrá ser en ningún caso inferior a tres (3) metros.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior un cilindro vertical de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o linderero más próximo.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 2.6.30.

- Patios ingleses. Los patios ingleses tendrán una anchura igual o mayor a un tercio (1/3) de la altura (H) que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante del terreno o acera, con un mínimo de tres (3) metros.

Los patios por debajo de rasante no podrán justificar un aumento de volumen edificable y en cualquier caso deberán resolver los problemas de drenaje del terreno y de acceso de vehículos si los hubiera, sin dificultar el tráfico de la vía pública, así como las zonas en contacto con las edificaciones y/o parcelas colindantes.

- Patios de parcela abiertos. Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán una superficie en la que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro igual a la altura del edificio más alto recayente a dicho espacio con un mínimo de doce (12) metros.

En edificación en bloque abierto se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto (1/4) de la altura, no inferior a trescientos treinta (330) centímetros, y un fondo no superior a vez y media su ancho.

Los paños de fachada que resulten en la alineación exterior a ambos lados de un patio abierto no deberán tener longitud menor de cuatro (4) metros. El pavimento de los patios abiertos a fachada, en el caso de que lleguen a la cota de rasante, se situará sobrealzado sobre la cota de la acera y será tratado como terraza-jardín. En tales patios abiertos queda prohibido el uso de aparcamiento o estacionamiento de vehículos.

En todos los casos se admiten patios abiertos a fachadas con un ancho mínimo de trescientos treinta (330) centímetros, cuando el fondo no sea superior a la mitad de su ancho.

En ningún caso el patio abierto podrá dejar medianerías colindantes al descubierta.

- Patios de manzana. Sus dimensiones son las grafadas en el plano de Ordenación de este Plan General.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana con acceso desde la vía pública.

Se exigirá la determinación del tratamiento del patio de manzana, siendo obligado, en caso de uso público ó comunitario, la ordenación integral del mismo con fijación de:

- Rasante única o varias en función de una ordenación conjunta.
- Ajardinamiento, mobiliario y regulación de actuaciones y usos.
- Mancomunidad y prohibición de elementos compartimentadores exclusivos de las diferentes comunidades o edificios.

- Fijación de la altura respecto a cara superior del último forjado de coronación existente.

Artículo 2.6.38. Acceso a los patios (OD)

Excepto en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de patio tendrá acceso directo desde un espacio público, espacio libre privado o zonas comunes, a fin de posibilitar su limpieza y mantenimiento.

Artículo 2.6.39. Acceso a la cubierta (OD)

Excepto en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de edificación deberá disponer de un fácil acceso a cubierta, desde una zona común de la edificación, a fin de posibilitar su limpieza y mantenimiento.

Artículo 2.6.40. Recintos de la edificación (OD)

- Pieza. Es todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.

- Local. Es el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.

- Pieza habitable. Tendrá la consideración de pieza habitable toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que implique la permanencia prolongada de personas.

- Pieza exterior. Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

- a) Vía pública o espacio libre público.
- b) Espacio libre privado que cumpla las condiciones fijadas en la norma zonal, u ordenanza particular de planeamiento correspondiente del Plan General.
- c) Patio con las dimensiones que a tal efecto se regulan en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 2.6.41. Ventilación (OD)

Las piezas y locales deberán tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora que podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:

- Ventilación natural directa. Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior, o a patio.

- Ventilación natural conducida. Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.

- Ventilación forzada. Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

Artículo 2.6.42. Iluminación (OD)

Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural mediante huecos al exterior o a patio, o de forma artificial mediante sistemas de alumbrado.

Toda pieza dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínima de cincuenta (50) luxes medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 2.6.43. Condiciones en locales de uso residencial (OD)

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas en el capítulo 2.8 de estas Normas.

En uso residencial todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos, o en su defecto, contarán con las medidas que faciliten la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Artículo 2.6.44. Condiciones en locales de uso no residencial (OD)

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.

Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.

En las piezas en las que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural, el nivel de iluminación mínimo será de quinientos (500) luxes.

En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que, a estos efectos, pueden ser asimilables al uso residencial, tales como ha-

bitaciones de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, etc., el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.

Los locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este artículo, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

Artículo 2.6.45. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja (OD)

La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas al uso residencial únicamente podrá efectuarse en las condiciones que para las viviendas se establecen en el Capítulo 2.8. de estas Normas.

La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales, será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo anterior y las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica.

Toda pieza situada en una planta inferior a la baja, que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su necesaria conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

SECCIÓN SEXTA

Condiciones de las dotaciones de servicio en los edificios

Artículo 2.6.46. Definición y aplicación (OG)

Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

Las condiciones que se señalan en la presente sección serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y rehabilitación general, así como a los locales resultantes de obras que por nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Artículo 2.6.47. Servicio de abastecimiento de agua (OD)

Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.

Deberá disponerse de grupo de presión cuando no sea posible garantizar el suministro a todos los puntos de la red en condiciones de presión y caudal adecuadas al uso previsto. Deberá disponerse igualmente un depósito de reserva que garantice el suministro en caso de avería, con una capacidad mínima de treinta (30) litros/habitante.

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.

No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las disposiciones generales vigentes en la materia, así como las normas de la compañía suministradora.

Se deberá disponer de un local adecuado para la instalación centralizada de contadores individuales, accesible desde alguna zona común de la edificación.

Se permitirá la construcción de aljibes para recogida de aguas pluviales de cubiertas, llenado mediante cisternas, siempre que se den las siguientes circunstancias:

- a) Se trate de edificaciones en suelo rústico.
- b) Se sitúen separadas de las cimentaciones al menos una distancia igual al doble de la profundidad de la cisterna.
- c) Dispongan de los correspondientes correctores sanitarios.

Artículo 2.6.48. Servicio de saneamiento (OD)

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas. A tal fin se deberá localizar una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento del edificio y la red general de alcantarillado.

Será necesario disponer una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, y otros que contengan fangos o grasas.

En suelo rústico, donde no exista red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o estación depuradora, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.5.4. de las presentes Normas.

La autoridad municipal podrá ordenar que se proceda al vaciado de las cámaras de cienos cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejen.

Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales, no eliminables en el proceso de depuración.

Las condiciones a las que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán las derivadas de la aplicación de la normativa y reglamentación supramunicipal aplicable.

El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

No podrán instalarse trituradoras de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.

Artículo 2.6.49. Servicio de energía eléctrica (OD)

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

El cálculo de las conducciones se hará de acuerdo con las prescripciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.

En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio. Quedan expresamente prohibidas las cajas de contadores individuales en la fachada de los edificios.

En caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, estos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente y ante la imposibilidad del cumplimiento de las anteriores condiciones, el Ayuntamiento permitirá la ocupación de la vía pública.

Para la concesión de licencias será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, así como las determinaciones de la Compañía suministradora.

Artículo 2.6.50. Servicio de agua caliente sanitaria (OD)

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

Artículo 2.6.51. Servicio calefacción y climatización (OD)

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

Estas instalaciones y sus locales necesarios, como cuartos de calderas, depósitos de combustibles, etc., cumplirán las normativas sectoriales al respecto.

Artículo 2.6.52. Servicio de gas (OD)

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa en el ámbito estatal, por las Ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la Compañía suministradora del combustible.

Artículo 2.6.53. Servicios de comunicación (OD)

En las nuevas edificaciones será obligatoria la previsión y realización de las acometidas y canalizaciones para la posible instalación de los servicios de comunicación siguientes:

- Servicios telefónicos
- Servicios postales
- Servicios de televisión, radio

Asimismo se preverán en planta baja o bajo rasante, salvo en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, los locales necesarios para dichas instalaciones, en las condiciones que establezcan las normativas técnicas aplicables.

Cuando se proceda a la instalación de estos servicios, las compañías suministradoras quedan obligadas a pasar sus redes de servicio por las citadas canalizaciones y alojar los equipos necesarios en los locales previstos a tal fin.

La puesta a tierra de estas instalaciones se deberá resolver por el interior del edificio o por los patios, prohibiéndose su conducción por fachadas exteriores.

La instalación de las antenas de recepción de señales se emplazará en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto sea menor. El Ayuntamiento podrá no autorizar dicha instalación cuando no se garantice la no existencia de dicho impacto o se creen servidumbres a terceros. A tal fin se procurará su localización en la cubierta o en zonas comunes de patios. Se prohíbe expresamente la instalación de antenas de recepción en las fachadas, cornisas, aleros, o en cualquiera de los cuerpos volados regulados en el artículo 2.6.32.

Estas instalaciones cumplirán las normativas sectoriales al respecto.

Artículo 2.6.54. Servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos (OD)

Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente.

Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones que se establezcan sobre recogida selectiva de residuos. El acceso a los mismos se efectuará desde zonas comunes del inmueble.

Su dimensión será tal que permita el almacenamiento de los cubos de basura así como su fácil manejo y con un mínimo de ciento cuarenta (140) centímetros por ciento cuarenta (140) centímetros, con capacidad total para cuatro (4) litros por habitante y día.

Dichos locales contarán además con dotación de agua y sumidero, para la limpieza de los cubos.

Artículo 2.6.55. Servicio de evacuación de humos, gases y polvos (OD)

La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Será obligatoria para toda nueva edificación por cada 100 m² de local en planta baja o fracción. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en el artículo 2.6.77. de estas Normas.

Se prohíbe la salida libre de humos y gases por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de conducciones del edificio.

Los conductos tendrán un diámetro de trescientos (300) milímetros en edificios de hasta cuatro (4) alturas y de trescientos cincuenta (350) milímetros en alturas superiores y el material de ejecución será tubo metálico con enlace solapado y calorifugación, en su caso, conforme normativa.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una conducción de evacuación pueda causar molestias o perjuicios a terceros.

Artículo 2.6.56. Servicio de aparatos elevadores (OD)

Sin perjuicio de mayores restricciones que pudieran establecerse en las condiciones particulares de los usos, deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a mil cincuenta (1.050) centímetros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones. La instalación de ascensores deberá cumplir la normativa sectorial vigente.

De la obligación señalada en el apartado anterior quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en los que se justifique la improcedencia de instalar esta dotación de servicio.

La instalación de montacargas para el transporte de mercancías, plataformas elevadoras, escaleras mecánicas, cintas transportadoras o tapices rodantes en rampa, no cubrirá la necesidad de disponer de ascensor, salvo en casos excepcionales de edificios destinados a usos industriales o terciarios, en sus clases comercial u oficinas, en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto mediante escaleras mecánicas o soluciones similares.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales comunitarios, de instalaciones, trasteros o archivos.

La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirá previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal para la construcción e instalación de dichos aparatos.

Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.

El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.

En todo caso deberán cumplirse las disposiciones sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 2.6.57. Servicio de aparcamiento (OD)

Toda nueva edificación dispondrá del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación se calculará en función del cómputo de espacios edificadas o no, destinados al desarrollo de una actividad.

La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios regulados en el Capítulo 2.8, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas.

Estarán exentos de esta obligatoriedad las edificaciones a realizar en calles con ancho menor de seis (6) metros y los que den en su totalidad a calles peatonales y las que se pretendan realizar en áreas en que expresamente lo prohíban las Normas Urbanísticas.

Artículo 2.6.58. Servicios higiénicos (OD)

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

a) Hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.

c) En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.

d) En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

SECCIÓN SÉPTIMA

Condiciones de acceso y seguridad

Artículo 2.6.59. Definición y aplicación (OG)

Son las condiciones a las que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad y seguridad a los distintos locales y piezas que las componen, así como de prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

Las condiciones que se señalan en la presente Sección son de aplicación, con las excepciones contempladas en las presentes Normas, a todas las obras, a excepción de las de consolidación y conservación. Cumplirán la legislación supramunicipal vigente. Asimismo se deberán cumplir las determinaciones que establezca la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI vigente u análoga que la sustituya o complemente.

Artículo 2.6.60. Supresión de barreras arquitectónicas (OD)

En todos los edificios de uso público se deberán cumplir las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, relacionadas en el artículo 2.3.18 de las presentes Normas. También deberán cumplirse en las obras de rehabilitación así como en las obras de nueva edificación, en cualquier clase de edificación.

Artículo 2.6.61. Accesos a las edificaciones (OD)

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios mu-

nicipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

Se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.

No se permitirá el acceso a parcelas o edificaciones desde espacios libres de uso público, salvo cuando no exista otro acceso posible. En tal caso se establecerá la pertinente concesión administrativa municipal.

Artículo 2.6.62. Puertas de acceso (OD)

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, con una altura que sea mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros. Se prohíbe la instalación de cerraduras que impidan desde el interior la salida o evacuación del edificio.

A los efectos anteriores en edificios con más de diez (10) viviendas, las hojas de la puerta de acceso, deberán abrir en el sentido de evacuación del edificio. Con objeto de no invadir la calle, la puerta deberá quedar remetida en la fachada, al menos la misma dimensión que ocupen sus hojas abiertas.

Igualmente, los edificios con más de 10 viviendas, deberán disponer de un cortavientos en el portal con ancho mínimo que permita inscribir un círculo de diámetro ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 2.6.63. Espacios de circulación interior (OD)

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio, normativa o legislación, se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores, dependiendo del número de viviendas, de:

<u>NÚMERO DE VIVIENDAS</u>	<u>ANCHO MÍNIMO (centímetros)</u>
2 a 3	> 180 cm
4 a 6	> 200 cm
7 a 10	> 240 cm
> 10	> 300 cm

b) Los vestíbulos de acceso y los rellanos con salida de ascensor o con puertas de locales que abren hacia él, tendrán una superficie mínima formada por un cuadrado de ancho mínimo de ciento cincuenta por ciento cincuenta (150 x 150) centímetros.

c) Los distribuidores y pasillos de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4); si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

d) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 2.6.64. Escaleras (OD)

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de hasta cuatro (4) plantas no podrá ser inferior a ciento diez (110) centímetros. En edificios de más de cuatro (4) plantas el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (110) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

En edificios de uso residencial, las escaleras se regulan directamente por las condiciones específicas establecidas al efecto para dicho uso, en el Capítulo 2.8., art. 2.8.9., apartado 5.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro y la anchura de éste será uniforme. La dimensión de los peldaños se ajustará a la fórmula $2t+h=65$. La altura de tabica (t) será igual o inferior a dieciocho con cincuenta (18,50) centímetros, y la anchura de huella (h) mayor o igual a veintiocho (28) centímetros. Las huellas llevarán elementos antideslizantes y los peldaños no tendrán aristas vivas.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Las escaleras que aun no contribuyendo al camino de evacuación intercomunican dos sectores de incendio deberán realizarse de forma que no permitan la propagación de incendios a su través entre dichos sectores.

Se deberán disponer escaleras de evacuación contra incendios atendiendo a lo establecido en la normativa en vigor y en función del uso al que se destine la edificación.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinte (120) centímetros.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural ni ventilación. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a través de fachada interior o de patio de parcela, dispondrá como mínimo de un hueco por planta, excepto la baja, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado pudiendo reducirse la ventilación a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados.

También se admite la ventilación e iluminación cenital en edificios de hasta cuatro plantas cumpliendo simultáneamente las siguientes condiciones:

- La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación, igual o superior a un (1) metro cuadrado por cada una de las plantas del edificio.

- El ojo o hueco central de la escalera, tendrá una dimensión mínima igual o superior a un décimo (1/10) de la altura de la escalera medida desde la cota del suelo de arranque hasta el punto medio del forjado de techo de su caja de escalera, con un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros. Tendrá una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.

Las condiciones reguladas en el apartado anterior no son aplicables a las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, que tendrán una anchura mínima de setenta (70) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

Como medidas supletorias de seguridad, además del cumplimiento de la NBE CPI, las escaleras incorporarán los complementos siguientes:

Alumbrados de emergencia y señalización en cada meseta y nivel de desembarco a alturas no superior a doscientos veinte (220) centímetros del suelo respectivo de potencia no inferior a doscientos veinte (220) lux.

Se dotarán las escaleras con pasamanos laterales, por la parte exterior, en todo su recorrido, incluidas las mesetas intermedias, hasta su desembarco en cada planta y desde el portal hasta escaleras y ascensor.

Las escaleras que, aun no contribuyendo al camino de evacuación, intercomunican dos sectores de incendio, deberán realizarse de forma que no permitan la propagación de incendios a su través entre dichos sectores.

Se prohíbe la instalación de cerraduras que impidan, desde su interior, la salida del edificio o evacuaciones de plantas de garajes, sótanos, plantas de vivienda o bajocubierta.

Artículo 2.6.65. Señalización en los edificios (OD)

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para personas discapacitadas y de movilidad reducida, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

Artículo 2.6.66. Seguridad contra incendios (OD)

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica de la Edificación NBE CPI vigente, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia.

Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse. A estos efectos, se exigirá:

- NBE CPI-96. Fichas de aplicación y justificación de sus determinaciones, a nivel gráfico, con las Plantas, Alzados y Secciones, como expresión escrita de características de materiales, ocupación, dimensionamiento de elementos, etc. En concreto se deberá aportar:

- Fichas de aplicación.

- Plantas. De Sótanos, Baja, Tipos y Ático o Bajo Cubierta con resumen de aplicación. (Sectores, Evacuación, Emergencias y Señalización, Resistencia al fuego de elementos constructivos y materiales, Zonas de riesgo especial, Instalaciones generales, etc.).

- Alzados y Secciones. Indicando Sectores de incendios, distancias de huecos, etc.

- Memoria. Complementaria y explicativa de lo anterior, con desarrollo de cálculos, aforos, determinaciones y características.

Se desarrollarán en documento independiente a nivel del Proyecto Básico, revisándose en el Proyecto de Ejecución las variaciones efectuadas y aportándose dentro de la Documentación Final de Obra, las Certificaciones, (Técnicos, Instaladores, etc.) Homologaciones o ensayos de laboratorios reconocidos para la 1ª Ocupación de los edificios.

- El entorno inmediato de los edificios posibilitará la intervención de los Servicios de Extinción de Incendios y Salvamento del Ayuntamiento, (S.E.I.S.) debiendo cumplir:

- En Manzana Cerrada con patio interior de uso público y en las viviendas con huecos abiertos exclusivamente hacia el patio interior, existirá acceso al patio de manzana para los vehículos del S.E.I.S., con mínimo cinco (5) metros de ancho y cuatro (4) metros de altura, ambos libres.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 2.6.67. Seguridad contra descargas atmosféricas (OD)

1. Instalación de pararrayos

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas. Serán de aplicación las prescripciones y criterios de instalación contenidos en la Norma NTE-IPP.

Quedarán eximidos de la obligación de disponer de pararrayos aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos competentes, no sea conveniente su instalación.

2. Instalación de puesta a tierra

Con independencia de la observancia de la instalación de pararrayos, en todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del mismo.

Artículo 2.6.68. Seguridad contra el sismo (OD)

Todas las edificaciones del término municipal deberán reunir las condiciones necesarias de estabilidad y resistencia, ajustadas en las normativas, instrucciones y legislación aplicable al respecto, en especial la Norma Sismorresistente NCSE-94.

Se prohíbe la colocación de vidrios en posiciones horizontales cuyo desprendimiento puede afectar a la vía pública, así como la colocación de elementos secundarios tales como jardineras, elementos volados, etc., que no estén solidariamente unidos a la estructura resistente del edificio.

Artículo 2.6.69. Seguridad contra caídas (OD)

1. Condiciones generales

- Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán de ciento diez (110) centímetros. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

- El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas.

- El máximo hueco permitido entre los elementos que constituyan el antepecho será tal que no deje inscribir un círculo de doce (12) centímetros de diámetro.

- Los antepechos y barandillas no tendrán elementos dispuestos de forma que puedan ser escalados, al menos que éstos estén a una altura superior a setenta y cinco (75) centímetros sobre el nivel del suelo.

2. Condiciones particulares de las escaleras

Todas las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a noventa (90) centímetros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a ciento diez (110) centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.

Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.

La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalará adecuadamente.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros y se prolongarán, al menos treinta (30) centímetros en posición horizontal.

Artículo 2.6.70. Seguridad en las obras (OD)

Todas las operaciones, demoliciones, levantamiento de andamios, colocación de maquinarias y demás acciones que puedan suceder en una obra tendrán que cumplir lo preceptuado en las normativas relativas a Seguridad e Higiene en el Trabajo y Prevención de Riesgos Laborales, además de lo estipulado en las presentes Normas.

1. Vallado de obras

a) En toda obra (nueva edificación, demolición u otras en los edificios, reguladas en el artículo 2.3.14 apartado b)), habrá de colocarse una valla de protección de dos (2) metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, en los frentes a vía pública y a solares colindantes que se afecten, y situada a la distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos sesenta (60) centímetros, para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección, que permita tirar la valla más arriba indicada, en las condiciones que se señalan en el siguiente apartado.

b) Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a sesenta (60) centímetros, dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las medidas de seguridad debidas para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

c) Será objetivo principal de cualquier otra solución que se adopte el conducir a alternativas que den el menor entorpecimiento de la vía pública, tanto en obstáculos como en tiempo de permanencia de los mismos.

d) En aquellas obras o instalaciones que puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante, que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

e) En zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

f) En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

g) La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

h) La colocación de andamios y demás actuaciones sobre las fachadas recayentes a los espacios públicos se harán bajo la supervisión, dirección y responsabilidad de técnico competente.

2. Demoliciones

a) Todo derribo tendrá que ser dirigido por técnico competente tras la previa concesión de licencia municipal.

b) El proyecto de derribo con el que se solicitará la licencia necesariamente contendrá los siguientes requisitos establecidos en el apartado 2.3.15 de las presentes Normas.

c) El Ayuntamiento para evitar peligrosidad y molestias al vecindario podrá fijar el horario para la realización de esta clase de obras, así como imponer todas aquellas condiciones complementarias que el técnico municipal estime oportunas.

d) Todo el frente (o frentes) del edificio en el que se efectúen demoliciones se cerrará con valla precautoria con las características señaladas en el apartado 1 anterior de este mismo artículo.

e) Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica municipal, además de las exigibles por otros organismos competentes.

f) Los escombros no se arrojarán nunca desde alturas superiores a un metro, ni se dejarán caer en caída libre elementos estructurales y masas superiores a los 50 kp. Se regarán con frecuencia las fábricas para evitar el levantamiento de polvo.

g) Los materiales no quedarán acumulados en los solares, debiendo quedar éstos limpios una vez acabadas las operaciones de demolición.

h) No se permitirá el vaciado de solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente.

3. Depósito de escombros y materiales

a) No se permite depositar escombros, tierras, ni materiales de construcción en la vía pública.

b) En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.

Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

c) Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se disponga de espacio para ello, podrá ocuparse la vía pública con escombros, tierras o materiales de construcción, previa la obtención de la oportuna licencia y el pago anticipado de los derechos correspondientes.

En tal caso se podrán depositar escombros y materiales cuando éstos estén colocados en contenedores o apilados y debidamente protegidos a efectos de deslizamientos, caídas o desplomes.

En cualquier caso estarán debidamente señalizados tanto de día como de noche.

d) En ningún caso se autorizará el depósito de escombros, tierras o materiales de construcción en la vía pública, ocupando más de seis (6) metros cuadrados de pavimento, ni la obstrucción de más de la mitad del ancho de la calle, debiendo dejar siempre libre el paso para el tránsito de carruajes.

e) Los materiales, procedentes de derribos o de cualquier clase de obra, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento en el trayecto de escombros, carga o polvo.

f) Los frentes de las obras y vías habrán de quedar diariamente bien barridos y limpios.

4. Maquinaria auxiliar

a) Las grúas, montacargas, plumas, etc., solo se podrán colocar en el interior de las construcciones.

b) En casos especiales, debidamente justificados, se podrán colocar en vía pública pero dentro de vallas de protección y tras la autorización municipal correspondiente.

c) Los técnicos municipales fijarán las características y condiciones específicas a que deberán ajustarse las necesarias protecciones, que se estimasen oportunas para la seguridad de vías públicas, terceros, redes de instalaciones, etc.

SECCIÓN OCTAVA

Condiciones estéticas

Artículo 2.6.71. Definición y aplicación (OG)

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas, además de en las presentes condiciones generales, se especifica en las normas zonales, así como en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.

En cualquier caso la aplicación de las condiciones reguladas en la presente Sección, en edificios sometidos a algún tipo de protección requerirá el informe favorable correspondiente (Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Soria -para los inmuebles y elementos catalogados como B.I.C.-, y Servicios Técnicos Municipales - en el resto).

Artículo 2.6.72. Normas generales (OD)

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, aquél mantenga.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad en el marco de la aplicación de lo establecido en el artículo 17 del RUCyL y las determinaciones y Normas Urbanísticas del presente Plan General.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en su caso podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen.

3. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que le rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

4. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que determine la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

5. Todo proyecto deberá realizarse ajustándose exactamente a lo aprobado en la licencia correspondiente, en cuanto a composición de la edificación y características de las fachadas.

6. La concesión de autorizaciones de las instalaciones de portadas, escaparates y vitrinas, rejas, marquesinas, muestras, banderines y toldos, y en general las que afecten a la fachada de la vía pública, se hará con la obligación, por parte del concesionario, de modificar su instalación o suprimirla, en el momento en que el Ayuntamiento lo juzgue oportuno, por tratarse de ocupación en precario del dominio público.

Artículo 2.6.73. Cerramientos (OD)

1. Solares y parcelas

a) Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, según las determinaciones del artículo 2.6.8. de las presentes Normas, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

b) Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos (200) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

1) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

2) Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

3) Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Organismo Municipal competente.

c) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

2. Cierres provisionales en locales comerciales

Los edificios con locales comerciales sin ejecutar deberán tener realizados, para la concesión de la Licencia de 1ª. Ocupación del edificio, un cerramiento provisional de obra de fábrica en toda su altura, enfoscado y pintado, en tonalidad similar a la del resto de la edificación, con puertas o accesos a los locales de calidad acorde con el mismo.

Artículo 2.6.74. Ornato y conservación (OD)

Es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios, públicos o particulares, el conservar en estado decoroso las fachadas de los edificios, así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a costa de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

Artículo 2.6.75. Fachadas (OD)

1. La composición de las fachadas de los edificios y de los elementos que la integran será libre, cumpliendo el resto de las determinaciones establecidas en las presentes Normas.

2. Si la edificación radica en una calle, manzana o sector de la ciudad para los que exista, debidamente aprobada, una norma específica, prevalecerá ésta sobre la condición anterior.

3. Igualmente, cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a éstas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.

Artículo 2.6.76. Alteraciones en fachadas (OD)

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada repercutiendo su coste en las licencias correspondientes.

En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.

Se deberán cumplir no obstante las condiciones establecidas en el artículo 2.6.34. de las presentes Normas.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas, al objeto de ajustarlas, una solución de proyecto unitario.

Artículo 2.6.77. Instalaciones en la fachada (OD)

1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, extractores, deflectores de salidas de humos, o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Por ello su instalación en edificios ya construidos requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o el propietario del mismo. En nuevas edificaciones se estudiará su implantación en el conjunto del proyecto.

Los aparatos de aire acondicionado en planta baja ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas de ventilación que nunca podrán ser en fachada.

2. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de evacuación de las instalaciones anteriores a la vía pública, debiendo canalizarse dicha evacuación al interior del edificio.

3. No podrán ser visibles desde espacio público las tuberías y conductos de cualquier clase, ni las antenas de televisión o radio, redes eléctricas y telefónicas (salvo en cubiertas).

4. Podrán discurrir por fachada y ser vistas las bajantes de pluviales, y la red de suministro de gas, siempre que su solución de trazado y materiales esté prevista armónicamente en la composición del edificio.

Artículo 2.6.78. Paramentos al descubierto (OD)

1. Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianeras que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. En todo caso, los lienzos al descubierto sean medianeros o no, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observación en las obras de mantenimiento y decoro de medianeras y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

5. Se permite la instalación de muestras y banderines, excepto en las medianeras o elementos retranqueados.

Artículo 2.6.79. Soportales (OD)

Si en una construcción se proyectan soportales, su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura superior o igual a la de la planta baja del edificio, según las condiciones del uso de la norma zonal, o de la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

Cuando sean colindantes a vías o espacios públicos y se integren en los mismos, serán de titularidad y mantenimiento privado y uso público. A estos efectos, podrán solicitar al Ayuntamiento, que estudiará su viabilidad, la incorporación de la iluminación de los mismos dentro del alumbrado público.

Artículo 2.6.80. Portadas, escaparates, vitrinas y rejas (OD)

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros en la decoración o protección de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, o en los huecos del portal de acceso a la edificación.

En aceras de anchura menor de noventa (90) centímetros no se permitirá saliente alguno.

Artículo 2.6.81. Marquesinas (OD)

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total de las fachadas en que se sitúa, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia, y en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de ciento veinte (120) centímetros. La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado. En calles peatonales el vuelo no será superior al seis por ciento (6%) del ancho de la misma con un mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 2.6.82. Muestras o rótulos (OD)

Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de quince (15) centímetros. Cumplirán además las siguientes condiciones:

a) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de anchura inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de treinta (30) centímetros de lado y tres (3) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.

b) No se permiten muestras colocadas en plantas superiores a la baja en edificios de uso residencial.

c) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

d) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno y acompañarán su documentación técnica correspondiente, supervisada por la Delegación Territorial de Industria.

e) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mismas condiciones de estética.

Artículo 2.6.83. Banderines (OD)

1. Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros, con un saliente máximo de noventa (90) centímetros. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor.

2.- No se permiten banderines colocados en plantas superiores a la baja en edificios de uso residencial.

3. Se exceptúan los edificios singulares exclusivos como estaciones de autobuses, hoteles, comercio, oficinas, industrial, centros de reunión y recreo, etc. con altura y anchura de hasta ciento cuarenta (140) centímetros.

Artículo 2.6.84. Toldos (OD)

1. En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros o del quince por ciento (15%) del ancho de calle cuando no exista acera o ésta tenga menos de (100) centímetros o de trescientos

(300) centímetros cuando la fachada de frente a un espacio libre público, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de cualquier tipo de carácter.

2. Los que se instalen en fachadas de plantas de pisos no podrán exceder, en su vuelo, de los voladizos permitidos. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen no solamente su conformidad sino también la adopción de un sistema uniforme de colocación, coloridos y dibujos.

3. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 2.6.81. apartado 2, para las marquesinas.

4. Los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de veinte (20) centímetros.

Artículo 2.6.85. Faroles (OD)

La instalación de faroles y otros elementos de iluminación de carácter particular, no formando parte del alumbrado público, se regirá por las siguientes normas:

- Vías con aceras. No podrán colocarse farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros sobre el pavimento de la acera. Por encima de dicha altura se permitirá su instalación siempre y cuando no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de fachada y su extremo más saliente diste como mínimo ochenta (80) centímetros de la vertical correspondiente al borde exterior del encintado. Será preceptivo la aprobación de un proyecto unitario cuando afecte a la totalidad del edificio o a partes sustanciales del mismo.

- Vías sin acera. Sólo podrán autorizarse por encima de los trescientos sesenta (360) centímetros de altura, y siempre que no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de fachadas.

Artículo 2.6.86. Carteles publicitarios (OD)**1. En edificaciones**

a) Se autorizarán todos los elementos de publicidad como muestras, banderines, etc., descritos en esta Sección, cumpliendo las condiciones impuestas a tal efecto.

b) Los soportes luminosos publicitarios no deberán producir deslumbramiento, fatiga o molestias visuales ni inducir a confusión con señales luminosas de tráfico. Se prohíben los de tipo intermitente.

c) En ningún caso alterarán las condiciones constructivas o de evacuación en edificios que tengan prevista una vía de escape de emergencia a través de la fachada o la terraza.

2. En obras

a) Toda obra será susceptible de albergar carteles publicitarios siempre que cuente previamente con la preceptiva licencia municipal.

b) Los soportes publicitarios en obras no podrán sobresalir del plano de la valla de obras o andamiaje.

3. En solares o terrenos urbanos sin uso

a) Los soportes publicitarios en este tipo de emplazamiento se instalarán sobre el reglamentario cerramiento del solar o terreno y siempre en la alineación oficial. Su extremo superior no podrá exceder de los cuatro (4) metros sobre rasante de acera o terreno natural.

4. En carreteras

a) En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo rústico y en el suelo urbanizable no delimitado.

b) Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

- Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

- Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

- Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

- La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Artículo 2.6.87. Tratamiento de los espacios libres de parcela (OD)

1. Los espacios de retanqueo, tanto respecto a vía pública como a medianeras, las terrazas, soportales, galerías y cubiertas deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza.

Especialmente los espacios de retranqueo citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos, no podrán destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

2. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, u ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de sesenta (60) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalados para plantas bajo rasante.

3. El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los ciérrres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

4. No obstante, cuando justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

Artículo 2.6.88. *Servidumbres urbanas (OD)*

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales, brazos de alumbrado, y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Se deberán ocasionar las mínimas molestias a dichos propietarios, avisándoles con anterioridad suficiente. Siempre que por realización de obras o derribo en las fincas o edificios se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca, o en su caso el constructor, a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 2.7

Normas generales de protección SECCIÓN PRIMERA *Protección del Patrimonio*

Artículo 2.7.1. *Objeto (OG)*

Las determinaciones del presente Capítulo son de aplicación a todos aquellos elementos y espacios que integran el Patrimonio del municipio de Soria ya sea por sus valores naturales, medioambientales, arqueológicos, históricos, culturales o arquitectónicos y no incluidos en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria que se regulan por sus normas específicas que se asumen.

También se regulan las condiciones para la conservación y mejora del medio ambiente urbano.

Artículo 2.7.2. *Clasificación e instrumentos de protección (OG)*

1. A fin de regular la intervención sobre el patrimonio conforme a los distintos elementos que lo componen, éste se clasifica en:

- Espacios naturales.
- Yacimientos arqueológicos, enclaves y elementos de arqueología urbana.
- Edificación, elementos singulares Bienes de Interés Cultural (B.I.C) y sus entornos.
- Medioambiente urbano y arbolado singular.

2. Las disposiciones contenidas en este Capítulo con respecto a estos bienes tienen prevalencia en caso de contradicción, sobre el resto de las normas urbanísticas que puedan afectarles.

3. Asimismo les será de aplicación cuanta legislación y normativa particular exista al respecto, en particular, lo establecido en el artículo 17 del RUCyL.

4. Los instrumentos de protección de los elementos que integran el patrimonio son:

- a) La normativa de carácter general, adaptándola a cada elemento particular.
- b) Los catálogos, que regulan el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección.

c) Los ámbitos de especial protección, que agrupan zonas, naturales o urbanas, de características homogéneas con problemas comunes de protección del patrimonio.

Su estudio se realiza mediante planeamiento remitido.

d) Los planes especiales que puedan redactarse y que tengan por objeto la protección de un elemento, conjunto de elementos, o espacios protegidos, completando y desarrollando las determinaciones del Plan General para cada caso concreto.

SECCIÓN SEGUNDA

Protección de los espacios naturales

Artículo 2.7.3. *Descripción y ámbito (OG)*

El ámbito objeto de protección por el presente Plan General debido a su valor arqueológico, cultural, histórico-artístico y natural es la Zona Natural de Esparcimiento el Monte "Valonsadero", número 179 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Provincia de Soria, propiedad del Ayuntamiento, con el nombre de "Monte Valonsadero" declarada como tal por Orden de la Consejería de Medio Ambiente de 10 de agosto (ORDEN MAM/1082/2005 – BOCyL nº159 de 18 de Agosto de 2005), en desarrollo de la Ley 8/1991 de Espacios Naturales de Castilla y León, y que se incorpora como anexo normativo al Plan General.

Artículo 2.7.4. *Normativa de aplicación (OG)*

1. Regulación

La regulación normativa de esta área estará a lo dispuesto en la orden de declaración a la que se refiere el artículo anterior. Según dicha orden el régimen de protección será el establecido por la legislación aplicable en cada caso, sin perjuicio de la protección general que la Ley 8/1991, de Espacios Naturales de la Comunidad Autónoma de Castilla y León otorga a los espacios pertenecientes a la Red de Espacios Naturales de Castilla y León. Serán de aplicación asimismo, la legislación medioambiental y territorial en vigor (a nivel estatal y de ámbito europeo), así como los instrumentos de ordenación y control que al amparo de ellas se redacten.

De acuerdo al artículo 53.3 de la Ley 8/1991, de Espacios Naturales de Castilla y León, la Consejería competente redactará un programa de uso público para la puesta en valor y utilización recreativa de estas zonas, pudiéndose establecer convenios con las Entidades Locales para su gestión.

Parte del Monte Valonsadero fue declarado como Bien de Interés Cultural mediante Decreto 143/1994, de 30 de Junio, de la Junta de Castilla y León por lo que le será también de aplicación la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y la Ley 8/2004, de 22 de diciembre, de Modificación de la Ley 12/2002 y subsidiariamente la Ley 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español.

2. Ordenación

La ordenación en detalle estará a lo dispuesto en apartado 1. del presente artículo.

SECCIÓN TERCERA

Protección arqueológica

Artículo 2.7.5. *Descripción y ámbito (OG)*

Conforme al artículo 50 de la Ley 12 2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León serán aquellos bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que sea posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en una zona subacuática.

Serán también objeto de protección los restos materiales geológicos y paleontológicos que puedan relacionarse con la historia del hombre.

Artículo 2.7.6. *Listado de elementos (OD)*

Para facilitar el manejo y conocimiento de estos elementos se encuaderna en tomo aparte. En las fichas que se recogen en el citado tomo, Normativa Urbanística. Anexos. Tomo II (Normativa Arqueológica), se suscribe la información básica sobre cada enclave, indicándose gráficamente la superficie delimitada como tal. Así mismo se incorpora el Nivel de Protección establecido junto con las obras y/o actuaciones que podrán efectuarse en cada uno de ellos, siempre de acuerdo con la legislación vigente.

En el caso de que a partir de la publicación de esta Normativa aparezcan nuevos yacimientos y/o hallazgos arqueológicos distintos a los aquí evaluados, deberá realizarse un estudio particular de cada uno de ellos, incorporándolos de acuerdo con los criterios establecidos en esta Normativa ó según las directrices que establezca la Administración competente en esta materia.

Las delimitaciones se han basado en los datos recogidos en las fichas de inventario, con modificaciones puntuales en aquellos casos en los que la revisión superficial ocasionalmente realizada por nosotros lo ha indicado. Si futuras actuaciones arqueológicas modificaran las extensiones o datos aquí reseñados, deberán ser tenidas en cuenta a la hora de precisar (ampliando o dismi-

nuyendo el grado de protección inicialmente propuesto) o, en su caso, excluir el enclave de esta normativa y de sus niveles de protección reseñados. En el caso de la ciudad de Soria se han incorporado los distintos puntos sobre los que existen noticias arqueológicas, información basada fundamentalmente en la prospección arqueológica realizada para la documentación del trabajo de Alacet sobre el periodo medieval en Soria, y en el estudio de Nuño et alii (2001) sobre el desarrollo del casco urbano en este periodo.

No se ha analizado el conjunto de abrigos rupestres y otros elementos arqueológicos enclavados en el Monte Valonsadero, que tiene consideración de Bien de Interés Cultural con categoría de Zona Arqueológica y forma parte de un Plan Especial específico aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en Pleno con fecha de 23 de junio de 2005 y ha sido declarado Zona Natural de Esparcimiento por Orden MAN/1082/2005. Esta figura tiene como objetivo la ordenación detallada de este sector, desarrollando y determinando las actuaciones concretas tendentes a la protección del Patrimonio Histórico allí existente, incluyendo el catálogo completo de todos los elementos patrimoniales integrados dentro del área declarada BIC.

La siguiente tabla resume los Niveles de Protección establecidos para cada uno de los yacimientos documentados, los que quedan fuera de protección y las modificaciones puntuales realizadas sobre alguno de los enclaves inventariados:

LOCALIDAD	CÓDIGO	YACIMIENTO	PROTECCIÓN
Las Casas	42-173-0001-01	La Vega	Preventiva Grado 1
Oteruelos	42-173-0002-01	Cueva Grande	Integral
"	42-173-0002-02	La Cueva Larga	Integral
"	42-173-0002-03	Estela Funeraria	Integral
Pedradas	42-173-0003-01	El Prado de Santa María	Integral
"	42-173-0003-02	Casco Urbano	Integral
Soria	42-173-0004-01	Los Cubillos de Pinar Grande	Preventiva Grado 2
"	42-173-0004-02	La Cruceja de Pinar Grande	Fuera de Protección
"	42-173-0004-03	Pinar Grande y Amblau	Preventiva Grado 2
"	42-173-0004-04	Tablada Pinar Grande y Amblau	Fuera de Protección
"	42-173-0004-05	La Cantera de Pinar Grande	Fuera de Protección
"	42-173-0004-36	El Reajo de Peña Parda	Preventiva Grado 2
"	42-173-0004-37	Castro de la Cueva del Sauco	Integral
"	42-173-0004-38	Polígono Inur	Preventiva Grado 1
"	42-173-0004-39	Cueva de la Torca	Integral
"	42-173-0004-40	Casco Urbano	
		00 Cerro el Mirón (Laderas)	Protección Genérica
		01 San Mateo	Preventiva Grado 2
		02 Nta Sra del Mirón	Integral / Preventiva Grado 1 y 2
		03 San Ginés	Integral / Preventiva Grado 1
		04 San Agustín el Viejo	Integral / Preventiva Grado 1
		05 San Prudencio	Preventiva Grado 2
		06 Sta Cruz	Preventiva Grado 1
		07 San Juan de los Naharros	Preventiva Grado 1
		08 San Millán	Preventiva Grado 2
		09 San Vicente	Preventiva Grado 2
		10 Santísima Trinidad	Preventiva Grado 2
		12 Sta María del Puente	Integral / Preventiva Grado 1 y 2
		13 Sta María de Calatañazor	Preventiva Grado 2
		14 San Juan de Muriel	Preventiva Grado 2
		15 San Miguel de Cabrejas	Integral / Preventiva Grado 1 y 2
		16 Santiago	Preventiva Grado 2
		19 Sta María de Ahogalobos	Preventiva Grado 2
		21 San Lázaro	Integral / Preventiva Grado 1
		22 San Polo	Integral / Preventiva Grado 1 y 2
		23 Muralla Medieval	Integral / Preventiva Grado 2
		24 Baluarte del Duero	Integral / Preventiva Grado 1
		25 Estelas	Integral
		26 Muro Ctra de Agreda	Integral / Preventiva Grado 1
		27 Nta Sra de Barnuevo	Preventiva Grado 2
		32 Nevero San Juan de Duero	Integral / Preventiva Grado 2
		35 San Lorenzo	Fuera de Protección
		41 Convento Concepcionistas	Preventiva Grado 2
		42 Convento San Benito	Preventiva Grado 2

LOCALIDAD	CÓDIGO	YACIMIENTO	PROTECCIÓN
		43 San Pedro	Integral / Preventiva Grado 1
		44 San Saturio	Integral
		45 San Juan de Duero	Integral / Preventiva Grado 1 y 2
Soria	42-173-0004-41	Cueva del Barro	Integral
"	42-173-0004-42	El Castillo	Integral / Preventiva Grado 1 y 2
"	42-173-0004-43	El Amortajado	Preventiva Grado 1
"	42-173-0004-45	Vía 27	Integral / Preventiva Grado 1
"	42-173-0004-4	Cueva de los Hortelanos	Integral

Tampoco analiza todos los elementos integrantes del Patrimonio Arqueológico incluidos dentro de la delimitación de Conjunto Histórico de la ciudad de Soria ya que en estos momentos se está redactando un Plan Especial centrado en esa superficie que catalogará de forma detallada todo este sector, determinando los Niveles de Protección específicos de acuerdo a sus condicionamientos urbanísticos.

Al analizar los distintos yacimientos documentados en el Inventario Provincial se ha optado por no señalar protección específica en uno de ellos, pese a lo que deben ser tenidos en cuenta por si en el futuro afloran restos de interés, momento en el que deberá aplicarse lo estipulado para la aparición de Hallazgos Aislados.

En este caso se trata de:

CRUCEJA DE PINAR GRANDE (42-173-0004-02).-

TABLADA DE PINAR GRANDE (42-173-0004-04).-

CANTERA DE PINAR GRANDE (42-173-0004-05).-

COLLACION DE SAN LORENZO (42-173-0004-40).-

Artículo 2.7.7. Normas generales (OG)

Esta normativa tiene como objetivo la documentación, conservación y protección del Patrimonio Arqueológico del término municipal de Soria, definido y protegido por el Título III de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Título V de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y Real Decreto 111/1986 de desarrollo parcial de dicha Ley.

Este patrimonio es consecuencia de la evolución histórica del municipio, que ha determinado su actual configuración y su riqueza cultural.

Esta Normativa Arqueológica se centra exclusivamente en actuaciones que afecten a niveles históricos situados bajo Cota 0, sobre estructuras emergentes de carácter histórico (estructuras arquitectónicas, elementos defensivos, etc.) y/o elementos de carácter histórico-arqueológico (estelas, restos constructivos descontextualizados, etc), así como evidencias de arte rupestre, sin entrar en lo referente a protección estructural, volúmenes, edificabilidad, alineaciones, alturas, equipamientos, etc. No obstante, la documentación arqueológica recogida como anexo normativa puede ampliarse, debiendo en su caso ser evaluada por los técnicos competentes en materia de Patrimonio Histórico quienes determinarán sobre el procedimiento a seguir para su inclusión en el catálogo de elementos protegidos, con la figura y el nivel de protección que se considere oportuno.

Estas normas tienen dos ámbitos de aplicación bien definidos:

I.- El suelo urbano y urbanizable que comprende tanto el casco histórico como aquellas áreas urbanas y urbanizables.

II.- El suelo rústico.

Sobre ambos tienen especial incidencia las obras públicas o privadas que comportan remociones de terreno.

Artículo 2.7.8. Régimen de aplicación (OG)

Las áreas de suelo clasificadas como yacimientos arqueológicos se regularán a través de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, subsidiariamente la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, y los Reales Decretos 111/1986 de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley antes mencionada, y 64/1994 de 21 de enero por el que se modifica el Real Decreto 111/1986.

Dentro de ellas será precisa la intervención arqueológica, tanto en aquellas obras que impliquen movimientos de tierras con afección al subsuelo, como las que estando sobre la cota cero puedan afectar a elementos de interés histórico que necesiten valoración previa con metodología arqueológica.

Artículo 2.7.9. Ámbito urbano y urbanizable. Definición de áreas de interés arqueológico (OG)

Se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística. Anexos. Tomo II (Normativa Arqueológica) en la que se distinguen las siguientes niveles y grados de protección:

- Áreas de protección integral.

Dentro de este sector se incluyen los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados como tales por la Administración Autonómica competente —que

gozan de la máxima protección establecida en el Título II de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (12/2002 de 11 de julio)–, aquellos ya considerados por la legislación vigente (elementos defensivos, pinturas rupestres), o cualquier otro que pueda ser localizado, documentado y declarado con posterioridad a la entrada en vigor de esta Normativa.

Así mismo se integran zonas de especial interés arqueológico-histórico en las que está probada y contrastada la presencia de una secuencia histórica relevante, tanto en niveles bajo Cota 0 como sobre estructuras emergentes.

Igualmente se incorporan dentro de esta protección piezas singulares que por sus propias características deben ser respetadas en su integridad (estelas medievales, lápidas, inscripciones, restos constructivos de relevancia, edificaciones relevantes, estructuras defensivas –castillo, muralla-piezas decoradas, elementos emblemáticos, etc.)

Dentro de este sector se incluyen los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados como tales por la Administración Autonómica competente –que gozan de la máxima protección establecida en el Título II de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (12/2002 de 11 de julio)–, aquellos ya considerados por la legislación vigente (elementos defensivos, pinturas rupestres), o cualquier otro que pueda ser localizado, documentado y declarado con posterioridad a la entrada en vigor de esta Normativa.

Así mismo se integran zonas de especial interés arqueológico-histórico en las que está probada y contrastada la presencia de una secuencia histórica relevante, tanto en niveles bajo Cota 0 como sobre estructuras emergentes.

Igualmente se incorporan dentro de esta protección piezas singulares que por sus propias características deben ser respetadas en su integridad (estelas medievales, lápidas, inscripciones, restos constructivos de relevancia, edificaciones relevantes, estructuras defensivas –castillo, muralla– piezas decoradas, elementos emblemáticos, etc.)

- Áreas de protección preventiva.

Dentro de este sector se incluyen zonas que pueden mantener una secuencia estratigráfica intacta con elementos patrimoniales (estructurales y de cultura material) de menor relevancia que en el caso anterior, con yacimientos catalogados sobre los que, no existiendo una prohibición expresa para realizar obras sobre su área delimitada, deben valorarse actuaciones preventivas de acuerdo a los siguientes grados de actuación.

- Grado 1: Excavaciones Arqueológicas Previas (Sondeos)
- Grado 2: Controles Arqueológicos

- Áreas de protección genérica

Se trata de zonas extensas relacionadas donde existe la posibilidad de que existan restos estructurales y/o de cultura material que permitan mejorar la comprensión de la evolución histórica de una parte concreta del municipio y/o del propio casco urbano de Soria a lo largo de la Historia.

Las áreas de protección genérica situadas en suelo urbano serán tenidas en cuenta a la hora de redactar cualquier figura de planeamiento de desarrollo, siendo necesaria la elaboración de un estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente.

Con él se obtendrá una visión global del área de protección afectada por ese figura de planeamiento urbanístico, aportando información sobre posibles restos constructivos de carácter histórico y/o cualquier otro dato que ayude a comprender la realidad arqueológica de la zona analizada y, a partir de ahí, proponer las actuaciones a seguir para proteger los posibles restos patrimoniales integrándolos en el desarrollo urbanístico propuesto.

- Hallazgos

En el ámbito espacial no incluido en ninguno de los niveles anteriormente analizados, sobre los que existe protección específica, se entiende es de aplicación la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (12/2002 de 11 de Julio) en lo que a Hallazgos Casuales se refiere.

Normas para la ejecución de obras en las áreas de protección arqueológica integral.

Cualquier solicitud de licencia de obra para intervención arquitectónica, urbanística... en algunas de estas zonas, que supongan remoción del terreno, será comunicada al Servicio Territorial de Cultura por la Sección de Urbanismo y obras del Ayuntamiento de Soria o por el propio Ayuntamiento.

Previamente a toda obra que suponga remoción del terreno y antes de conceder la licencia de obras en estas áreas, se deberá realizar una excavación arqueológica en las mismas.

Se conservarán "in situ" y con las garantías suficientes de protección aquellos restos que se consideren de especial relevancia.

La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por un técnico competente que cuente con la debida autorización administrativa. El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia.

La financiación de los trabajos a realizar correrá por cuenta de los organismos oficiales y/o del promotor o contratista de las obras.

El resultado de los trabajos arqueológicos quedará reflejado en un informe redactado con posterioridad a los mismos e irá precedido de un dictamen verbal a la conclusión de los trabajos. En cualquier caso, las normas de ejecución de obras estarán a lo dispuesto en la Normativa Arqueológica que se incorpora como anexo normativa.

Normas para la ejecución de obras en áreas de protección arqueológica preventiva

Cualquier solicitud de licencia de obras para intervención arquitectónica urbanística en algunas de estas zonas, que supongan remoción del terreno, será notificada al Servicio Territorial de Cultura por la Sección de Urbanismo y Obras del Ayuntamiento de Soria o el propio Ayuntamiento.

Con anterioridad a las obras que supongan remoción del terreno y antes de conceder licencia de obras en estas áreas, se llevarán a cabo una serie de sondeos arqueológicos que permitan valorar el Patrimonio Arqueológico del área afectada.

Podrá evitarse la realización de estos sondeos cuando se estime oportuno desde el Servicio Territorial de Cultura, sustituyéndolo por un seguimiento/supervisión arqueológica de las obras. Por ello, el promotor comunicará al citado organismo el comienzo de las obras con la debida antelación.

Si los sondeos y/o seguimiento arqueológico finalizan sin hallazgos de importancia continuarán las obras previstas, en el caso contrario, se llevará a cabo una excavación arqueológica, pudiéndose conservar "in situ" y con las debidas garantías de protección aquellas estructuras de especial interés.

La excavación e informe arqueológico serán dirigidos y suscritos por un técnico competente que cuente con la debida autorización administrativa. el permiso de excavación seguirá trámite de urgencia.

La financiación de los trabajos a realizar correrá por cuenta de los organismos oficiales y/o del promotor o contratista.

El resultado de los trabajos arqueológicos quedará reflejado en un informe redactado con posterioridad a los trabajos, e irá precedido de un dictamen verbal inmediato a la conclusión de los trabajos.

Cuando el interés de los hallazgos aparecidos tras los trabajos arqueológicos lo determine y, a propuesta del Ayuntamiento y/o del Servicio Territorial de Cultura, podrá aplicárseles protección integral. En cualquier caso, las normas de ejecución de obras estarán a lo dispuesto en la Normativa Arqueológica que se incorpora como anexo normativo.

Normas para la ejecución de obras en las áreas de protección genérica

Aunque no se realizaran controles arqueológicos durante la ejecución de obras, cualquier hallazgo de carácter arqueológico será comunicado a la Administración competente en esa materia.

Dependiendo del interés de los restos aparecidos y a propuesta del Ayuntamiento y/o Servicio Territorial de Cultura, podrán aplicárseles protección preventiva o integral. En cualquier caso, las normas de ejecución de obras estarán a lo dispuesto en la Normativa Arqueológica que se incorpora como anexo normativo.

Artículo 2.7.10. Ámbito no urbanizable (OG)

Se distinguen los mismos niveles de protección definidos en el artículo anterior.

Normas para la ejecución de obras en áreas de protección arqueológica integral.

En ningún caso podrán realizarse movimientos de tierra en las mismas salvo las labores de arada en tierras de cultivo siempre que no se aprecien destrucciones del yacimiento. En cualquier caso, las normas de ejecución de obras estarán a lo dispuesto en la Normativa Arqueológica que se incorpora como anexo normativo.

Normas para la ejecución de obras en áreas de protección arqueológica preventiva.

Se podrán autorizar obras que conlleven remociones de tierra previa realización de excavaciones o seguimiento arqueológico de las mismas, con la autorización de la Administración competente en materia arqueológica.

Se aplicarán las mismas normas que rigen la ejecución de obras en áreas urbanas de protección preventiva.

Tras una serie de estudios y de acuerdos sobre la importancia de los restos y a propuesta del Ayuntamiento y/o Servicio Territorial de Cultura, serán de aplicación las normas que rigen la ejecución de obras en áreas no urbanizables de protección arqueológica integral. En cualquier caso, las normas de ejecución de obras estarán a lo dispuesto en la Normativa Arqueológica que se incorpora como anexo normativo.

Normas para la ejecución de obras en las áreas de protección genérica.

Aunque no se realizaran controles arqueológicos durante la ejecución de obras o trabajos, cualquier hallazgo de tipo arqueológico será comunicado a la Administración competente en esa materia.

Dependiendo del interés científico de los restos aparecidos y a propuesta del Ayuntamiento y/o Servicio Territorial de Cultura podrán aplicárseles protección preventiva o integral. En cualquier caso, las normas de ejecución de obras estarán a lo dispuesto en la Normativa Arqueológica que se incorpora como anexo normativo.

SECCIÓN CUARTA

Protección de la edificación y elementos singulares

Artículo 2.7.11. Identificación (OG)

El patrimonio edificado merecedor de protección en el municipio de Soria lo es, con independencia de su actual estado de conservación y grado de alteración respecto a sus características originarias, por presentar valores arquitectónicos, tipológicos, constructivos o ambientales, o poseer una capacidad de evocación de formas culturales y medios de vida del pasado histórico, que justifican su conservación y adecuación, desde unos criterios de salvaguardia y recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico en base a sus valores intrínsecos, ya sean construcciones de carácter monumental, histórico, tradicional, popular o culto.

En el Catálogo se realiza una catalogación de aquéllos que merecen una especial protección, siendo el alcance de dicha protección en función del carácter anteriormente citado.

Artículo 2.7.12. Instrumentos de protección (OG)

Para la protección de estos edificios y elementos singulares, se prevén los siguientes instrumentos:

1. El Catálogo de Edificios Protegidos, que se constituye como el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado.
2. Los Entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural con la categoría de monumentos, conjunto histórico o zona arqueológica que se detallan en los planos de ordenación: Plano nº 10. Catalogación de Edificios y Elementos Urbanos. Entornos de Protección de Elementos declarados BIC y Afecciones Arqueológicas.
3. Los Planes Especiales que se redacten sobre ámbitos urbanos o conjuntos de edificaciones concretos.
4. La normativa general contenida en el presente documento de Plan General y la de carácter particular que determinen los posibles planes especiales.

Artículo 2.7.13. Régimen de aplicación (OG)

Los elementos que tengan declaración o estén incoados como Bien de Interés Cultural (BIC), así como sus entornos de protección, se regularán a través de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y subsidiariamente la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y sus desarrollos posteriores.

Igualmente les será de aplicación lo contemplado en las presentes Normas, en función de su grado de catalogación, en todo aquello que no contradiga su regulación como BIC.

Artículo 2.7.14. Normas generales de protección (OG)

1. Determinaciones urbanísticas

a) La catalogación de un edificio con algún grado de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en esta Sección sobre la norma zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras en los edificios. La norma zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en la presente Sección. El grado y nivel que se le asigne es preferente sobre otro tipo de catalogación que esté contemplado en cualquier planeamiento aprobado con anterioridad.

b) La protección que otorga la catalogación de un edificio lo excluye del régimen de fuera de ordenación.

c) La existencia de edificios catalogados, en cualquier grado de protección, implica extender ese grado a la totalidad de la parcela, sin que se permitan en ella más obras que las autorizadas en función del mismo.

d) La existencia de varios edificios dentro de una misma parcela no asigna a todos ellos la misma protección, sino que la que pueda corresponderle a cada una queda reflejada en los planos correspondientes.

e) Se prohíbe la segregación o agregación de parcelas que contengan edificios en cualquier grado de protección, salvo que se trate de recuperar la parcelación histórica.

2. Condiciones de los usos

a) Serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como compatibles por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el grado de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido; el incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.

b) Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o cons-

truido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.

c) Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos grados de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación estén contempladas entre las autorizadas para el grado de protección.

Artículo 2.7.15. Catálogo de elementos protegidos (OD)

Para facilitar su manejo se encuaderna en tomo aparte.

SECCIÓN QUINTA

Protección del medio ambiente urbano

Artículo 2.7.16. Objeto (OG)

1. Se regulan en la presente Sección las condiciones que han de cumplir cuantas actividades, situaciones e instalaciones sean susceptibles de influir en las condiciones ambientales del municipio de Soria para la conservación y mejora del medio ambiente urbano y de la calidad de vida de los ciudadanos.

2. Cuando existan regulaciones específicas de superior rango, las prescripciones de esta Sección se aplicarán con sujeción al principio de jerarquía de las normas y como complemento de aquéllas.

Artículo 2.7.17. Ámbito normativo (OG)

1. En desarrollo del presente Plan General, las obras, instalaciones o cualquier otra actividad comprendida en los anexos del Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León (BOCyL 27/10/00) parcialmente derogado por la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 14/04/03), modificada por la Ley 3/2005, de 23 de mayo, de Prevención Ambiental de Castilla y León, deberán someterse a los procedimientos de evaluación y calificación ambiental que en ella se determinan, sin perjuicio de las reguladas por la Legislación Básica del Estado (Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental y Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental).

2. La prescripción del apartado anterior obligará tanto a las actividades e instalaciones de nueva implantación como a las que se encuentren en funcionamiento, ejercicio o uso, ya sean públicas o privadas.

3. Las exigencias que se determinen para el ejercicio de las actividades sometidas a evaluación o calificación ambiental serán controladas en los preceptivos procedimientos que establece Ley 3/2005, de 23 de mayo, de modificación de la ley 11/2003 de 8 de Abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y a través de la correspondiente licencia o autorización municipal, ajustada a la normativa general del presente Plan General.

4. La concesión de la licencia municipal requerirá informe técnico previo -declaración o calificación ambiental favorable-, emitido por el órgano competente en cada caso, que será vinculante para la autoridad municipal en caso de pronunciamiento negativo o respecto a la imposición de medidas correctoras.

5. Las actividades autorizadas estarán sujetas a vigilancia permanente por parte de la Administración Municipal, sin menoscabo de cualquier otra labor de inspección y control al amparo de la legalidad vigente.

Artículo 2.7.18. Compatibilidad de actividades (OD)

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la legislación de Evaluación de Impacto Ambiental referida en el artículo anterior, o que dispongan de las medidas correctoras o de prevención necesarias.

Para que una actividad pueda considerarse compatible con usos no industriales deberá:

a) No producir emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Efectuar la eliminación de humos, gases o vapores por medio de chimeneas adecuadas.

d) No producir transmisión de vibraciones o ruidos al exterior cuya cuantía sea superior a la establecida en el artículo 2.7.23. de estas Normas.

e) Cumplir las condiciones de seguridad contra incendios de estas Normas así como cualesquiera otras vigentes.

En ningún caso se permitirán aquellas actividades que emitan radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquéllos que originen las citadas perturbaciones.

Artículo 2.7.19. Transmisión de ruidos y vibraciones (OD)**1. Niveles sonoros ambientales**

El objeto es establecer los límites máximos permitidos en cuanto a contaminación acústica, remitiendo los procedimientos de medida y control al Decreto 3/1995, de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones de Castilla y León, así como a la normativa básica estatal de aplicación: Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido y su desarrollo reglamentario (RD 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 13/2003 en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental).

Los niveles sonoros ambientales se expresarán mediante el nivel sonoro continuo equivalente de presión acústica, determinado durante un período de tiempo establecido, y expresado en decibelios ponderados mediante la red de ponderación A (Leq dBA).

A efectos de su valoración, y según ordenanza municipal del ruido admisible en el medio urbano (BOP 28 de Junio de 1999) el día se divide en dos períodos: el diurno, constituido por catorce (14) horas continuas de duración con comienzo a las ocho horas (08:00) y final a las veintidós horas (22:00), y el nocturno constituido por las restantes diez (10) horas, es decir desde las veintidós horas (22:00) hasta las ocho horas (08:00). Uno y otro delimitan los niveles ambientales de día y noche. Sin tener en cuenta las perturbaciones producidas por el tráfico rodado, no podrán rebasarse los límites sonoros que según tenor literal se transcriben de la ordenanza municipal antes citada:

Valores límite de ruido en el medio exterior	Nivel de ruido permitido Leq dB (A)	
	Día	Noche
Zonas sanitarias	45	35
Zonas industriales y de almacenes	70	55
Zonas comerciales	65	55
Zonas de viviendas y edificios	55	45

En todas las obras de nueva edificación y en las que se realicen obras de conservación y rehabilitación, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigible para el cumplimiento de estos límites y el que exija la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones Acústicas en vigor.

2. Vibraciones

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Ruido Admisible en el medio urbano.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos de medida en los lugares en que se efectúe la comprobación.

Para la corrección de las vibraciones se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local o lugar de instalación, así como manguitos elásticos, montajes flotantes, etc. y otros dispositivos antivibratorios para todos aquellos elementos originarios de vibración.

Artículo 2.7.20. Prescripciones acústicas para nuevos desarrollos (OD)

1. Los nuevos ámbitos urbanos que surjan como consecuencia del desarrollo de las figuras de planeamiento previstas en el presente Plan General habrán de realizarse con una distribución de usos tal que no superen los niveles de inmisión recogidos en el artículo 2.7.19, así como en la normativa básica autonómica y estatal de aplicación, en caso de que niveles por ellas fijadas sean más restrictivos.

2. Los niveles sonoros máximos establecidos deberán cumplirse mediante la compatibilidad de áreas receptoras colindantes evitando la implantación de usos acústicamente incompatibles, por efecto de la distancia, estableciendo una zona intermedia de servidumbre acústica o de transmisión, con apantallamientos o mediante medidas de aislamiento en las edificaciones.

Artículo 2.7.21. Residuos gaseosos y humos (OD)

1. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. Para la determinación de actividades potencialmente contaminadoras se estará a lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico y regulada por la O.M. de 18 de octubre de 1976 para la Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial.

Asimismo, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1321/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto (por el que se modificaba parcialmente el Decreto 833/1975, de 6 de febrero), y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a la contaminación por dióxido de azufre y partículas en suspensión, con el fin de adaptar la legislación española a la Directiva 80/779/CEE, de 15 de julio, modificada por la Directiva 89/427/CEE, de 21 de junio, y al Real Decreto 717/1987, de 27 de mayo, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de nitrógeno y plomo, así como a las normas estatales o autonómicas que las modifiquen, complementen o sustituyan.

Sin perjuicio de lo anterior será también de aplicación la Ordenanza Municipal para la Regulación y Control de la Contaminación Atmosférica (BOP 24 de Junio de 1999).

2. El funcionamiento y las instalaciones de los generadores de calor se ajustarán a las normas de Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, con el fin de racionalizar su consumo energético e instrucciones técnicas complementarias, IT.IC.

3. Todas las instalaciones de combustión, tanto las utilizadas para calefacción y agua sanitaria como las calderas de vapor, hogares, hornos y, en general, todas las instalaciones de potencia calorífica superior a 25.000 Kcal/h, requerirán licencia municipal y comprobación previa de su funcionamiento. Se excluyen los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, que se regirán por lo dispuesto en la legislación de aplicación mencionadas en el apartado 1 del presente artículo y demás disposiciones sobre la materia.

4. Aquellas instalaciones cuya potencia calorífica sea inferior a 25.000 kcal/h., pero que en razón de su situación, características propias o de sus chimeneas de emisión supongan, según informe de los Servicios Municipales, un riesgo potencial o real de contaminación del aire o una acusada molestia para el vecindario, estarán obligadas a adoptar las pertinentes medidas correctoras que se impongan.

5. Las instalaciones cuya potencia total supere las 25.000 kcal/h. deberán obligatoriamente ser conservadas y revisadas por empresas o entidades que posean el carné o autorización de la Consejería de Industria o Ministerio de Industria y Energía, debiendo éstas notificar por escrito este extremo al Ayuntamiento en un plazo máximo de un mes a partir de la firma del contrato de conservación correspondiente. Dichas firmas serán responsables del buen funcionamiento de las instalaciones, estando obligadas como mínimo a realizar una revisión y control de funcionamiento cada mes.

6. En las instalaciones de potencia total superior a 250.000 kcal/h., el titular estará obligado a disponer del libro de mantenimiento establecido en la IT.IC.22, en el que el instalador o conservador autorizado hará constar las revisiones efectuadas en la instalación y los resultados obtenidos en las mismas, así como cualquier otro incidente o avería relacionado con el funcionamiento de la instalación.

7. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados provistos de las pertinentes conducciones de evacuación de los productos de combustión.

8. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal y deberán corresponder a tipos previamente homologados.

9. Toda sustitución o transformación de las instalaciones ya establecidas, colocación de calderas u hogares nuevos, cambio de combustible y, en general, cuantas modificaciones afecten de manera importante a las instalaciones, deberá adaptarse en lo señalado para las instalaciones nuevas.

Artículo 2.7.22. Prescripciones para focos de origen industrial (OD)

1. En la elaboración de planeamiento que desarrolle el Plan General y afecte a zonas donde se localicen actividades industriales, será preceptivo un estudio sobre la previsible contaminación atmosférica de la zona y condiciones para su eliminación en todo o en parte.

2. Los titulares de industrias consideradas como potencialmente contaminadoras, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación enumerada en el artículo 2.7.21, estarán obligados, en el caso de nueva instalación, a presentar entre la documentación necesaria para solicitar licencia, la relativa a la emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración.

3. A partir de la entrada en vigor del Plan General las nuevas instalaciones deberán tener dispositivos adecuados en los tubos y conductos de humos, puertas de los hogares, etc., que permitan efectuar la medición de la depresión en la chimenea y caldera, temperatura del gas y análisis de los gases de combustión y cuantos controles sean necesarios para comprobar las condiciones de su funcionamiento.

4. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará en un (1) metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de quince (15) metros.

5. Los límites de emisión, entendida como la concentración máxima admisible de cada tipo de contaminantes, según cada caso, será los especificados en el Anexo IV del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y demás normativa estatal y autonómica que lo complete, modifique o sustituya.

6. Los cuartos de calderas dispondrán de una ventilación mínima de 50 centímetros cuadrados por cada 10.000 calorías.

7. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan y, especialmente, en el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos, cuyo pH esté fuera del intervalo entre seis (6) y nueve con cinco (9,5).

Artículo 2.7.23. Residuos sólidos y vertidos (OD)

Se consideran desechos y residuos sólidos, conforme a lo establecido en la Ley de Bases de Régimen Local, los producidos por actividades y situaciones domiciliarias, comerciales y de servicios, sanitarias, de limpieza urbana, industriales, obras en edificios, abandono de animales muertos, muebles, enseres y vehículos y, en general, todos aquéllos cuya recogida, transporte y almacenamiento o eliminación corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el desarrollo de posibles legislaciones sectoriales de ámbito autonómico que surjan en el desarrollo de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma.

1. Residuos domiciliarios

Se entiende por residuos domiciliarios los que proceden de la normal actividad doméstica, así como los producidos en establecimientos comerciales que por su naturaleza y volumen son asimilables a los anteriores.

El Ayuntamiento podrá disponer que en toda la ciudad o en sectores o zonas determinados, se presenten por separado o se depositen en recipientes especiales aquellos residuos susceptibles de distintos aprovechamientos, como papeles, botellas, latas, etc.

Cuando los residuos sólidos por su naturaleza y a juicio del Servicio Municipal competente pudieran presentar características que los hagan tóxicos o peligrosos, se exigirá al productor o poseedor de los mismos, que, previamente a su recogida, realice un tratamiento para eliminar o reducir en lo posible estas características o que los deposite en forma o lugar adecuados.

Asimismo, los productores o poseedores de residuos potencialmente tóxicos o peligrosos o que por sus características pueden producir trastornos en el transporte y tratamiento, quedan obligados a proporcionar al Ayuntamiento información completa sobre su origen, cantidad y características, siendo responsables en todo momento de cuantos daños se produzcan cuando se hubiere omitido o falseado aquella información.

2. Residuos industriales

Los productores o poseedores de residuos industriales especiales están obligados a la adopción de cuantas medidas sean necesarias para asegurar que el transporte, tratamiento, eliminación o, en su caso, aprovechamiento de los mismos, se realice sin riesgo para las personas. En consecuencia, estos residuos deberán ser depositados en vertederos de seguridad, siendo los propietarios de tales residuos los únicos responsables de los posibles daños o perjuicios que los mismos puedan ocasionar.

Serán considerados residuos industriales especiales aquéllos que por sus características no puedan ser clasificados como inertes o asimilables a los residuos urbanos, y en general los que presenten un riesgo potencial para la salud pública o el medio ambiente.

Para deshacerse de los residuos industriales será necesaria la correspondiente autorización municipal, indicándose, a la vista de la naturaleza y características de los mismos, el lugar para su eliminación o aprovechamiento.

Cuando los residuos industriales sean inicialmente tóxicos o peligrosos o puedan resultar de tal condición por el transcurso del tiempo, sólo podrán ser depositados en instalaciones especiales que aseguren su destrucción o inocuidad. El transporte de los desechos o residuos sólidos industriales podrá efectuarse por los propios productores o poseedores, o por terceras personas que cuenten con la oportuna y específica licencia y mediante vehículos especialmente acondicionados para evitar todo riesgo. Una vez efectuado el vertido en las zonas especialmente habilitadas para tales residuos, se acreditará documentalmente esta circunstancia ante el Ayuntamiento.

3. Tierras, escombros y escorias

Queda terminantemente prohibido depositar en los recipientes normalizados destinados a residuos domiciliarios, los escombros procedentes de cualquier clase de obras en cantidad mayor de 0,3 metros cúbicos.

Los escombros cuyo volumen sea superior a 0,3 metros cúbicos, así como las tierras procedentes de vaciado o movimientos de tierra, habrán de eliminarse por los interesados conforme al artículo 2.6.70-3.

Se prohíbe depositar en la vía pública toda clase de escombros o desechos procedentes de obras de construcción y remodelación de edificios o de obras realizadas en el interior de los mismos, sea en la totalidad o en alguna de las viviendas, que sólo podrán almacenarse en la vía pública utilizando para ello contenedores adecuados, según lo regulado en el artículo 2.6.70. apartado 3 de las presentes Normas.

Las escorias y cenizas de los generadores de calor podrán ser retirados por el Ayuntamiento a petición de los interesados, a los que se pasará el correspondiente cargo.

4. Muebles, enseres y vehículos abandonados

Queda prohibido depositar, en los espacios públicos, muebles, enseres y objetos inútiles para que sean retirados por los camiones colectores de la recogida domiciliaria. Las personas que deseen desprenderse de tales elementos lo solicitarán del Servicio Municipal competente.

Los Servicios Municipales procederán a la retirada de los vehículos situados en la vía pública o terrenos adyacentes y espacios libres públicos, siempre que, por sus signos exteriores, tiempo que permanecieren en la misma situación u otras circunstancias, puedan considerarse residuos sólidos urbanos como consecuencia de su situación de abandono.

A efectos de estas Normas y en su ámbito de aplicación se considerarán abandonados aquellos vehículos, o sus restos, que por sus signos exteriores no sean aptos para circular por carecer de alguno de los elementos necesarios para ello o que, aun contando aparentemente con la totalidad de estos elementos, tanto sus evidentes señales de deterioro como el tiempo de permanencia en idéntica posición de estacionamiento, permitan presumir la misma situación de abandono.

5. Animales muertos

Se prohíbe el abandono de cadáveres de animales de toda especie, sobre cualquier clase de terrenos, y también su inhumación en terrenos de propiedad pública.

La eliminación de animales muertos no exime, en ningún caso, a los propietarios de la obligación de comunicar la baja del animal y las causas de su muerte cuando así venga establecido en Ordenanzas o Reglamentos Municipales o disposiciones legales vigentes.

6. Residuos clínicos

A efectos de estas Normas se considerarán residuos clínicos:

- Los procedentes de vendajes, gasas, algodón, jeringuillas, restos de medicamentos o sus envases, tubos de ensayo, etc.
- Los asimilables a residuos domiciliarios, tales como restos de comida, basuras procedentes de la limpieza y embalajes.
- En general, todo residuo que se produzca en clínicas, sanatorios, hospitales, laboratorios y demás establecimientos sanitarios de carácter análogo.

Los residuos procedentes de centros sanitarios han de estar debidamente envasados y cerrados, utilizando para ello recipientes normalizados. Los residuos procedentes de quirófanos, curas, etc. estarán separados de los de comedores, bares, cafeterías, etc., con el fin de evitar contagios o infecciones.

Los establecimientos que produzcan residuos clínicos tendrán obligación de entregar los mismos al Ayuntamiento, que procederá, selectivamente, a su recogida, transporte y tratamiento, dará las instrucciones pertinentes para que tales establecimientos puedan desprenderse de aquellos residuos que precisen de un tratamiento específico.

Si la entrega de residuos clínicos se hace a persona física o jurídica que no posea la debida autorización, el productor responderá solidariamente con el receptor de cualquier daño que se produzca a causa de aquéllos y de las sanciones que proceda imponer.

7. Vertederos

Los depósitos o vertederos para la eliminación de residuos sólidos urbanos son de exclusiva competencia municipal, y en cuanto a su situación, instalación, forma de vertido y funcionamiento se dará cumplimiento a cuanto dispongan las disposiciones vigentes sobre esa materia.

Todo vertedero que no cumpla con lo establecido en el punto anterior será considerado clandestino e inmediatamente clausurado, sin perjuicio de las sanciones previstas y de las responsabilidades a que hubiere lugar.

Las instalaciones industriales para la eliminación o aprovechamiento de los residuos en sus formas de compostaje, reciclado, incineración, pirólisis y pirofusión, etc., estará a lo que dispongan las leyes vigentes en la materia.

Los criterios comunes de ubicación de vertederos serán los siguientes:

- Situarse a más de dos (2) kilómetros de distancia de los núcleos urbanos o de cualquier suelo apto para la urbanización clasificado como tal.
- Localizarse teniendo en cuenta los vientos dominantes para que éstos no puedan llevar olores a núcleos de población.
- Localizarse en lugares poco visibles desde la carretera y rodeados de zonas arboladas.

La ubicación de vertederos, debe ir precedida de un estudio hidrogeológico detallado del posible emplazamiento, que establezca la idoneidad del terreno para ese uso, y de las características de su utilización y mantenimiento. Este tipo de vertederos debe ser obligatoriamente controlado por los Servicios Técnicos competentes. Se exigirán los sistemas de tratamiento depurativo que autorice la legislación vigente en esta materia.

Como mínimo, los vertederos deberán cubrirse con tierra de forma periódica y, una vez agotados, deberá reponerse la capa vegetal y arbolado con especies autóctonas.

Artículo 2.7.24. Preservación de los recursos hidráulicos frente a los vertidos (OD)**1. Determinaciones generales**

1. Es objeto de este artículo la regulación de los vertidos no domésticos de aguas residuales procedentes de las instalaciones ubicadas en el Tér-

mino Municipal, dirigida a la protección de los recursos hidráulicos, la preservación de la red de alcantarillado y de las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales.

2. Toda descarga de aguas residuales no domésticas a la red de alcantarillado deberá contar con la correspondiente autorización o permiso de vertido concedido por el Ayuntamiento.

3. Los vertidos a la red de alcantarillado que no cumplan cualquiera de las limitaciones o prohibiciones que se especifican, darán lugar a que el Ayuntamiento adopte alguna o algunas de las medidas siguientes:

a) Prohibición total del vertido cuando, existiendo el incumplimiento, éste no pueda ser corregido ni en las instalaciones municipales ni en las del usuario.

b) Exigir al usuario la adopción de las medidas necesarias en orden a la modificación del vertido mediante un pretratamiento del mismo o modificación en el proceso que lo origina.

c) Exigir al responsable de efectuar, provocar o permitir la descarga, el pago de todos los gastos y costos adicionales a que el Ayuntamiento haya tenido que hacer frente como consecuencia de los vertidos por desperfectos, averías, limpieza, etcétera.

d) Denuncia a los Organismos competentes a efectos de la imposición de las sanciones que correspondan.

e) Revocación, cuando proceda, de la autorización de vertido concedido.

4. A los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales que por su toxicidad, composición química o bacteriológica, sean potencialmente contaminantes de las aguas ya sean superficiales o profundas, les queda prohibido la instalación de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

5. Cada usuario deberá tomar las medidas adecuadas para evitar descargas accidentales de vertidos que infrinjan las presentes Normas realizando las instalaciones necesarias para ello, con el criterio establecido sobre instalaciones de pretratamiento.

Si se produjese alguna situación de emergencia, el usuario deberá comunicar a la Administración tal circunstancia con objeto de que ésta tome las medidas oportunas de protección de sus instalaciones. A continuación remitirá un informe completo, detallando el volumen, duración y características del vertido producido, así como las medidas adoptadas en previsión de que se produzcan de nuevo.

La Administración tendrá la facultad de investigar las responsabilidades en que pudiera incurrirse en cada caso.

2. Vertidos prohibidos

1. Quedan totalmente prohibidos los vertidos directos o indirectos a la red de alcantarillado de todos los compuestos y materia que agrupados por afinidad o similitud de efectos se señalan a continuación:

a) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por razón de su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar fuegos o explosiones.

b) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales.

c) Materiales coloreados: Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales, den coloraciones que no se eliminen en el proceso de tratamiento empleado en las estaciones depuradoras municipales, tales como lacas, pinturas, barnices, tintas, etc.

d) Residuos corrosivos: Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en la red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.

e) Desechos radiactivos: Desechos radioactivos o isótopos de vida media o concentración tales que puedan provocar daños en las instalaciones y/o peligro para el personal del mantenimiento de las mismas.

f) Materias nocivas y sustancias tóxicas: Sólidos, líquidos o gases en cantidades tales que por sí solos o por interacción con otros desechos puedan causar molestia pública o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de la red de colectores o Estaciones Depuradoras.

2. Los materiales prohibidos incluyen, entre otros: grasas, tripas o tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnaza, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, trozos de piedras o de mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, residuos asfálticos, residuos del proceso de combustibles o aceites lubricantes y similares y, en general, sólidos de tamaño superior a 1,5 cm. en cualquiera de sus dimensiones.

3. Vertidos permitidos

1. Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos serán las siguientes:

Parámetro	Concentración	Unidad
DBO5	400	mg/l
PH	6 - 9,5	-
Temperatura (°C)	50	°C
Sólidos en suspensión (partículas en suspensión o decantables 0,2 micras)	500	mg/l
Aceite y grasas	100	mg/l
Arsénico	1-2	mg/l
Plomo	1-2	mg/l
Cromo total	3	mg/l
Cromo hexavalente	1	mg/l
Cobre	3	mg/l
Cinc	5	mg/l
Níquel	5	mg/l
Mercurio	0,002	mg/l
Cadmio	1	mg/l
Hierro	50	mg/l
Boro	4	mg/l
Cianuros	3	mg/l
Sulfuros	5	mg/l
Fenoles totales	10	mg/l

4. Pretratamiento y depuración

1. En los casos en que sea exigible una determinada instalación de pretratamiento de los vertidos, el usuario deberá presentar el proyecto de la misma al Ayuntamiento e información complementaria al respecto, para su revisión y aprobación previa, sin que puedan alterarse posteriormente los términos y especificaciones del proyecto presentado. Podrá exigirse, por parte del Ayuntamiento la instalación de medidores de caudal de vertidos en los casos en que no exista fiabilidad respecto a los datos o estimaciones dados por el usuario.

2. Las aguas residuales habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, estimándose que éstos han tenido eficacia cuando las aguas en el momento de su vertido reúnan las condiciones recogidas en la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas) y sus desarrollos reglamentarios que lo completen, modifiquen o sustituyan (RD 849/1986, RD 927/1988, RD 995/2000 y RD 606/2003).

3. En todo caso, las actividades recogidas en los Anexos del Decreto Legislativo 1/2000 de Castilla y León, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación; en el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente, la depuración previa de dicho efluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

4. El vertido incluso depurado deberá contar con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero. Queda prohibido el vertido en los cauces -continuos o discontinuos- sin previa autorización.

Artículo 2.7.25. Conservación de las zonas verdes y el arbolado (OD)

1. Objeto

1. Regula la implantación, conservación, uso y disfrute de las zonas verdes del término municipal, así como de los distintos elementos instalados en ellas, en orden a su mejor preservación como ámbitos imprescindibles para el equilibrio del ambiente urbano.

2. Serán consideradas como zonas verdes, además de las expresamente calificadas, las plazas y pequeños jardines públicos, los jardines en torno a monumentos o en isletas viarias, las alineaciones de árboles en aceras y paseos y las jardineras y elementos de jardinería instalados en las vías públicas.

Igualmente, estas normas serán de aplicación, en lo que les afecte, a los jardines y espacios verdes de propiedad privada.

3. Cuando los Servicios Municipales consideren que determinados jardines en su conjunto, algunos de sus elementos o árboles aislados tienen un notable interés botánico, histórico o de otra índole podrán proponer su inclusión en el catálogo correspondiente.

4. Sin perjuicio de lo anterior será también de aplicación la ordenanza relativa a la protección de espacios naturales, parques, jardines, arbolado urbano y protección de animales y regulación de su tenencia.

2. Conservación de zonas verdes

1. Todos los propietarios de zonas verdes están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione.

2. Los árboles y arbustos que integren las zonas verdes serán podados adecuadamente en la medida en que la falta de esta operación pueda suponer un detrimento en el vigor vegetativo, un aumento de la susceptibilidad al ataque de plagas y enfermedades o un peligro de caída de ramas secas. La poda se realizará en el período de parada vegetativa, salvo en casos excepcionales.

3. Los riesgos precisos para la subsistencia de los vegetales incluidos en cualquier zona verde deberán realizarse con un criterio de economía del agua en concordancia con su mantenimiento ecológico del sistema que favorece la resistencia de las plantas a períodos de sequía, a los empujes del viento, etc.

La zona verde que posea recursos propios de agua será regada con dichos recursos siempre que ello sea posible.

4. Todo propietario de una zona verde queda obligado a realizar los oportunos tratamientos fitosanitarios preventivos y paliativos por su cuenta, en evitación de plagas y enfermedades de las plantas de dicha zona verde.

5. Los jardines y zonas verdes públicos y privados deberán encontrarse en todo momento en un estado satisfactorio de limpieza y ornato, así como libres de maleza espontánea, en un grado en que no puedan ambas cosas ser causa de infección o materia fácilmente combustible.

6. Los titulares de quioscos, bares, etc., que integren en sus instalaciones algún tipo de plantaciones deberán velar por el buen estado de las mismas.

7. Cuando en la realización de las redes de servicio haya de procederse a la apertura de zanjas en zonas ajardinadas ya consolidadas, se deberá evitar que éstas afecten a los sistemas radiculares de los elementos vegetales existentes, debiendo restituir, al finalizar las obras correspondientes, la zona ajardinada a su estado primitivo, reparando cualquier elemento que haya sido dañado.

3. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio, salvo condiciones específicas reguladas en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, será preceptiva la plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas.

4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado. La cuantificación numérica se realizará según el "Método de Valoración del Arbolado Ornamental de la Norma Granada".

4. Prohibiciones

1. Con carácter general, y para el buen mantenimiento de las especies vegetales, se prohíben los siguientes actos, salvo autorización municipal:

- Toda manipulación realizada sobre árboles, arbustos o especies herbáceas.

- Caminar por zonas acotadas que esté ajardinadas.

- Pisar el césped de carácter ornamental, introducirse en el mismo y utilizarlo para jugar, reposar o estacionarse en él.

- Cortar flores, frutos, ramas o partes de árboles, arbustos o plantas herbáceas.

- Cortar, talar o podar árboles o arbustos situados en espacios públicos, salvo en los casos de expresa autorización municipal.

- Arrancar o partir árboles o arbustos, pelar o arrancar su corteza, clavarles puntas, dispararles plomos, hacer marcas en el tronco, atarles a columpios, escaleras, herramientas, soportes de anclajes, ciclomotores, bicicletas, carteles o cualquier otro elemento, así como trepar o subirse en ellos.

- Depositar, aun de forma transitoria, materiales de obra sobre los alcorques de los árboles, o verter en ellos o sus cercanías cualquier clase de productos que puedan dañar a las plantaciones (ácidos, jabones, etc.).

2. Igualmente, en las zonas verdes no se permitirá:

- Arrojar basuras, residuos, cascotes, piedras, papeles, plásticos, grasas o productos cáusticos o fermentables, o cualquier otro elemento que pueda dañar las plantaciones.

- Encender o mantener fuego cualquiera que sea el motivo. En caso de parques forestales podrá hacerse sólo en los lugares reservados al efecto y expresamente autorizados.

3. La protección de la tranquilidad y sosiego que integran la propia naturaleza de las zonas verdes requiere la observación de los siguientes puntos:

- La práctica de juegos y deportes se realizará en las zonas específicamente acotadas cuando concurren las siguientes circunstancias:

* Puedan causar molestias o accidentes a las personas.

* Puedan causar daños o deterioros a plantas o demás mobiliario urbano de zonas verdes.

* Impidan o dificulten el paso de personas o interrumpan la circulación.

* Perturben o molesten de cualquier forma la tranquilidad pública.

- Las actividades publicitarias se realizarán con la expresa y previa autorización municipal.

- Las actividades artísticas (pintores, fotógrafos, etc.) podrán ser realizadas en los lugares utilizables por el público. Deberán abstenerse de entorpecer la utilización normal de las zonas verdes y tendrán la obligación de cumplir todas las indicaciones que les sean hechas por los agentes de vigilancia.

- Las actividades industriales se restringirán al máximo, limitándose la venta ambulante de cualquier clase de productos, salvo en el caso de autorización municipal que se concederá para cada caso concreto.

- Las instalaciones de cualquier clase de industria, comercio, restaurantes, venta de bebidas o refrescos, helados, golosinas, etc., requerirán autorización o concesión administrativa del Ayuntamiento, obtenida con la tramitación que la normativa aplicable disponga en cada caso concreto.

- Las concesiones deberán ajustarse estrictamente al alcance de su autorización, siendo los propietarios responsables de sus extralimitaciones e incumplimiento de las mismas.

- Salvo en los lugares especialmente habilitados al efecto, no se permitirá acampar, instalar tiendas de campaña o vehículos a tal efecto habilitados, practicar camping o establecerse con alguna de estas finalidades, cualquiera que sea el tipo de permanencia.

4. Por otra parte, en las zonas verdes no se permitirán:

- Lavar vehículos, ropa o proceder al tendido de aquélla, o tomar agua de las bocas de riego, salvo autorización señalizada.

- Efectuar inscripciones o pegar carteles o adhesivos en los cerramientos, bancos, soportes de alumbrado público, monumentos, o en cualquier elemento existente en las zonas verdes.

- Instalar cualquier tipo de modalidad publicitaria, salvo en el caso de autorización y homologación previas del Ayuntamiento.

- Realización en sus recintos de cualquier clase de trabajos de reparación de automóviles, albañilería, jardinería, electricidad, etc. Si se trata de elementos propios del parque o de sus instalaciones de concesionarios, se requerirá la preceptiva autorización del Ayuntamiento.

5. Para la buena conservación y mantenimiento de las diferentes especies de animales existentes en las zonas verdes no se permitirán los siguientes actos.

- Cazar cualquier tipo de animal, molestar a cualquier especie animal, perseguirlas o tolerar que las persigan perros u otros animales domésticos.

- Pescar, inquietar o causar daño a los peces o patos, así como arrojar cualquier clase de objetos y desperdicios a los estanques o fuentes.

- La tenencia o utilización en zonas verdes de utensilios o armas destinados a la caza de aves u otros animales, como tiradores de goma, cepos, liga, escopetas de aire comprimido, etc.

5. Implantación de nuevas zonas verdes

1. Las nuevas zonas verdes se ajustarán en su localización a lo establecido en el Plan General o Planeamiento de desarrollo en sus instalaciones y en su ejecución al Pliego de Condiciones Técnicas Generales para las obras.

2. Las nuevas zonas verdes mantendrán aquellos elementos naturales de probado valor como la vegetación original existente, cursos de agua o zonas húmedas, configuraciones topográficas del terreno y cualquier otro que conforme las características ecológicas de la zona, los cuales servirán de soporte a los nuevos usos, pudiendo convertirse, en casos específicos, en condicionantes principales de diseño.

3. En cuanto a plantación, las nuevas zonas verdes deberán cumplir las siguientes normas:

a) Para las nuevas plantaciones se procurará elegir especies vegetales de probada adaptación en el clima de Soria, cuya futura consolidación en el terreno evite gastos excesivos de agua en su mantenimiento.

b) No se utilizarán especies que en ese momento estén declaradas expuestas a plagas y enfermedades de carácter crónico y que, como consecuencia, puedan ser focos de infección.

c) Las plantas que se utilicen deberán encontrarse en perfecto estado sanitario, sin golpes ni magulladuras que puedan resultar infectados. Su tamaño deberá ser el adecuado para un desarrollo óptimo del vegetal, sin desequilibrios orgánicos que provoquen enfermedades en el mismo o vuelcos por debilidad del sistema radicular.

d) En todas aquellas aceras en que sea posible, cuando tengan anchura superior a 2,5 metros, se plantarán árboles de alineación. Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se procurará elegir aquellas que no puedan producir, por su tamaño o porte, una pérdida de iluminación o soleamiento en aquéllas, daños en las infraestructuras o levantamiento de pavimentos o aceras.

f) En cualquier caso, el arbolado definido en el párrafo anterior deberá ser protegido con la colocación de tutores o protectores.

4. Las redes de servicios (eléctricas, telefónicas, de saneamiento, distribución de agua, etc.) que hayan de atravesar las zonas verdes deberán hacerlo de forma subterránea, debidamente canalizadas y señalizadas.

Las redes de servicios públicos no podrán usarse en ningún caso para interés o finalidad privada. De forma especial se prohíbe el uso del agua de la red municipal de riego para jardines privados.

CAPÍTULO 2.8

Normas generales de los usos

SECCIÓN PRIMERA

Determinaciones generales

Artículo 2.8.1. Definición y objeto (OG)

Las condiciones generales de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

El régimen de los usos contemplado en este Capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes Normas, salvo aquéllas cuya ordenación aparezca: remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen (Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Detallada Parcial) o se contengan en los planeamientos asumidos (Áreas de Planeamiento Previo).

b) En el suelo urbanizable, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

c) En el suelo rústico, el Plan General establece el régimen de usos permitidos, usos sujetos a autorización y usos prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

Artículo 2.8.2. Aplicación (OG)

Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece. En caso de existir condiciones contradictorias, prevalece la específica de cada uso.

Además de las condiciones generales que se señalen para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponde a la zona en que se encuentre.

No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la obra.

Artículo 2.8.3. Clasificación de los usos por su destino (OG)

1. La clasificación se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se clasifican en tres niveles de desagregación, usos globales, usos pormenorizados y usos elementales que son los siguientes:

1. USO GLOBAL RESIDENCIAL

- 1.1) Uso pormenorizado Vivienda Unifamiliar.
- 1.2) Uso pormenorizado Vivienda Colectiva.
- 1.3) Uso pormenorizado Residencia Comunitaria.

2. USO GLOBAL INDUSTRIAL

- 2.1) Uso pormenorizado Industria en general

- 2.1.1) Uso elemental Producción Industrial

- 2.1.2) Uso elemental Industrial Artesanal

- 2.1.3) Uso elemental Taller de Automoción

- 2.1.4) Uso elemental Taller Doméstico

- 2.2) Uso pormenorizado Almacenaje

- 2.3) Uso pormenorizado Servicios empresariales

3. USO GLOBAL TERCIARIO

- 3.1) Uso pormenorizado Hotelero

- 3.2) Uso pormenorizado Comercial

- 3.2.1) Uso elemental Pequeño Comercio

- 3.2.2) Uso elemental Mediano Comercio

- 3.2.3) Uso elemental Grandes Superficies Comerciales

- 3.3) Uso pormenorizado Oficinas

- 3.3.1) Uso elemental Oficina Técnica

- 3.3.2) Uso elemental Oficinas de Venta

- 3.3.3) Uso elemental Despachos Profesionales Domésticas

- 3.4) Uso pormenorizado Recreativo

- 3.3.1) Uso elemental Salas de Reunión

- 3.3.2) Uso elemental Establecimientos para consumo de bebidas alcohólicas

- 3.3.3) Uso elemental Espectáculos

- 3.5) Uso pormenorizado Otros Servicios Terciarios

4. USO GLOBAL EQUIPAMIENTO

- 4.1) Uso pormenorizado Administrativo

- 4.2) Uso pormenorizado Bienestar Social

- 4.3) Uso pormenorizado Cultural

- 4.4) Uso pormenorizado Deportivo

- 4.5) Uso pormenorizado Educativo

- 4.6) Uso pormenorizado Ocio y Espectáculos

- 4.7) Uso pormenorizado Religioso

- 4.8) Uso pormenorizado Sanitario

- 4.9) Uso pormenorizado Contingencia

5. USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- 5.1) Uso pormenorizado Parques Urbanos y Metropolitanos

- 5.2) Uso pormenorizado Jardines, Áreas ajardinadas y otros Espacios Recreativos

6. USO GLOBAL SISTEMA DE VÍAS PÚBLICAS

- 6.1) Uso pormenorizado Red Viaria

- 6.2) Uso pormenorizado Red Ferroviaria

- 6.3) Uso pormenorizado Aparcamientos

- 6.4) Uso pormenorizado Suministro de Combustible

- 6.5) Uso pormenorizado Centros Básicos de Transporte

7. USO GLOBAL SERVICIOS URBANOS

- 7.1) Uso pormenorizado Abastecimiento de Agua

- 7.2) Uso pormenorizado Saneamiento y Depuración

- 7.3) Uso pormenorizado Energía Eléctrica

- 7.4) Uso pormenorizado Gas

- 7.5) Uso pormenorizado Telefonía y Cable

- 7.6) Uso pormenorizado Residuos Sólidos Urbanos

- 7.7) Uso pormenorizado Mantenimiento y Limpieza

- 7.8) Uso pormenorizado Seguridad Ciudadana

- 7.9) Uso pormenorizado Defensa y Justicia

- 7.10) Uso pormenorizado Mercados de abastos

- 7.11) Uso pormenorizado Recintos Feriales

- 7.12) Uso pormenorizado Servicios funerarios

2. Cada uno de los usos urbanísticos clasificados según lo señalado en el número precedente, queda sujeto a las condiciones particulares que para los mismos se establecen en las siguientes Secciones del presente Capítulo 2.8.

Artículo 2.8.4. Relaciones entre los usos (OG)

1. Usos predominantes

Son los usos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos, concretado en la clasificación de los mismos por el Plan Ge-

neral para cada determinada área del suelo urbano o sector de suelo urbanizable, a través de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Se entiende por uso predominante, aquél que predomina entre los permitidos en un ámbito de planeamiento de desarrollo, a los efectos de asignarle el coeficiente de ponderación de valor unidad para el cálculo de los aprovechamientos.

2. Usos compatibles

Son los usos que están supeditados a los predominantes, bien por considerarlos vinculados directamente al desarrollo del uso predominante, o bien porque aporten una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación complementando el régimen de actividades.

El Plan General y sus planeamientos de desarrollo pueden establecer el grado de compatibilidad de usos en cada suelo expresado en porcentaje o en superficie concreta.

Prevía autorización municipal se permitirá la sustitución puntual de un uso predominante por uno compatible.

3. Usos prohibidos

Son los usos no admitidos expresamente desde el Plan General, las normas zonales o los planeamientos de desarrollo.

Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el Capítulo 1.2.

Artículo 2.8.5. Condiciones Generales de los usos (OG)

Serán de aplicación para la nueva implantación de los usos así como para el cambio de uso, clase o categoría.

1. Ventilación e iluminación

Todo uso deberá cumplir las condiciones de ventilación e iluminación recogidas en los artículos 2.6.41 y 2.6.42. de estas Normas, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

2. Locales en sótano

Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja, salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta con el que deberá estar comunicado, salvo almacenes que podrán ser instalados en semisótanos o sótanos de forma independiente y el uso de garaje aparcamiento / aparcamiento en local.

3. Diferentes usos en un mismo edificio

a) Cuando el uso principal de un edificio esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

b) Se entiende como uso principal aquél cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio. Se consideran usos secundarios los que no reúnen la condición anterior.

c) Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial (salvo los directamente vinculados a la actividad propia del uso predominante), en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, los locales que alberguen dicho uso compatible deberán tener acceso independiente desde el exterior, o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja.

d) En ningún caso se admitirán uso terciario recreativo ni comercial en plantas sobre el residencial en la clase vivienda.

4. Actividades permisibles

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial y medioambiental aplicable.

SECCIÓN SEGUNDA Uso global residencial

Artículo 2.8.6. Definición (OG)

Es uso residencial aquél que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Artículo 2.8.7. Clasificación, usos elementales y situaciones (OG)

A efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen la siguientes usos pormenorizados:

* Uso pormenorizado Vivienda unifamiliar: entendiéndose por vivienda cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias será vivienda unifamiliar cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado con otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

* Uso pormenorizado Vivienda colectiva: entendiéndose por vivienda cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias será vivienda colectiva cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, agrupa-

das y con acceso común en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones, se distinguen dos tipos, con independencia de la anterior clasificación:

Vivienda protegida: cuando esté sometida a algún régimen de protección pública, cuente con la calificación correspondiente, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

Vivienda libre: cuando no esté sometida a ningún régimen específico.

* Uso pormenorizado Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas a las que unan vínculos de carácter religioso, social, etc., pero que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, (residencias, colegios mayores, etc.).

Se contemplan dos situaciones, en función de los usos que albergue:

- Situación 1ª. Edificio exclusivo
- Situación 2ª. Edificio compartido con otros usos

Artículo 2.8.8. Régimen de aplicación (OG)

1) Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación en obras de nueva edificación o de rehabilitación.

Serán asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2) Las viviendas sometidas a algún régimen de protección estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado o la Comunidad Autónoma las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

Artículo 2.8.9. Uso Pormenorizado vivienda (OD)

1. Vivienda exterior

Todas las viviendas de nueva edificación reunirán la condición de exterior, para lo que deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ocupar una fachada en una longitud superior a cinco (5) metros en la que exista al menos un hueco de una pieza habitable.

b) En dicha pieza será posible inscribir un círculo de diámetro igual o superior a doscientos setenta (270) centímetros, tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

c) El hueco habrá de recaer a vía pública o espacio libre público o a espacio privado del ámbito de la parcela, en el que podrá inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada, salvo que la calle o espacio público sea existente y tenga una dimensión inferior.

d) Cuando el espacio se configure entre cuerpos de edificación situados en la misma parcela, la distancia entre el hueco considerado y el cuerpo de edificación al que está enfrentado, será superior a la altura de coronación del más bajo de ambos.

No obstante, este espacio se podrá configurar conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, estableciéndose un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos. Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

2. Programa de vivienda

a) A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquélla que cuenta con, estancia-comedor, cocina, dormitorio doble y aseo, y cuya superficie útil sea superior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados, no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Podrá admitirse reducir la superficie útil hasta treinta y cinco (35) metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que pueda servir de dormitorio, y un cuarto de aseo. En este caso, a efectos de aplicación de densidades máximas y otros estándares, se considerarán como una vivienda a dos viviendas de superficie útil inferior a cincuenta (50) metros cuadrados.

Toda Vivienda mínima tendrá como programa:

- Vestíbulo	3 m ²
- Estancia-comedor	18 m ²
- Dormitorio doble	10 m ²
- Cocina	7 m ²
- Cuarto de aseo	3 m ²
- Zona de almacenamiento	1 m ²
- Reajustes y/o Pasillo	3 m ²
- Tendedoro	2 m ² (Sin computar)
- Superficie mínima	45 m ² .útiles

Apartamento. Se denomina así a las viviendas con superficie útil inferior a 45 m² que cuenten con:

- Vestíbulo3 m²
- Estancia-comedor-cocina20 m²
- Cuarto de aseo3 m²
- Zona de almacenamiento1 m²
- Tendedero2 m² (Sin computar)

b) Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, y dependencias similares.

Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de una vivienda son:

1) La cocina, al ser una pieza en la que se produce combustión o gases, dispondrá de chimenea para su evacuación, independiente del hueco de luz y ventilación. Su superficie mínima será de siete (7) metros cuadrados y podrá inscribirse un cuadrado de ciento sesenta (160) centímetros por ciento sesenta (160) centímetros.

2) Estancia: Tendrá un superficie mínima de catorce (14) metros cuadrados y podrá inscribirse un cuadrado de doscientos setenta (270) centímetros por doscientos setenta (270) centímetros.

3) Estancia-comedor: Tendrá un superficie mínima de dieciocho (18) metros cuadrados sin incluir armarios y podrá inscribirse un cuadrado de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros.

4) Estancia-comedor-cocina: Tendrá un superficie mínima de veinte (20) metros cuadrados y podrá inscribirse un cuadrado de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros.

5) Dormitorio sencillo: Tendrá un superficie mínima de seis (6) metros cuadrados sin incluir armarios y podrá inscribirse un cuadrado de ciento ochenta (180) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

6) Dormitorio doble: Tendrá un superficie mínima de diez (10) metros cuadrados sin incluir armarios y podrá inscribirse un cuadrado de doscientos cincuenta (250) centímetros por doscientos cincuenta (250) centímetros.

7) Cuarto de aseo: Tendrá un superficie mínima de tres (3) metros cuadrados.

8) Armario ropero empotrado. Toda vivienda o apartamento dispondrá, como mínimo, de una superficie útil de almacenaje no inferior a un (1) metro cuadrado.

9) Vestíbulo. Espacio por el que se accede a la vivienda y sirve de separación con las distintas dependencias que la componen. Tendrá un superficie mínima de tres (3) metros cuadrados.

10) Pasillos: Pieza por la que se accede a las distintas dependencias que componen la vivienda. Tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros permitiéndose estrangulamientos de ochenta (80) centímetros de longitudes máximas de treinta y cinco (35) centímetros, nunca frente a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permitirá el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cuarenta (40) centímetros por ciento sesenta (160) centímetros.

11) Tendedero: Dependencia que forma parte de la vivienda y que se utiliza para tender ropa.

Estará incorporado a la vivienda y deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público y su superficie será igual o superior a dos (2) metros cuadrados y en el que se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) centímetros de diámetro, y de la que los dos (2) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva.

En caso de no estar incorporado a vivienda, tendrán protecciones visuales, con adecuada colocación de las lamas contra línea de visión de espacio público. No dispondrán de forjado y deberán ser huecos en la totalidad de las plantas excepto en techo forjado planta baja a salvo otra solución constructiva

No podrá estar integrado en los balcones o balconadas y, en caso de que los tendales se realicen en azoteas planas, deberán ser espacios definidos y visualmente protegidos.

12) Trastero: Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda.

No computarán como edificabilidad, en categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros que cumplan las siguientes condiciones:

* Que estén situados en planta bajo rasante o bajo cubierta.

* El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.

* El número máximo de trasteros será uno por vivienda.

* La superficie construida de cada trastero será como máximo de ocho (8) metros cuadrados.

* La superficie, en metros cuadrados, del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 x n^o de trasteros admisibles.

* Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia.

Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad a tenor de lo dispuesto en el art. 307.4 de la Ley del Suelo (TRLS/92).

* Las condiciones de protección contra incendios se atenderán a lo dispuesto a tal efecto en la CPI en vigor.

13) Zonas comunitarias: Únicamente para la clase de vivienda en su categoría de colectiva. Se entienden como zonas comunitarias aquéllas destinadas a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio.

La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación contendrá, como condición explícita, dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.

3. Altura libre de piso

La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en aseos, pasillos, vestíbulos, tendederos y dependencias similares.

4. Huecos de paso

a) Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos diez (210) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

b) Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de dos mil (2000) milímetros de altura seiscientos veinticinco (625) milímetros en cuartos de aseo, y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

5. Accesos comunes a las viviendas

a) En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

b) En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo ciento veinte (120) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros.

c) Los desniveles se salvarán mediante rampas de seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, ciento diez (110) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento veinte (120) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escaleras con anchura mínima de ciento diez (110) centímetros o una sola de ciento treinta (130) centímetros de ancho. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos entre rellanos con desarrollo mayor de dieciséis (16) peldaños ni menos de tres (3), tendrán una huella (h) con anchura mínima de doscientos ochenta (280) milímetros y una tabica (t) de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros, ajustándose a la proporción de $2t+h=64\pm 1$ cm.

d) En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas y uno más por cada quince (15) o fracción.

6. Condiciones de ventilación e iluminación

a) Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.

1) Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al diez (10) por ciento de la superficie útil de la pieza habitable.

2) Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la pieza.

b) La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc., podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada.

c) Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar, que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en este artículo, siendo admisible, a tal efecto, la construcción de patios ingleses con una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

d) Los humos y gases procedentes de combustión tendrán evacuación directa al exterior, mediante el conducto correspondientes hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la cumbrera.

7. Despachos profesionales domésticos

Sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Las de aplicación a la vivienda donde se ubican.

2. La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en este artículo. Los espacios destinados a ambas funciones estará diferenciados espacialmente.

3. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda, con un límite máximo de cien (100) metros cuadrados.

8. Talleres domésticos

Sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares de los planeamientos correspondientes del Plan General, establezcan condiciones específicas, los talleres domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá en cualquier caso su programa mínimo.

2. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda.

Salvo otras condiciones establecidas por las Normas Zonales u Ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico o de desarrollo del Plan General, su situación será en planta baja o inferiores a la baja.

9. Dotación de aparcamiento

En general se dispondrá de una y media (1 1/2) plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o por cada noventa (90) metros cuadrados consuetudinarios para otros usos.

Estarán exentas aquellas edificaciones o solares que se indican en el artículo 2.6.57., y aquellos casos en los que no se aconseje su implantación, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales. En cualquier caso, será exigible al menos hasta la capacidad posible.

Solo se permitirá un acceso de vehículos por edificio, debiendo estar conectadas las plantas de aparcamientos por el interior del edificio, mediante rampas o montacoches. Se exceptúan los edificios con diferencia de rasantes entre extremos de sus fachadas superior a ciento cincuenta (150) centímetros y se efectúen accesos a dos niveles, separados más de treinta (30) metros.

Artículo 2.8.10. Uso pormenorizado residencia comunitaria (OD)

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

2. Dispondrán de una y media (1 1/2) plaza de aparcamiento por cada noventa (90) metros cuadrados de edificación.

Artículo 2.8.11. Régimen especial de vivienda unifamiliar (OD)

Se aplicará este régimen especial cuando, a través de un proyecto de parcelación, y sin perder por ello la condición de vivienda unifamiliar, se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

1) Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el art. 310 del RUCyL 22/04.

2) El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

3) La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.

4) La superficie resultante de la suma de la parte donde se localiza cada vivienda unifamiliar y la superficie correspondiente a su porcentaje de parti-

cipación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.

5) Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

6) La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

7) Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos que contemplen este régimen podrán articular en su caso, condiciones adicionales.

SECCIÓN TERCERA

Uso global industrial

Artículo 2.8.12. Definición (OG)

Es uso industrial aquél que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

Artículo 2.8.13. Clasificación, usos elementales y situaciones (OG)

En función de su naturaleza, y a efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes usos pormenorizados:

* Uso pormenorizado Industria en general: Aquella destinada a cualquier una de las funciones encuadradas en el uso industrial. De entre las distintas funciones integrables en la clase de industria procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, los siguientes usos elementales:

- Uso elemental 1º Producción industrial: Que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa.

- Uso elemental 2º Industria artesanal: Que comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

- Uso elemental 3º Taller de automoción: Aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.

- Uso elemental 4º Taller doméstico: El destinado a las actividades inocuas de uso industrial del Tipo I ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el Uso Residencial.

* Uso pormenorizado Almacenaje: Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.

* Uso pormenorizado Servicios empresariales: Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos, y en general, actividades de investigación y desarrollo.

En función de su localización se distinguen las siguientes situaciones:

* Situación 1ª. En la propia vivienda o en plantas superiores de un edificio residencial.

* Situación 2ª. En sótano, semisótano o en planta baja de un edificio residencial.

* Situación 3ª. En edificio exento.

* Situación 4ª. En manzana industrial.

* Situación 5ª. En el suelo rústico.

Artículo 2.8.14. Régimen de aplicación (OG)

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las obras de nueva edificación o de rehabilitación. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales en relación con la pro-

tección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación o de modificación de las existentes, como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

3. Las limitaciones que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, siempre que queden instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que causen molestias al vecindario. Se entenderán comprendidas en este grupo las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

Artículo 2.8.15. Uso pormenorizado Industria en General (OD)

1. Tipos

Atendiendo a la actividad que se desarrolla en cuanto a su compatibilidad con los usos colindantes y con el medio ambiente se distinguen los siguientes tipos:

- TIPO I. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general por tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados y potencia instalada inferior a cinco (5) CV, que no creen ni transmitan molestia alguna, no originen peligro ni requieran contacto con el público en general, siempre que la actividad no esté incluida en el Anexo I del Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

- TIPO II. Instalaciones de pequeños talleres e industrias de servicios compatibles con el uso residencial que sobrepasan las limitaciones del Tipo I sin sobrepasar la superficie de mil (1.000) metros cuadrados y potencia instalada de veinte (20) CV, y que no creen tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.

- TIPO III. Instalaciones compatibles con el uso residencial pero que requieren independencia absoluta de accesos y ambientes. Sobrepasan las limitaciones de los Tipos I y II, sin sobrepasar los tres mil (3.000) metros cuadrados de superficie y cien (100) CV de potencia.

- TIPO IV. Instalaciones urbanas incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de Tipos I, II y III y que no son peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.

- TIPO V. Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas por ser peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con su definición en la legislación sectorial.

2. Condiciones constructivas de la edificación

Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que no permitan llegar ruidos ni vibraciones al exterior atendiendo a los niveles establecidos en estas Normas o cualesquiera otras que les fueren de aplicación.

En el caso de que varias actividades industriales compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta de Castilla y León por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o vibraciones (Decreto 3/1995, de 12 de enero) y demás normativa sectorial aplicable.

En zonas de uso cualificado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.

Igualmente en las Naves Adosadas o Naves Nido, se efectuarán medianeras de separación entre las mismas, de espesor y materiales que garanticen su compartimentación y prolongadas hasta la cumbrera de la cubierta, de forma que se evite la propagación del fuego en caso de siniestro.

Asimismo, las estructuras metálicas que sustenten los pórticos o cerchas de cubierta irán convenientemente recubiertas de fábrica de ladrillo para asegurar los tiempos de resistencia al fuego normativamente determinados y, en su defecto, RF-60.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

3. Dimensiones y condiciones de los locales

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad industrial, ésta se entenderá como la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas

o líquidas y, en edificios de uso exclusivo industrial, las ocupadas por instalaciones al servicio del edificio en cualquier situación.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo una superficie por cada uno de ellos de dos (2) metros cuadrados y un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

4. Altura libre

La altura mínima de los locales será de trescientos (300) centímetros.

5. Circulación interior

Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la normativa sectorial aplicable y de ciento diez (110) centímetros como mínimo. En cualquier caso, su dimensionamiento deberá tener en cuenta la ocupación máxima teórica prevista para la actividad y cumplirá las condiciones establecidas en la CPI vigente u otras regulaciones aplicables en materia de seguridad y prevención de incendios.

Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de ciento (110) centímetros.

6. Aseos

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie útil de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

7. Locales en plantas inferiores a la baja

Solo podrán ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de industria que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, almacenes, etc.).

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

8. Instalaciones

Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además los que sean precisos, acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

9. Potencia instalada

La potencia electromecánica está determinada por la suma de la potencia de los motores que accionan las máquinas y aparatos, y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a un tercio (1/3) de CV, cuando el número de éstas no exceda de cuatro (4), ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzosa, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido, y en zonas industriales la destinada a la conservación de alimentos o géneros.

Cuando en un mismo local se desarrollen actividades comprendidas en diferentes epígrafes del Reglamento de Actividades, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquéllos, ni las parciales excederán de la específica que les corresponda. Asimismo será de aplicación el Decreto Legislativo 1/2000, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

10. Carga y descarga

Para la carga y descarga se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal Reguladora del Tráfico, Aparcamiento, Circulación y Seguridad Vial (TÍTULO I. De la Ocupación de la Vía Pública y Señalización).

11. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

Artículo 2.8.16. Uso pormenorizado almacenaje (OD)

1. Tipos

Se distinguen seis tipos de almacenes:

Tipo A) Almacén de comercios detallistas y otros con superficie no superior a cien (100) metros cuadrados situados en planta baja, sótanos o semisótanos, en edificios de viviendas u oficinas.

Tipo B) Almacenes de superficie comprendida entre cien (100) y trescientos (300) metros cuadrados situados en planta baja, sótano y semisótano de edificios de viviendas y oficinas.

Tipo C) Almacenes de superficie superior a trescientos (300) metros cuadrados situados en planta baja, sótano o semisótano de edificios destinados a viviendas u oficinas, o en patios de manzana.

Tipo D) Almacenes en edificio de uso exclusivo con superficie no superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Tipo E) Almacenes en edificio exclusivo con superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Tipo F) Almacenes que por el tipo de mercancías almacenadas o métodos de conservación resultasen incompatibles con la vivienda y precisen su ubicación en zona de uso específico de almacenes o industrias.

2. Condiciones generales

Se estará a lo dispuesto para los usos industrial y comercial en lo que les fuere de aplicación.

3. Dotación de aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada trescientos (300) metros cuadrados de almacén.

Artículo 2.8.17. Uso pormenorizado servicios empresariales (OD)

1. Condiciones generales

Se estará a lo dispuesto para los usos industrial y comercial en lo que les fuere de aplicación.

No obstante esta clase de uso podrá acogerse, a efectos de su implantación, al régimen de usos correspondiente a la clase de oficinas.

SECCIÓN CUARTA Uso global terciario

Artículo 2.8.18. Definición (OG)

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administrativa, gestión, actividades de intermediaria financiera u otras, seguros, etc.

Artículo 2.8.19. Clasificación, usos pormenorizados y situaciones (OG)

Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

* Uso pormenorizado Hotelero: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

* Uso pormenorizado Comercial: cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en los siguientes usos elementales.

- Uso elemental 1º Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

- Uso elemental 2º Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

- Uso elemental 3º Grandes superficies comerciales: Cuando se superen los límites establecidos en las Categorías 1ª y 2ª.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificados comunes.

El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de uso en cualquier situación en la que el uso elemental mediano comercio es compatible.

* Uso pormenorizado Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos en general.

A su vez se pueden distinguir los siguientes usos elementales:

- Uso elemental 1º Oficina técnica: Cuando el servicio corresponde a actividades técnicas, de información, etc., realizado básicamente a partir del manejo y transmisión de información bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de las Administraciones, Sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales o religiosas.

- Uso elemental 2º Oficinas de venta: Cuando reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

- Uso elemental 3º Despachos profesionales domésticos: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el uso elemental anterior.

* Uso pormenorizado Recreativo: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes usos elementales:

- Uso elemental 1º Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

- Uso elemental 2º Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

- Uso elemental 3º Espectáculos: Se incluyen en este uso de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

* Uso pormenorizado Otros servicios terciarios: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización, con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en el uso pormenorizado terciario recreativo.

En función de su localización se distinguen las siguientes situaciones:

* Situación 1ª: En edificio exclusivo

* Situación 2ª: En edificio compartido con usos distintos del residencial

* Situación 3ª: En edificio con uso residencial

* Situación 4ª: Al aire libre

Artículo 2.8.20. Régimen de aplicación (OG)

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de nueva edificación y de rehabilitación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Artículo 2.8.21. Uso pormenorizado hotelero (OD)

1. Condiciones de los locales

Los edificios y locales que alberguen las actividades comprendidas en este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial en vigor aplicable.

Les serán de aplicación no obstante las condiciones establecidas en las presentes Normas. Subsidiariamente se regirán por las determinaciones establecidas para el uso residencial.

La documentación de solicitud de licencia para uso terciario en su clase hotelero deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

2. Locales en plantas inferiores a la baja

Solo podrán ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de terciario-hotelero que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, almacenes, etc.).

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

3. Compatibilidad de usos

Se permite la implantación de actividades de uso distinto al de la clase hotelero que lo complementen cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto les fuesen de aplicación.

El total de estos usos complementarios no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) del total de la superficie del edificio o conjunto de locales.

4. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones, y por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de dicha altura.

5. Aseos

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados, de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

6. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá una (1) plaza por cada dos (2) camas en ordenaciones a situar en suelo urbanizable y una (1) plaza por cada cuatro (4) camas en solares mayores de trescientos (300) metros cuadrados, en suelo urbano.

Artículo 2.8.22. Uso pormenorizado comercial (OD)

1. Condiciones de los locales

Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles. Se dispondrán asimismo las medidas de evacuación y seguridad exigibles en cada caso según lo establecido en la legislación y normativa sectorial aplicable.

Se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del medio ambiente relacionados en la Sección Quinta del Capítulo 2.7 de las presentes Normas, o cualquiera otros que puedan dictarse.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

En función de las características del local comercial relativas a la actividad, superficie y potencia electromecánica instalada, serán de aplicación las previsiones contenidas en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y normativa de desarrollo.

2. Circulación interior

Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos. El ancho mínimo de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras o portal, si no es a través de un paso intermedio con puerta de salida inalterable al fuego.

En caso de que en el edificio exista uso de viviendas deberán disponerse accesos, escaleras y ascensores independientes de las mismas.

3. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento cincuenta (150) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos, sin menoscabo de las exigibles por la norma CPI en vigor.

4. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores de uso público. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos, y como mínimo un (1) elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de la altura mencionada. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

5. Altura libre de piso

La altura mínima de los locales será de trescientos veinte (320) centímetros pudiendo ésta rebajarse puntualmente hasta doscientos ochenta (280) centímetros, mediante falso techo para cubrir aislamientos acústicos o conductos de instalaciones.

6. Aseos

Los locales comerciales dispondrán de un (1) inodoro y un (1) lavabo por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. A partir de cien (100) metros cuadrados se instalarán con total independencia para cada sexo, y por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un inodoro y un lavabo adicionales. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

En los edificios donde se ubiquen diversos comercios podrán agruparse los aseos manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

7. Superficie de venta

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos, y los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas, etc., así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y pasos de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos.

En ningún caso la superficie de venta de cada comercio será menor de diez (10) metros cuadrados.

8. Almacenaje

Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda para la guarda o conservación debidamente acondicionados, y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

Se podrán establecer galerías interiores voladas y abiertas para el almacenamiento del género. Su vuelo desde los muros no sobrepasará los dos (2) metros, la altura libre inferior no será menor de doscientos veinte (220) centímetros y la superior de doscientos (200) centímetros.

Los locales del ramo de la alimentación dispondrán de un almacén o trastienda, para la conservación de los alimentos debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

9. Carga y descarga

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados o los quinientos (500) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una (1) unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

10. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial, y de una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

Estarán exentas aquellas edificaciones o solares que se indican en el artículo 2.6.57., y aquellos casos en los que no se aconseje su implantación, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

11. Pasajes comerciales

Podrán establecerse pasajes comerciales únicamente en planta baja que deberán tener acceso para el público por ambos extremos. El ancho mínimo será de seis (6) metros y su altura libre será igual o superior a trescientos

veinte (320) centímetros. Cuando el pasaje sirva de acceso a los portales, escaleras o ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en un (1) metro. En los pasajes podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local, siendo el número de servicios el resultante de la aplicación de las condiciones definidas en el apartado "6. Aseos" de este artículo.

12. Locales en plantas distintas a la baja

Sólo podrán ubicarse comercios en el sótano 1º y la entreplanta y no podrán ser independientes de la planta de la que dependan, estando unidos a ésta por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo del quince por ciento (15%) de la planta sótano. Los comercios que se establezcan en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda que deje una meseta de ciento cincuenta (150) centímetros de ancho mínimo. El ancho de la puerta de entrada tendrá una dimensión mínima de doscientos centímetros (200 cm) y la altura libre del local no será inferior a doscientos ochenta centímetros (280 cm).

13. Grandes superficies comerciales

Los espacios destinados al uso global terciario, uso pormenorizado comercial se considera que poseen la condición de grandes superficies comerciales cuando concurre alguna de las siguientes condiciones:

a) Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio alimentario, que supere setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta.

b) Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente destinado a comercio no alimentario, que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

c) Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto alcancen una superficie de venta superior o igual a cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

d) Que la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupación de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del apartado anterior integren al menos un local que cumpla por sí solo cualquiera de las condiciones a) o b) anteriores.

Con independencia de la anterior clasificación, de acuerdo con el artículo 2 apartado 3 de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, se establece la clasificación de gran establecimiento. A tenor de lo dispuesto en dicho artículo, tendrán esta consideración, a efectos de las autorizaciones y de lo establecido en la normativa mercantil, los establecimientos comerciales que, destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículos, tengan una superficie útil para la exposición y venta al público superior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

Para la autorización de instalación de grandes establecimientos se necesitará que su ubicación esté prevista en algún instrumento de planeamiento de desarrollo en suelo clasificado como urbanizable por este Plan General, y su apertura sujeta a licencia de la Comunidad Autónoma.

Para la autorización de instalación de grandes superficies comerciales que, por su dimensión no alcancen la consideración de grandes establecimientos, cuyo emplazamiento no esté previsto en las calificaciones de suelo de este Plan General o en alguna de las Áreas de Planeamiento Previo, en suelos clasificados como urbanos o urbanizables, la concesión de licencias se someterá previamente al procedimiento de Plan Especial regulado en el Capítulo 2.3. de estas Normas Urbanísticas. El Plan Especial deberá incluir un Estudio de Impacto y un Estudio de Tráfico que analice la incidencia de la actuación sobre la estructura comercial del sector.

El Plan Especial deberá reflejar las siguientes condiciones:

- En cualquier caso la edificabilidad no superará 1 m²/m² de parcela y la ocupación máxima permitida será del 60%.

- El número máximo de alturas será de cuatro (4) sobre rasante y dos (2) bajo rasante.

- Este tipo de edificios deberá permitir la circulación perimetral de vehículos de emergencia y protección civil para lo cual el retranqueo mínimo de la edificación a cualquier lindero será de seis (6) metros con calzada transitable de cinco (5) metros de ancho.

Artículo 2.8.23. Uso pormenorizado oficinas (OD)

1. Condiciones de los locales

Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles. Se dispondrán las medidas de seguridad exigibles en virtud de la normativa sectorial y legislación aplicable.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

Asimismo se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del medio am-

biente relacionados en la Sección Quinta del Capítulo 2.7. de las presentes Normas, o cualquiera otros que puedan dictarse.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

En función de las características del local destinado a oficinas, relativo a superficie y potencia electromecánica instalada, serán de aplicación las previsiones contenidas en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y normativa de desarrollo.

2. Circulación interior

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

3. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados con una anchura de, al menos, ciento cincuenta (150) centímetros, que se localizará en los lugares que provoquen menores recorridos.

4. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores, y como mínimo un (1) elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de la altura mencionada. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

5. Altura libre de piso

La altura mínima de los locales será de doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo que se trate de un edificio rehabilitado en los que la altura mínima será de doscientos veinte (220) centímetros.

6. Aseos

Los locales de oficina dispondrán de un (1) inodoro y un (1) lavabo por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil. A partir de ciento cincuenta (150) metros cuadrados se instalarán con total independencia para cada sexo, y por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un inodoro y un lavabo adicionales.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

En los edificios donde se ubiquen diversas oficinas podrán agruparse los aseos manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

7. Locales en plantas inferiores a la baja

Solo podrán ubicarse locales en sótano primero y semisótano y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de oficinas que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.).

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

8. Ventilación e iluminación

La luz y ventilación de los locales de oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz así como los de ventilación deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local.

9. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada sesenta (60) metros cuadrados de superficie de oficina.

Estarán exentas aquellas edificaciones o solares que se indican en el artículo 2.6.57., y aquellos casos en los que no se aconseje su implantación, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

10. Despachos profesionales domésticos

Se consideran compatibles con el uso de vivienda los despachos profesionales domésticos, cuando la actividad se desarrolla por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas), y oficinas adminis-

trativas, siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad, mercantil o civil.

Serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexos, la ocupación de éstas no será superior al cuarenta por ciento (40%) de la superficie construida de la vivienda, con un límite máximo de cien (100) metros cuadrados.

Para la concesión de licencias de oficinas en edificio exclusivo con superficie construida superior a dos mil (2.000) metros cuadrados construidos, se deberá presentar un Estudio de Tráfico que analice la incidencia de la actuación.

Artículo 2.8.24. *Uso pormenorizado recreativo (OD)*

1. *Condiciones de los locales*

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Política de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y normativa de desarrollo, así como en la norma CPI en vigor.

Asimismo les serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas, y se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del medio ambiente relacionados en la Sección Quinta del Capítulo 2.7., o cualquiera otras que puedan dictarse.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produzca la actividad terciaria recreativa.

2. *Circulación interior*

Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras del mismo ancho.

Los accesos, escaleras y ascensores deberán ser de uso exclusivo para el uso terciario recreativo.

En caso de existir en el edificio otros usos, éstos deberán disponer de sus propios accesos, escaleras y ascensores independientes de los del terciario recreativo.

3. *Altura libre de piso*

La altura mínima libre de los locales será de trescientos veinte (320) centímetros, pudiendo ésta rebajarse puntualmente hasta doscientos ochenta (280) centímetros, mediante falso techo para cubrir aislamientos acústicos o conductos de instalaciones.

4. *Aseos*

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada ochenta (80) metros cuadrados, de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

5. *Dotación de aparcamiento*

En suelo urbano se dispondrá una (1) plaza por cada cien(100) metros cuadrados construidos cuando la superficie sea igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Estarán exentas aquellas edificaciones o solares que se indican en el artículo 2.6.57., y aquellos casos en los que no se aconseje su implantación, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Para la concesión de licencia de edificios exclusivos con una superficie construida superior a dos mil (2.000) metros cuadrados se deberá presentar un Estudio de Tráfico que analice la incidencia de la actuación.

6. *Distancias mínimas*

Los Bares, Pubs, Discobares y Discotecas deberán cumplir las distancias establecidas en las correspondiente Ordenanza Municipal Reguladora de Medición entre Locales de Suministro de Bebidas Alcohólicas.

SECCIÓN QUINTA *Uso dotaciones urbanísticas*

Artículo 2.8.25. *Definición (OG)*

Conjunto de sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

Artículo 2.8.26. *Clasificación, usos pormenorizados y situaciones (OG)*

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos globales y pormenorizados:

* **Uso Global Equipamiento:** Es el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Se trata por tanto de dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de servicios educativos, culturales, religiosos, socio-sanitarios, ocio y servicios administrativos. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- 1) Uso pormenorizado Administrativo
- 2) Uso pormenorizado Bienestar social
- 3) Uso pormenorizado Cultural
- 4) Uso pormenorizado Deportivo
- 5) Uso pormenorizado Educativo
- 6) Uso pormenorizado Ocio y Espectáculos
- 7) Uso pormenorizado Religioso
- 8) Uso pormenorizado Sanitario
- 9) Uso pormenorizado Contingencia

* **Uso Global espacios libres públicos:** es el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; de mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, de proteger y aislar las vías de tránsito rápido, para el desarrollo de juegos infantiles y, en general, para mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- 1) Uso pormenorizado Parques urbanos y metropolitanos
- 2) Uso pormenorizado Jardines, áreas ajardinadas y otros espacios recreativos

* **Uso Global Vías Públicas:** Es el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son por tanto, los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- 1) Uso pormenorizado Red viaria
- 2) Uso pormenorizado Red ferroviaria
- 3) Uso pormenorizado Aparcamientos
- 4) Uso pormenorizado Suministro de combustible
- 5) Uso pormenorizado Centros básicos de transporte

* **Uso Global Servicios Urbanos:** Será aquel sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. Son por tanto los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración, y en general todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- 1) Uso pormenorizado Abastecimiento de agua
- 2) Uso pormenorizado Saneamiento y depuración
- 3) Uso pormenorizado Energía eléctrica
- 4) Uso pormenorizado Gas
- 5) Uso pormenorizado Telefonía y cable
- 6) Uso pormenorizado Residuos sólidos urbanos
- 7) Uso pormenorizado Mantenimiento y limpieza
- 8) Uso pormenorizado Seguridad ciudadana
- 9) Uso pormenorizado Defensa y justicia
- 10) Uso pormenorizado Mercados de abastos

- 11) Uso pormenorizado Recintos feriales
12) Uso pormenorizado Servicios funerarios

Se pueden distinguir además las siguientes situaciones:

- * Situación 1ª. En edificio exclusivo
- * Situación 2ª. Edificio compartido con otros usos
- * Situación 3ª. En edificio de uso residencial
- * Situación 4ª. Al aire libre

Artículo 2.8.27. Flexibilidad de la calificación (OG)

1. Los usos globales de equipamiento y servicios urbanos están concebidos como un sistema flexible, de tal forma que dentro de cada uso pormenorizado se permite el cambio, según lo regulado en este artículo, excepto para los usos pormenorizados de equipamiento deportivo y de ocio y espectáculos que solo podrán intercambiarse entre sí.

2. Para la sustitución de un uso pormenorizado de equipamiento o servicio urbano existente, entendiéndose por tal la última actividad en él desarrollada, se requerirá informe previo los Servicios Municipales y autorización del órgano competente, en cuando a falta de necesidad del mismo o de la mayor necesidad del nuevo uso propuesto en su sustitución, en función de las demandas del ámbito de implantación en que se encuentre.

3. El apartado anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada uso pormenorizado de los usos globales de equipamiento y servicios urbanos.

Artículo 2.8.28. Carácter de las dotaciones (OG)

El uso dotacional se estructura en función de criterios urbanísticos como ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos de localización y de accesibilidad, titularidad del suelo y gestión, dándose la siguiente división en función de su carácter:

- Dotación general: Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública y que sirve a un ámbito funcional urbano o metropolitano. Integran la ordenación estructural del planeamiento y son elementos determinantes para el desarrollo urbanístico del municipio.

El Planeamiento dará preferencia a su localización en emplazamientos estratégicos y que garanticen su accesibilidad mediante el transporte público y privado.

- Dotación local: Incluye aquellas dotaciones de titularidad pública cuyo ámbito funcional es menor, y de utilización cotidiana por la población a la que sirve, (a nivel de barrio). Integran la ordenación detallada del planeamiento y son elementos complementarios de las dotaciones generales.

El Planeamiento dará preferencia a su localización evitando ubicaciones residuales, así como una adecuada posición respecto a la red viaria local que garantice su accesibilidad peatonal y con transporte público y privado.

- Dotación privada: Integra elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características socio-urbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones generales y locales.

Artículo 2.8.29. Regulación (OG)

Dotaciones Generales

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General con expresión de la clase de uso y carácter asignado a cada una de ellas. Estas determinaciones aparecen graficadas en los Planos de Ordenación.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación aparente de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentran.

3. Si las características necesarias para la edificación de uso dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, genéricamente asignadas en las presentes Normas, o se pretenda la modificación de los criterios para su dimensionamiento, diseño y ejecución, será necesaria la tramitación de una de Modificación del Plan General, según consta en el artículo 83.4.a) del RUCyL. Se respetarán en cualquier caso las condiciones de edificabilidad.

4. Las condiciones que hagan referencia a las características de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos, parcela mínima y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de rehabilitación.

5. Las parcelas de suelo urbano calificadas de uso dotacional se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas, además de cumplir las determinaciones de las presentes Normas.

6. Cuando la parcela con calificación de equipamientos o de servicios urbanos no estuviera incluida en ninguna norma zonal de normativa particular ni regulado su aprovechamiento en el presente capítulo, se entenderá sometida a las condiciones para obras de nueva planta con una edificabilidad de 1,5 m²/m².

7. Las parcelas dotacionales incluidas en suelo rústico se regulan por las condiciones establecidas en el artículo 3.1.18 de estas Normas.

8. Se tendrá en cuenta para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en el Capítulo 2.7 de las presentes Normas, con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.

9. La altura libre mínima de pisos será de trescientos (300) centímetros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

10. Cuando el uso dotacional se ubique en situación 2ª ó 3ª, cada uso deberá disponer de sus accesos, escaleras y ascensores de uso exclusivo y directamente comunicados con viario o espacio libre público.

11. Todas estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases del uso dotacional o de los usos a que en su caso proceda equiparar y a las señaladas en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y normativa de desarrollo.

Dotaciones Locales Públicas y Privadas

1. Las condiciones de aplicación a las dotaciones locales, tanto de carácter público como privado, serán las mismas que para las dotaciones generales, exceptuando lo referido al apartado 3 del epígrafe anterior.

2. En el supuesto de que las características necesarias para la edificación del uso al que nos estamos refiriendo hicieran improcedentes la edificación, siguiendo las condiciones genéricamente asignadas en las presentes normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. En cualquier caso, deberán respetarse las condiciones de edificabilidad y de altura.

SECCIÓN SEXTA

Uso global equipamiento

Artículo 2.8.30. Uso pormenorizado Administrativo (OD)

A. Definición

Comprende las actividades prestadas por las distintas Administraciones, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público.

B. Condiciones

Serán de aplicación las condiciones del uso terciario en su clase oficinas regulado en las presentes Normas, así como las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

Artículo 2.8.31. Uso pormenorizado Bienestar social (OD)

A. Definición

Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.

B. Condiciones

1. Serán de aplicación las condiciones legales vigentes de carácter sectorial.

2. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad. En este caso las condiciones de aplicación serán las del uso terciario en su categoría hotelero.

3. Como norma general en plantas inferiores a la baja podrán ubicarse locales que no podrán ser independientes del local inmediatamente superior y cuyo uso esté subordinado al principal de equipamiento que se desarrolle sobre rasante, y tendrán respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.).

4. En los edificios con uso residencial en su categoría vivienda, el equipamiento solo podrá ocupar la planta baja, y la primera cuando ésta se encuentre unida funcionalmente al local del nivel inferior.

5. Dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 2.8.32. Uso pormenorizado Cultural (OD)

A. Definición

Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibi-

ción de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.

B. Condiciones

1. Serán de aplicación las condiciones legales vigentes de carácter sectorial.

2. Como norma general el equipamiento en su uso pormenorizado cultural, podrá ubicarse en planta baja, plantas de pisos, y cuando se localice en edificio exclusivo también en semisótano.

3. En edificios con uso global residencial y uso pormenorizado vivienda colectiva, el equipamiento solo podrá ocupar la planta baja, y la primera cuando ésta se encuentre unida funcionalmente al local del nivel inferior.

4. En cualquier situación, los locales que se instalen en plantas de sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior y su uso estará subordinado al principal de equipamiento y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.).

5. Dispondrán de dotación de aparcamiento que cumpla simultáneamente los siguientes parámetros: una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos y una (1) plaza por cada cinco (5) usuarios.

Artículo 2.8.33. *Uso pormenorizado Deportivo (OD)*

A. Definición

Comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

B. Condiciones

1. Serán de aplicación las condiciones legales vigentes de carácter sectorial.

2. Su ubicación característica es en Situaciones 1ª ó 4ª.

3. En situaciones 2ª y 3ª, el equipamiento deportivo solo podrá ocupar la planta baja, y las plantas primera y semisótano cuando éstas se encuentren unidas funcionalmente a la planta baja.

También podrán ubicarse al aire libre en azoteas de edificios, y nunca en los espacios de bajo cubierta.

4. En cualquier situación, los locales que se instalen en plantas de sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior y su uso estará subordinado al principal de equipamiento y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.).

5. La altura mínima será la que requiera el carácter de la instalación, que nunca podrá ser inferior a trescientos (300) centímetros, y sin superar la altura máxima permitida en la norma zonal en que se encuentre.

6. Se destinará una dotación de aparcamiento que cumpla simultáneamente los siguientes parámetros: una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de instalación y una (1) plaza por cada veinticinco (25) espectadores. Se dispondrá igualmente una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas.

Artículo 2.8.34. *Uso pormenorizado Educativo (OD)*

A. Definición

Comprende las actividades regladas y no regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales, así como las actividades de investigación.

B. Condiciones

1. Serán de aplicación las condiciones legales vigentes de carácter sectorial y, en su caso, la del uso global terciario en su uso pormenorizado de oficinas en lo que le fueren de aplicación.

2. Los centros escolares, universitarios y de investigación solo se admitirán en Situación 1ª.

3. En los edificios en los que exista también el uso de vivienda u otros usos, sólo podrán instalarse centros de menor entidad, como academias y similares. Podrán ocupar la planta baja y la primera, cuando se encuentre unida ésta al local de nivel inferior. Los locales que se establezcan en semisótano o sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. El uso de los semisótanos y sótanos estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario tal como uso de almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos etc.; en ellos no podrá instalarse ningún tipo de aula o espacio docente o similar.

4. Los locales situados en planta baja y planta primera de edificios de vivienda, tendrán una altura libre mínima de doscientos ochenta (280) centímetros.

5. Los equipamientos educativos existentes que hayan agotado la edificabilidad podrán aumentar su edificabilidad en un veinticinco por ciento (25%), mediante obras de ampliación, para adaptarlas a las exigencias expresas de

cualquier modificación legislativa, siempre que dicha ampliación sea legalmente imprescindible para permitir la continuidad de la actividad.

6. Las academias o similares dispondrán de servicios higiénicos con la siguiente proporción:

- Hasta cien (100) metros cuadrados un inodoro y un lavabo.

- Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.

- A partir de doscientos (200) metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, y deberán instalarse con un vestíbulo de aislamiento.

7. Se destinará una dotación de aparcamiento que cumpla simultáneamente los siguientes parámetros: una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos y una (1) plaza por cada cinco (5) usuarios. En el caso de equipamientos educativos dedicados a enseñanza superior o universitaria dicha dotación cumplirá simultáneamente, cinco (5) plazas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de aulas y una (1) plaza por cada cinco (5) usuarios.

Se excluyen de estas exigencias los centros escolares de Enseñanza Primaria y Secundaria, Bachillerato y Formación Profesional, así como academias y similares.

En todos los centros educativos, en Situación 1ª, se dispondrá una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para aparcamiento de bicicletas.

8. Asimismo los equipamientos educativos dedicados a Enseñanza Primaria o Secundaria, en Situación 1ª, contarán como mínimo con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, embarque y desembarque, de un (1) autobús por cada doscientos cincuenta (250) plazas escolares, o fracción superior a ciento veinticinco (125), y de cinco (5) plazas para el aparcamiento de automóviles para visitas.

Artículo 2.8.35. *Uso pormenorizado Ocio y espectáculos (OD)*

A. Definición

Comprende los locales e instalaciones dedicados al recreo de las personas tales como parques zoológicos, parques de atracciones, auditorios, etc.

B. Condiciones

1. Serán de aplicación las condiciones legales vigentes de carácter sectorial y, en su caso las del uso terciario en su uso pormenorizado recreativo en lo que le fuere de aplicación.

2. Solo podrán emplazarse en Situaciones 1ª y 4ª.

3. La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de los locales y del recinto, suscrito por técnico competente.

4. Dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) espectadores. Para determinar el aforo máximo de la instalación se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 2.8.36. *Uso pormenorizado Religioso (OD)*

A. Definición

Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

B. Condiciones

1. Serán de aplicación las condiciones legales vigentes de carácter sectorial y, en su caso las del uso residencial en lo que le fuere de aplicación.

2. Los equipamientos en Situaciones 2ª y 3ª dispondrán de acceso independiente, y sólo podrán ubicarse en planta baja, y en primera cuando se encuentre unido al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de los otros usos salvo en caso de emergencia. En general, los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste, un carácter secundario.

3. Dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 2.8.37. *Uso pormenorizado Sanitario (OD)*

A. Definición

Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales domésticos.

B. Condiciones

1. Cumplirán las disposiciones legales vigentes de carácter sectorial y, en su caso las del uso terciario en su uso pormenorizado hotelero que les fueran de aplicación.

2. Los equipamientos en situaciones 2ª y 3ª, dispondrán de acceso independiente y sólo podrán ubicarse en planta baja, y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de los otros usos, salvo en caso de emergencia. Se exceptúan los consultorios profesionales, con superficie inferior a cien (100) metros cuadrados.

3. Los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario, tal como almacenes, archivos, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc.

4. En ningún caso podrán situarse bajo rasante dependencias accesibles al público.

5. La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad del recinto y locales, suscrito por técnico competente.

6. Dispondrán de una dotación de aparcamiento que cumpla simultáneamente los siguientes parámetros: una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos y una (1) plaza por cada tres (3) camas.

Artículo 2.8.38. *Uso pormenorizado Contingencia (OD)*

A. Definición

Comprende aquellos locales e instalaciones que pueden albergar más de un uso pormenorizado de equipamiento.

B. Condiciones

1. De entre los usos que albergue, el principal deberá ocupar al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida total.

2. Cada uno de los usos deberá cumplir las disposiciones legales vigentes de carácter sectorial que le sean de aplicación.

3. Cada uso deberá igualmente cumplir las condiciones que le son propias de aplicación por su uso pormenorizado, reguladas en el presente artículo, en proporción a la superficie que ocupen.

4. Solo se permiten equipamientos de contingencia en situaciones 1ª y 4ª.

SECCIÓN SÉPTIMA

Uso global espacios libres públicos

Artículo 2.8.39. *Uso pormenorizado Parques Urbanos y Metropolitanos (OD)*

A. Definición

Son zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito urbano, en el caso de los parques urbanos, o áreas con un carácter predominante forestal, que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo y de ocio, integrables en el medio natural, así como en relación con el conocimiento y disfrute del mismo en el caso de los parques metropolitanos.

B. Condiciones

1. La zona ajardinada o forestada deberá mantener la primacía sobre la acondicionada por la urbanización.

2. En los parques urbanos el diseño deberá dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población, dotándolos de los adecuados elementos ornamentales y de mobiliario urbano, separando las áreas de estancia de las de juego.

3. Los parques de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación como usos compatibles, con un máximo del diez por ciento (10%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Cuando la superficie del parque sea superior a 5 hectáreas, podrá disponer de instalaciones con edificación destinadas a uso deportivo, terciario recreativo, equipamiento cultural y educativo, preferentemente para actividades de investigación y de instrucción a la población sobre las características propias del parque, con las siguientes condiciones:

- Su implantación requerirá informe de los servicios municipales competentes.

- La ocupación de las instalaciones tendrá un máximo del uno con cinco por ciento (1,5%) de su superficie y una edificabilidad de 0,02 m²/m².

- La altura máxima será de una (1) planta y cinco (5) metros de altura.

- La ocupación y edificabilidad se permitirá hasta el límite de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

4. El uso de garaje se admite en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

5. Para todos los parques urbanos y metropolitanos, será necesaria la dotación de aparcamiento como uso propio del parque y de los equipamientos

y otros usos que en él se emplacen, y su localización se planteará preferentemente en relación con las vías de acceso más importantes o, en su caso, correlacionados con la edificación del uso compatible.

En particular, para los parques de superficie inferior a cinco mil (5.000) metros cuadrados la dotación de aparcamiento antes referida lo será en situación enteramente subterránea y su ocupación no podrá superar en ningún caso el diez (10) por ciento del ámbito total del espacio libre público.

Por su parte, para los parques de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados la dotación de aparcamiento podrá establecerse sobre y bajo rasante. En ningún caso, la citada dotación podrá superar una ocupación máxima del diez (10) por ciento del ámbito total del calificado de espacio libre público.

Sin perjuicio de lo anterior, el cálculo de la ocupación máxima permitida del diez (10) por ciento, se aplicará de forma conjunta a la dotación propia de aparcamiento y al resto de usos compatibles, no pudiendo superar en ningún caso el conjunto de usos compatibles la proporción mencionada".

Artículo 2.8.40. *Uso pormenorizado Jardines y Áreas Ajardinadas (OD)*

A. Definición

Zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

B. Condiciones

1. En planeamientos de desarrollo del Plan General la superficie mínima de nueva creación, salvo determinación en contra en la ficha correspondiente, será de mil (1.000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de treinta (30) metros de diámetro, en suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

2. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.

3. Solo se autoriza la construcción de edificaciones auxiliares al servicio del espacio libre y previo informe de los servicios municipales, tales como aseos, casetas de almacén de útiles de jardinería, etc.

4. No obstante, en jardines y áreas ajardinadas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie, se permitirán los usos y construcciones contempladas en el punto 3 de las Condiciones de los Parques Urbanos y Metropolitanos, sin poder rebasar las edificaciones la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

5. Se admite el uso de garaje en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

6. Cuando existan edificaciones con linderos que recaigan exclusivamente sobre los jardines y áreas ajardinadas calificadas como espacio libre público, para poder acceder a esos edificios, se exigirá acceso alternativo por vía pública de acuerdo con la definición de solar estipulada en el artículo 24 del RUCyL.

SECCIÓN OCTAVA

Uso global sistema de vías públicas

Artículo 2.8.41. *Uso pormenorizado Red viaria (OD)*

A. Definición

Son los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

Dentro de la red viaria se distinguen los siguientes elementos que la integran:

a) Viario: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.

Dentro del viario se puede distinguir:

1. Calles de tráfico rodado (vehículos a motor, carriles bici,...)

2. Calles de tráfico compartido (vehículos y peatones)

b) Áreas de acompañamiento al viario

Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, con acondicionamiento vegetal opcional, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

Como áreas de acompañamiento al viario se distinguen:

1. Áreas estanciales. Localizadas en el entorno de equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población.

2. Plazas, paseos, bulevares y calles peatonales. Corresponde a las áreas destinadas al reposo de los peatones y a la defensa ambiental, con acondicionamiento vegetal opcional, y en las que el tráfico peatonal está segregado de la circulación rodada.

Por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de Área Ajardinada.

B. Condiciones generales de la red viaria

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos, existentes o propuestos, que el planeamiento destine a red viaria, y que se representen en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.

2. Se definen como reserva viaria las franjas de terreno señaladas como tales en el Plano de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible obtención.

3. En todo caso tendrán la calificación de red viaria los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y en la Ley 2/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

4. En los terrenos calificados como uso dotacional para la red viaria podrán, además, disponerse como uso complementario el uso dotacional pormenorizado servicios urbanos, así como instalaciones ligadas a la vía pública, quioscos, teléfonos, etc.

5. Toda actuación o diseño sobre la red viaria respetará las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas relacionadas en el artículo 2.3.18. de las presentes Normas.

6. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria en que así lo prevea la legislación ambiental de Castilla y León (Decreto Legislativo 1/2000).

7. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990) y en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992).

8. Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado.

C. Condiciones específicas del viario

1. Las autopistas, autovías y vías rápidas de competencia estatal o autonómica se diseñarán de acuerdo con su normativa específica y con las Normas e Instrucciones que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma, y en concreto de las leyes señaladas en el epígrafe anterior.

2. Los márgenes de las vías, cuando discurren por suelo rústico, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la legislación sectorial correspondiente. Cuando discurren por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece (ver ANEXO 1 de estas Normas).

3. El resto del viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan.

4. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, salvo cuando las circunstancias técnicas que concurren lo desaconsejen, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

5. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

Para el viario general:

- Anchura mínima: veinte (20) metros entre alineaciones.

- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

Para el viario local:

- Anchura mínima: doce (12) metros entre alineaciones

- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos (2) metros.

No obstante, en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

6. El diseño del viario representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a cal-

zadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición, sin que represente modificación del Plan General.

7. La pavimentación del viario cumplirá las siguientes condiciones:

a) La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

b) La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante cambios de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

c) Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

D. Condiciones específicas de las calles de tráfico compartido

1. Son calles compartidas aquéllas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen por tanto un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.

2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos. Los accesos a las calles de tráfico compartido se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

4. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de tráfico compartido se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.

5. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros.

6. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por los vehículos.

E. Condiciones específicas de las áreas de acompañamiento al viario

1. Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores y otros usos que originen una elevada afluencia de población.

2. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.

3. La variación de la disposición de aquellas áreas de acompañamiento que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad e idoneidad de la variación propuesta, sin que represente modificación del Plan General.

F. Estacionamientos en la red viaria

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

* Unidireccional (a uno o ambos lados):

- Aparcamiento en línea, trescientos veinte (320) centímetros.

- Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.

- Aparcamiento en espina, quinientos (500) centímetros.

* Bidireccional:

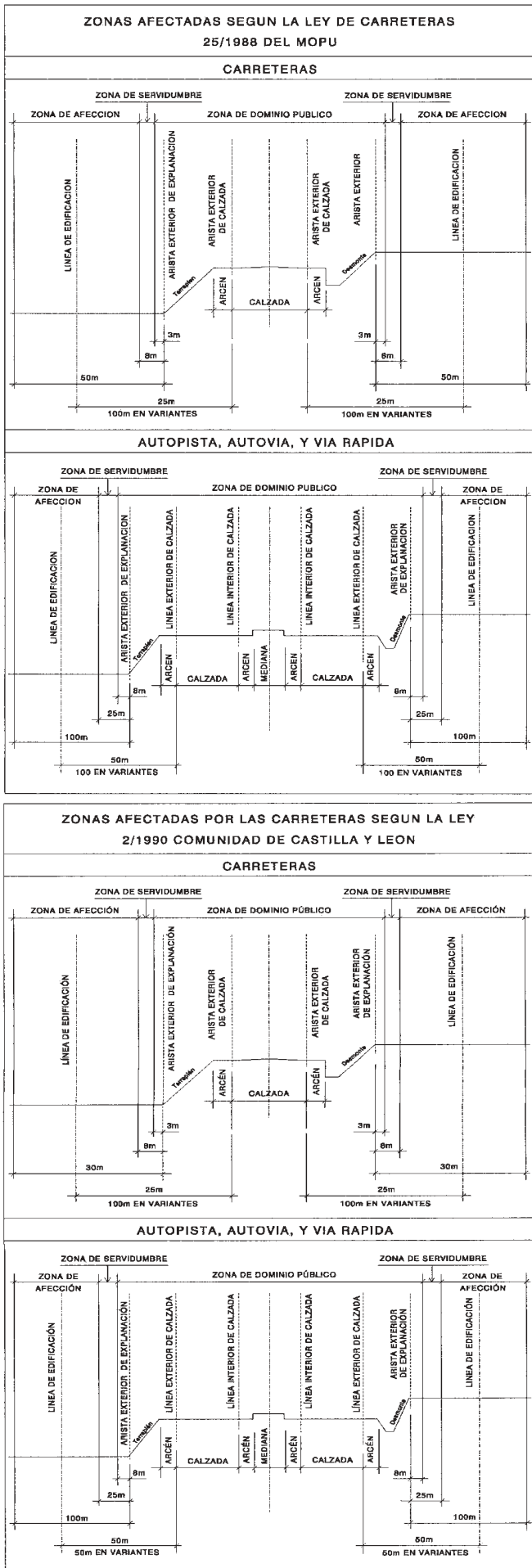
- Aparcamiento en línea, seiscientos cincuenta (650) centímetros.

- Aparcamiento en batería, setecientos treinta (730) centímetros.

- Aparcamiento en espina, seiscientos cincuenta (650) centímetros.

2. Se estima conveniente cada cierto número de plazas de aparcamiento, la plantación de un árbol que, además de aportar sombra sobre los vehículos aparcados, discipline la posición de los vehículos.

3. En las áreas de nueva ordenación se establecerá una dotación mínima adicional de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos totales.

**Artículo 2.8.42. Uso pormenorizado Red ferroviaria (OD)****A. Definición**

1. La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así, las relaciones del municipio con el exterior.

2. La red ferroviaria comprende:

a) La zona de viales ferroviarios, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona de instalaciones ferroviarias, constituida por los talleres, muelles, almacenes, y en general, cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

c) La zona de servicios ferroviarios, constituida por los andenes, estaciones y otras instalaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

B. Régimen general

1. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

2. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, mantenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre y demás normativa aplicable.

3. Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas.

C. Limitaciones a los terrenos colindantes con el ferrocarril

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, distinguiendo a estos efectos las zonas de dominio público, servidumbre y afectación. Estas zonas, se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, características y condiciones de edificación y uso se rigen por las establecidas en la citada Ley, (ver ANEXO 1 de las presentes Normas).

2. Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte de la zona de servidumbre ferroviaria, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar a su cargo las lindes con éste, estableciendo medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

4. Cuando las condiciones generadas por la nueva ordenación urbanística aconsejen la construcción de un paso a desnivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estos puntos de cruce será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente.

D. Condiciones de desarrollo

1. Para obras de nueva edificación o en edificios existentes, no destinadas específicamente a las actividades ferroviarias, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en la definición del art. 2.8.42. de estas Normas.

2. Las actuaciones urbanísticas que supongan una importante reordenación del recinto ferroviario o que afecten al entorno urbano, precisarán de la previa redacción de un Plan Especial que precisará los límites de las zonas de dominio público, servidumbre y afectación definidas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), así como la delimitación de zonas indicadas en la definición, y concretará la ordenación de las mismas, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento ferroviario pudiera tener en su entorno.

El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, elaborando para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

3. Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollarán en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.

4. Los proyectos de líneas de nuevo trazado cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas que atraviesen, debiendo someterse

al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de la forma establecida en su Reglamento de aplicación aprobado por el Real Decreto 1131/1988, y de acuerdo con lo previsto en el Decreto Legislativo 1/2000 de Castilla y León.

5. La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutasen en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.

6. En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.

E. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarias

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como soportes y tendidos, casetas de protección, maniobra y señalización, etc.

F. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias

1. En esta zona podrán implantarse usos industriales o terciarios directamente asociados al servicio del sistema ferroviario, así como usos complementarios destinados a viviendas para custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2. Su edificabilidad no será superior al coeficiente de cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de suelo calificado como zona de instalaciones ferroviarias.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

G. Condiciones particulares de la zona de servicios ferroviarios

1. En esta zona podrán construirse edificios que alberguen los servicios de atención al usuario, naves de estación, así como servicios terciarios complementarios.

2. La edificabilidad no superará la cuantía de siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de suelo calificado como zona de servicio ferroviario.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

4. Se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

H. Régimen de las licencias

1. Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal.

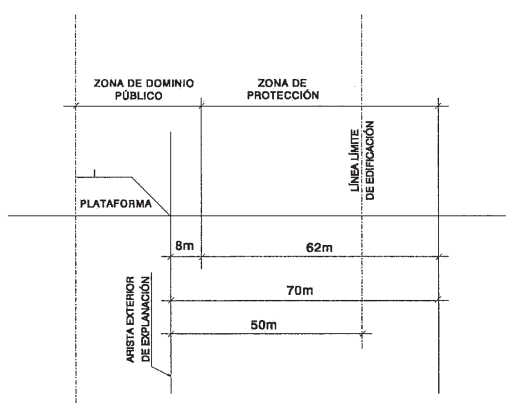
2. El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario a los dispuesto en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, en virtud de la cual, la empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.

LEY 39/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE

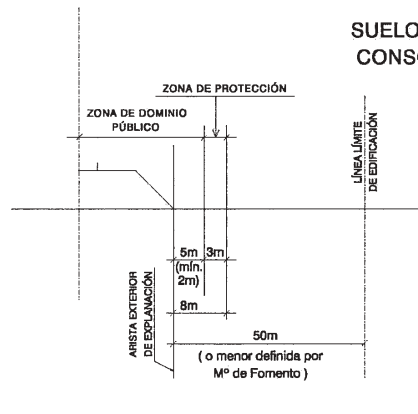
DEL SECTOR FERROVIARIO (B.O.E. 18/11/2003)

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD (TÍT. I, CAP. III, ARTS. 12 Y SS.)

GENERAL



SUELO URBANO CONSOLIDADO



Artículo 2.8.43. Uso pormenorizado Aparcamientos Públicos y Privados (OD)

A. Definición

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.

2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) **Aparcamiento público:** Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

b) **Aparcamiento privado:** Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.

B. Condiciones de la dotación de aparcamiento

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, en la cuantía establecida en la Normativa general del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados, comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento podrá, no obstante, exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o rehabilitación, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

4. El Ayuntamiento, previo informe técnico, en solares de reducida dimensión o complicada geometría podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento, y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias; o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

5. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

6. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales o edificios, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

7. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

8. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.

b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

C. Plaza de aparcamiento

1. Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalado destinado a la estancia de vehículos.

Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

a) Para vehículos de dos ruedas: Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.

b) Para vehículos automóviles pequeños y medios: Cuatrocientos ochenta (480) centímetros de longitud por doscientos cincuenta y cinco (255) centímetros de anchura.

c) Para vehículos automóviles grandes: Cinco (5) metros de longitud por doscientos sesenta (260) centímetros de anchura.

d) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: Las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento destinadas a personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

e) Para vehículos industriales ligeros: Quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.

f) Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura.

2. Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un cinco por ciento (5%) de la anchura y de la longitud de la plaza.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobreancho de veinte (20) centímetros.

3. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

4. En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen especial descrito en el artículo 2.8.11, cabrá independizar las plazas del aparcamiento conjunto en las siguientes condiciones:

a) En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.

b) La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.

c) Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se accederá directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.

d) La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.

e) En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

5. Los aparcamientos dispondrán:

a) Para vehículos automóviles grandes, un mínimo del quince por ciento (15%) de sus plazas, admitiéndose para vehículos automóviles pequeños hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas.

b) La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regula por las prescripciones al efecto contenidas en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

D. Ventilación de garajes

1. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.

2. Se admitirá la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de un garaje, siempre que se trate de plantas sobre rasante en los términos regulados en las presentes Normas. En este supuesto la aportación de aire exterior deberá situarse cerca del suelo.

3. La ventilación natural se efectuará mediante:

a) Huecos permanentemente abiertos que discurran hasta la cubierta del edificio con una sección mínima total de un (1) metro cuadrado por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil de garaje, situándose un hueco, al menos, en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el local.

b) En garajes de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados y en aquéllos que se sitúen en edificio exclusivo, sin límite de superficie, la ventilación podrá efectuarse mediante huecos de fachada permanentemente abiertos al exterior cuya superficie será la indicada en el apartado anterior, debiendo tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:

- Los huecos distarán tres (3) metros, como mínimo, de otros huecos de fachada.

- Los huecos podrán practicarse a patios si la superficie de éstos es superior a veinticinco (25) metros cuadrados. En este supuesto no cabrá el cubrimiento del patio.

En todos los casos deberán proyectarse huecos opuestos para la entrada de aire, debiendo justificarse que el diseño propuesto en cada caso proporciona un barrido adecuado de todo el local.

4. En el caso de que se instale ventilación forzada, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) El sistema garantizará un caudal de extracción de siete (7) renovaciones por hora.

b) Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes.

c) La instalación de ventilación estará directamente conectada con un sistema de detección de monóxido de carbono.

d) La totalidad de la instalación se diseñará bajo el criterio de que en ningún punto del local de garaje se alcance una concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. A tal efecto, ningún punto del local quedará a una distancia superior a doce (12) metros de una rejilla de aspiración; no obstante podrán admitirse otras soluciones técnicas que garanticen el cumplimiento de esta condición.

e) El cuadro de mando de los ventiladores se situará en las proximidades de un acceso peatonal y, preferiblemente, en el exterior del recinto del garaje.

f) La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso.

g) Si la chimenea desemboca en zona pisable accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:

- El punto de emisión de gases al exterior estará situado a una altura mínima de 2,50 metros sobre la cota de la zona pisable.

- La chimenea se protegerá en un radio de 2,50 metros para evitar el paso de personas.

- El Ayuntamiento podrá admitir una reducción de la altura de la chimenea con un aumento del radio de protección, si se garantiza que los niveles de inmisión en el exterior de la zona de protección no superan los valores señalados por la normativa aplicable.

5. La ventilación regulada en el presente artículo se establece sin perjuicio de la necesaria evacuación natural de humos en caso de incendio exigida por la normativa específica.

E. Saneamiento

1. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido.

2. Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a acometida a la red de alcantarillado.

F. Seguridad contra incendios

Los garajes cumplirán la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios.

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS PRIVADOS

A) Implantación

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

1. En espacios no edificados:

Podrá destinarse a aparcamiento de vehículos hasta el cuarenta por ciento (40%) de su superficie.

No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente.

En los espacios libres de las parcelas no se permiten aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

2. En espacios edificados:

a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.

b) En plantas baja o inferiores a la baja de los edificios.

c) En plantas de piso de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales.

d) En las azoteas de los edificios, de usos exclusivos no residenciales.

En los puntos c) y d) el aparcamiento se dispondrá de forma tal que los vehículos no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que dé frente la parcela.

3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.

4. Con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece el art. 136.2 del TRLS/92, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

B) Accesos de vehículos

1. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. Si la superficie del garaje es mayor de quinientos (500) metros cuadrados y la calle que le sirve de acceso es menor de quince (15) metros, la anchura mínima del acceso será de cuatro (4) metros. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más bajo desfavorable.

2. Todos los garajes dispondrán de una meta con un anchura igual a la de acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5 m., sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante del zaguán será horizontal, y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos y debidamente señalizado e iluminado. Con carácter general sólo se permitirá una entrada de garaje por fachada de edificio, prohibiéndose la transformación de locales comerciales en planta baja, salvo la aglutinación de los mismos con entrada común a la anterior.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario, trescientos cincuenta (350) centímetros en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será al menos de seis (6) metros.

4. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.

Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizados, siempre que el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5. Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6. Para garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados o con capacidad superior a cien (100) vehículos, la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un sólo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

7. En los garajes con superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y dispondrán de un acceso para peatones. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberá existir acceso a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.

8. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema. Se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

9. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

10. Los accesos se sitúan, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

C) Accesos de peatones

1. El número de accesos y salida de peatones de los garajes-aparcamientos y las condiciones a las que deben ajustarse serán las establecidas por la CPI vigente.

2. Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse contiguo a accesos o salida de vehículos siempre que el primero tenga una anchura libre mínima de sesenta (60) centímetros, esté diferenciado del segundo mediante pavimento a distinto nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

3. El garaje-aparcamiento cumplirá, en su caso, la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

4. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

D) Condiciones de los espacios de circulación

1. Los espacios interiores de circulación en los garajes-aparcamientos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

2. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en sentido único será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

3. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de quinientos cincuenta (550) centímetros.

4. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

5. En garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en los que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

E) Iluminación

Los locales destinados al aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.

*CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS PÚBLICOS**A) Implantación*

1. Los aparcamientos públicos podrán implantarse:

a) En los emplazamientos expresamente previstos en el Plan General y en los intercambiadores.

b) En las parcelas calificadas como dotacional, clase transporte y comunicaciones.

2. Los aparcamientos públicos podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes, justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos:

a) Bajo suelos calificados como red viaria o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

b) En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de aparcamientos privados.

3. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:

a) La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.

b) El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.

c) La reparación de los daños que la actuación pudiera causar.

4. En cualquier caso los aparcamientos públicos de iniciativa no municipal requerirán previamente a la concesión de licencia, informe favorable de los servicios municipales competentes.

5. Podrá autorizarse con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece el art. 136.2 del TRLS/92, la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

B) Accesos de vehículos

1. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

2. Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los aparcamientos inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados.

Los aparcamientos de superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán contar con, al menos, dos accesos unidireccionales diferenciados.

3. Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

4. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima ciento treinta (130) centímetros y ascensores si el desnivel es mayor de ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos dos (2) ascensores, y otro más por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados.

5. Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cincuenta (50) metros; para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

6. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros.

7. Todos los garajes dispondrán de una meta con un anchura igual a la de acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5 m., sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante del zaguán será horizontal, y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos y debidamente señalizado e iluminado. Con carácter general sólo se permitirá una entrada de garaje por fachada de edificio, prohibiéndose la transformación de locales comerciales en planta baja, salvo la aglutinación de los mismos con entrada común a la anterior.

8. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en tramo curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será como mínimo de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros.

C) Accesos de peatones

1. Se cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como la normativa supramunicipal vigente en materia de prevención de incendios.

2. Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse de acceso peatonal contiguo a acceso de vehículos, siempre que el primero dispongan de una anchura mínima de noventa (90) centímetros, esté diferenciado mediante pavimento a diferente nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

3. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y de ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

D) Condiciones de los espacios circulación

1. Los espacios interiores de circulación en los aparcamientos públicos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

2. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de quinientos cincuenta (550) centímetros.

3. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

E) Iluminación

Los aparcamientos públicos dispondrán de sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.

F) Otras condiciones

1. Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, el Ayuntamiento podrá autorizar en los aparcamientos de uso público la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil y el almacenamiento temporal de mercancías no perecederas, tóxicas ni peligrosas, en las condiciones exigidas por la normativa sectorial de aplicación.

2. Los aparcamientos públicos que se construyan bajo espacios libres se diseñarán de forma que la cubierta pueda soportar una capa de tierra de ciento treinta (130) centímetros de espesor y una densidad de 1,75 Kg/dm³, salvo aprobación expresa por parte del Ayuntamiento de una solución de cubierta alternativa.

3. En los aparcamientos públicos en superficie se efectuará una pavimentación y drenaje adecuados, debiendo ajardinarse o arbolarse los espacios residuales.

4. Los aparcamientos dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

Artículo 2.8.44. Uso pormenorizado Suministro de Combustible (OD)

A. Definición

Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

a) Estaciones de servicio: Son aquéllas instalaciones destinadas al suministro de combustibles que disponen de un mínimo de tres aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

b) Unidades de suministro: Son aquéllas instalaciones destinadas al suministro de combustibles para vehículos que dispongan de un máximo de dos aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

B. Condiciones generales

1. En los planeamientos de desarrollo en suelo urbano (SE.SU-NC) y en suelo urbanizable se podrán calificar parcelas públicas, incluidas en las dotaciones objeto de cesión, o privadas, destinadas a instalaciones de suministro de combustible para vehículos. En este último supuesto como uso lucrativo deberá establecerse el correspondiente coeficiente de ponderación relativa de este uso pormenorizado de acuerdo con las determinaciones establecidas por la legislación vigente.

2. Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos son una categoría dotacional sin perjuicio de que el servicio pueda prestarse en parcelas de titularidad pública o privada.

3. Podrán instalarse, previo informe municipal favorable, estaciones de servicio y unidades de suministro en suelos de uso:

a) Dotacional

* Uso Global Servicios Urbanos

- Uso pormenorizado mantenimiento y limpieza y seguridad ciudadana, como uso asociado al principal.

- Uso pormenorizado mercado de abastos y recintos feriales como uso compatible.

* Uso Global de Vías Públicas

- Uso pormenorizado Red Vial, como uso compatible.

- Uso pormenorizado Red Ferroviaria, y centros básicos del transporte como uso asociado al principal.

b) Terciario

* Uso pormenorizado Comercial

- Uso elemental de grandes superficies comerciales, como uso compatible.

c) Industrial

* En todos sus usos pormenorizados y elementales, pero que únicamente se encuentren en Situación 4ª (en manzana exclusivamente industrial), como uso compatible.

C. Condiciones particulares

1. Para las nuevas instalaciones, la parcela mínima en suelo urbano y urbanizable será de:

- Estaciones de servicio: dos mil (2.000) metros cuadrados.

- Unidades de suministro: setecientos (700) metros cuadrados, salvo en la red viaria.

2. La edificabilidad máxima, en suelos clasificados como urbanos o urbanizables será de cero con quince (0,15) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

3. Las estaciones de servicio podrán disponer de edificios e instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal.

4. En las instalaciones de suministro de combustible, existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, de superficie de parcela inferior a la reseñada en el apartado 1 precedente, serán admisibles obras de ampliación hasta incrementar un máximo de un veinte por ciento (20%) la superficie de la edificación e instalaciones existentes. Si la superficie es mayor a la reseñada en el apartado 1, podrá acogerse a las condiciones reguladas para las de nueva implantación.

Artículo 2.8.45. Uso pormenorizado Centros básicos de Transporte (OD)

A. Definición

Comprenden el suelo, edificios, naves y servicios complementarios destinados a facilitar el transporte de viajeros e intercambio de pasajeros entre di-

versos modos de transporte. Comprenden igualmente el intercambio modal de cargas, estacionamiento de vehículos pesados, así como los trabajos auxiliares para la preparación de mercancías para su transporte.

B. Condiciones

1. Los terrenos calificados como centro básico de transporte tendrán la consideración de sistema general.
2. La edificabilidad de estas instalaciones no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo.
3. La ocupación máxima no superará el sesenta por ciento (60%) de la parcela.
4. La altura máxima de la edificación sobre rasante será de diez (10) metros.
5. En todos los casos se cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas.
6. El uso de aparcamiento público no computará a efectos de edificabilidad.
7. Para el desarrollo de los terrenos calificados como Centro básico de transporte será preceptiva la redacción de un Plan Especial en el que se analice el impacto de su funcionamiento en el sistema de transporte.
8. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes de la edificación.
9. Podrán instalarse centros básicos del transporte en los terrenos de uso dotacional en su clase transporte y comunicaciones en las categorías de red viaria y red ferroviaria, además de los expresamente calificados por el planeamiento.

SECCIÓN NOVENA Uso global servicios urbanos

Artículo 2.8.46. Condiciones comunes a todos los usos pormenorizados (OD)

A. Condiciones de desarrollo

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

B. Condiciones de ejecución

1. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

2. La disposición de las redes de infraestructuras bajo la red viaria pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la normativa sectorial de aplicación, y en su defecto a lo establecido en las Normas Tecnológicas de la Edificación en vigor.

3. En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en las condiciones específicas de cada infraestructura.

C. Regulación

1. Las parcelas calificadas de uso global servicios urbanos existentes a la entrada en vigor del presente Plan General se regularán según las condiciones de la norma zonal en que estén incluidas.

2. Las nuevas parcelas que se califiquen se regularán por lo establecido para la Norma Zonal 2 grado 1.

3. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, en actuaciones con infraestructuras existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para seguir acogiendo la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

4. La clase infraestructuras permite el cambio de uso entre sus diferentes categorías. Para la sustitución de una infraestructura existente por otra se requerirá, tanto de los Servicios Municipales como de la compañía suministradora o institución gestora del servicio, justificar la necesidad de dicha sustitución y que la prestación del servicio sustituido no se ve afectada en su correcto funcionamiento y cobertura.

5. Se admite como uso complementario el uso global equipamiento en la categoría de uso pormenorizado administrativo.

Artículo 2.8.47. Uso pormenorizado Abastecimiento de Agua (OD)

A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el plano general de "Infraestructuras. Esquema de la red de abastecimiento de agua", y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbres siguientes:

1. Banda de Infraestructura de Agua (BIA): Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de la compañía suministradora.

2. Franjas de Protección (FP): Se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA.

3. Se estará igualmente a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.

Artículo 2.8.48. Uso pormenorizado Saneamiento y Depuración (OD)

Se estará a lo dispuesto en la regulación contenida en las determinaciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.

Se estará igualmente a lo dispuesto tanto en la Sección Quinta del Capítulo 2.7. de las presentes Normas, como a lo estipulado en las disposiciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.

Artículo 2.8.49. Uso pormenorizado Energía Eléctrica (OD)

1. Alcanzan estas condiciones a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de las líneas y sus estructuras de soporte, y aquéllas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberán implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento pasillos eléctricos, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si se produjera alguno de los supuestos previstos en la legislación vigente, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que en el Plan se propusiera mantener o mejorar.

3. En los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos dotacionales de la clase infraestructuras, de la clase transporte y comunicaciones, y de la clase zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías, siempre que no interfieran el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

4. En el suelo urbanizable, en atención a su programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos. Los Planes parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante la subterrneización de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.

5. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

6. En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquéllas que discurran por los pasillos eléctricos. La ejecución de las obras de subterrneización necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes, o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

7. En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin cumpliendo las instrucciones de seguridad que se señalen.

8. En suelo urbano y suelo urbanizable programado serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

b) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

c) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:

- En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial.
- En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.

9. Los tendidos eléctricos de alta tensión, serán sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, de competencia de la Comunidad de Castilla y León por estar comprendidos entre los supuestos incluidos en el Anexo I del Decreto Legislativo 1/2000 de Castilla y León.

Artículo 2.8.50. Uso pormenorizado Gas (OD)

1. En aquEllas nuevas ordenaciones para las que se prevea la incorporación del servicio de suministro de gas natural y, a fin de preservar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres limitaciones y demás condiciones reguladas en las disposiciones legales sectoriales de aplicación, así como la normativa de la compañía suministradora.

2. El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 2.8.51. Uso pormenorizado Telefonía y Cable (OD)

1. En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables, para el servicio telefónico o red de cable, se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

2. A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de carácter sectorial aplicable.

3. En suelo urbano y urbanizable todo elemento auxiliar de la instalación y los locales que los contengan se dispondrán en edificaciones que cumplan los siguientes requisitos:

a) Dicha construcciones se situarán indistintamente en locales adecuados en el interior de los edificios o subterráneas.

No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en el interior del área de movimiento de las edificaciones.

b) Queda prohibida su instalación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

c) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

Artículo 2.8.52. Uso pormenorizado Residuos sólidos urbanos (OD)

1. La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atenderá a las disposiciones legales vigentes así como a las determinaciones del artículo 2.7.23. de las presentes Normas.

2. Las instalaciones de acojan el tratamiento de los residuos sólidos urbanos cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.

Se deberá resolver en el interior de la parcela o edificación el recinto necesario que albergue el parque de vehículos derivados de la prestación del servicio.

Artículo 2.8.53. Uso pormenorizado Mantenimiento y Limpieza (OD)

A. Definición

Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

B. Condiciones

1. Se atenderán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan al servicio de limpieza y mantenimiento (oficinas, etc.).

2. Asimismo cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.

3. Solo se admitirán en Situaciones 1ª, 2ª y 4ª.

4. Deberán resolver en el interior de la edificación o parcela, el recinto necesario que albergue el parque de vehículos dedicados a la prestación del servicio.

Artículo 2.8.54. Uso pormenorizado Seguridad Ciudadana (OD)

A. Definición

Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisaría, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.

B. Condiciones

1. Se atenderán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan a la seguridad ciudadana.

2. Solo se admitirán en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

3. Deberán resolver en el interior de la edificación o parcela, el recinto necesario que albergue el parque de vehículos dedicados a la prestación del servicio.

Artículo 2.8.55. Uso pormenorizado Defensa y Justicia (OD)

A. Definición

Instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquéllos otros destinados a centros penitenciarios.

B. Condiciones

1. Se atenderán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan a la defensa y justicia.

2. Se admitirán solo en Situación 1ª y 4ª.

3. No se superará una edificabilidad de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de superficie de parcela.

Artículo 2.8.56. Uso pormenorizado Mercados de Abastos (OD)

A. Definición

Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población, como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

B. Condiciones

1. Se atenderán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan el mercado de abastos.

2. Asimismo cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.

3. Se admitirán solo en Situación 1ª y 4ª.

4. Se dispondrá, por cada diez (10) puntos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura mínima de tres (3) metros, y con una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) metros de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de los vehículos.

5. Deberán igualmente disponer, en aquéllos que sean de pública concurrencia, al menos una (1) plaza de aparcamiento por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

Artículo 2.8.57. Uso pormenorizado Recintos Feriales (OD)

A. Definición

Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.

B. Condiciones

1. Se atenderán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo re-

gulado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan los recintos feriales.

2. Se admitirán solo en Situaciones 1ª y 4ª.

Su edificabilidad no superará un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de superficie de parcela.

El resto de condiciones se definirán mediante la redacción de un Plan Especial.

Artículo 2.8.58. Uso pormenorizado Servicios Funerarios (OD)

A. Definición

Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.

B. Condiciones

1. Se atenderán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan los servicios funerarios.

2. Se admitirán solo en Situaciones 1ª y 4ª.

3. Su edificabilidad no superará un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de superficie de parcela.

TÍTULO III

NORMAS PARTICULARES SEGÚN LA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO 3.1

Normas particulares del suelo rústico

SECCIÓN PRIMERA

Definición, delimitación y régimen general

Artículo 3.1.1. Definición y delimitación (OG)

1. Constituyen el suelo rústico:

a) 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 aplicable.

b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose 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.

c) 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.

d) Los terrenos inadecuados para su urbanización.

2. Los terrenos que constituyen el suelo rústico aparecen reflejados en el plano nº2 de "Clasificación del Suelo. Categorías, Regulación y Gestión del Suelo Rústico".

Artículo 3.1.2. Categorías y tipos (OG)

El Plan General distingue, de acuerdo con lo dispuesto entre suelo rústico común y suelo rústico protegido. A su vez el rústico protegido se divide en las siguientes categorías:

- Suelo rústico con protección natural de interés paisajístico sin masa forestal, SR-PN-p

- Suelo rústico con protección natural de interés paisajístico y forestal, SR-PN-mf

- Suelo rústico con protección natural de cauces y riberas, SR-PN-cr

- Suelo rústico con protección natural declarado L.I.C., SR-PN-lic

- Suelo rústico con protección natural declarado Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valondadero", SR-PN-mv

- Suelo rústico con protección natural de vías pecuarias, SR-PN-vp

- Suelo rústico con protección cultural declarado B.I.C., SR-PC-bic

- Suelo rústico con protección cultural arqueológica, SR-PC-a

- Suelo rústico con protección de infraestructura viaria, SR-PI-vi

- Suelo rústico con protección de infraestructura ferroviaria, SR-PN-fe

Artículo 3.1.3. Superposición de protecciones (OG)

1. A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en el Capítulo 3.1. de estas Normas, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

En el caso de la categoría de suelo rústico con protección natural declarado Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero", serán de aplicación las determinaciones que se recogen en su orden de declaración (ORDEN

MAM/1082/2005) y supletoriamente, el resto de categorías de suelo rústico que se superpongan con el límite de la citada Zona Natural de Esparcimiento.

2. Por contra, cuando una misma parcela se haya incluido en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la parcela la categoría o tipo de protección en la que la superficie de la parcela sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección, y cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Dicha aplicación normativa requerirá informe de los Servicios Municipales.

b) Las edificaciones que en dicha parcela se sitúen, de acuerdo con la normativa de aplicación, se localizarán, preferentemente en la porción de parcela de menor protección.

Artículo 3.1.4. Carácter de las limitaciones (OG)

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

2. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que posee por el rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Artículo 3.1.5. Concurrencia (OG)

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, medio ambiente, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

En cualquier caso, cuando exista concurrencia de categorías de suelo rústico, se estará a lo dispuesto en el artículo 39 del RUCyL.

Artículo 3.1.6. Criterios de utilización (OG)

1. El suelo rústico deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la Comunidad.

2. Si un suceso natural o provocado causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Artículo 3.1.7. Actos sujetos a licencia (OG)

1. La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en esta normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, sin perjuicio de su sometimiento a los procedimientos de evaluación y calificación ambiental establecidos en el Decreto Legislativo 1/2000 de Castilla y León.

2. En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por el órgano competente en la materia, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones o procedimiento establecidos.

3. No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

SECCIÓN SEGUNDA

Condiciones de desarrollo

Artículo 3.1.8. Instrumentos de planeamiento (OG)

El desarrollo del suelo rústico se sujetará a la presente Normativa y únicamente se podrán redactar Planes Especiales con el fin de proteger y potenciar el paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, conservar y mejorar el medio rural, y proteger las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio, así como para la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales municipales.

Artículo 3.1.9. Instrumentos de ordenación del territorio (OG)

El desarrollo del suelo rústico deberá ser acorde con la LUCyL y el RUCyL y con los instrumentos de ordenación del territorio que al amparo de la misma le sean de aplicación.

Artículo 3.1.10. Planes Especiales (OG)

Los planes especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal. Su contenido y tramitación se atenderán a lo previsto en esta Normativa, y al RUCyL.

SECCIÓN TERCERA

Condiciones generales de las actuaciones

Artículo 3.1.11. Carácter de las actuaciones (OG)

De acuerdo con las prescripciones de la legislación vigente, en el suelo rústico no son posibles otras actuaciones que las derivadas de la aplicación del Capítulo IV "Régimen del Suelo Rústico" del Título I del RUCyL, y artículo 20 de la LS/98.

Artículo 3.1.12. Parcelaciones (OG)

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el planeamiento, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

A. Condiciones de las parcelaciones rústicas

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. (Art. 20.2 LS-98 y 310 y 311 del RUCyL).

A estos efectos se entiende que, cualquier división o segregación de terrenos de la que resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo, con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción, tendrá la consideración de parcelación urbanística y queda prohibida en suelo rústico.

1. Segregación de fincas. Se permitirá la segregación rústica de fincas, si bien el derecho de edificación será el regulado en las fichas de actividades del presente Plan General, con independencia de las condiciones mínimas que se fijen para este tipo de segregaciones.

Las parcelas pueden ser de dos tipos: existentes antes de la aprobación del presente Plan General, en el Catastro de Rústica, o procedentes de una segregación posterior, siempre que el resto no segregado sea al menos igual a la unidad mínima de cultivo.

2. Condiciones mínimas de segregación rústica. Se considerará segregación rústica la división de un terreno en dos o más partes. Como condición de carácter general para la segregación, cada una de las parcelas resultantes deberá tener al menos la superficie mínima (unidad mínima de cultivo) que se establezca por decreto de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León, tanto en secano como en regadío, en el municipio de Soria. Se admite discontinuidad en las parcelas dentro del municipio.

No obstante, podrán también segregarse terrenos rústicos en los siguientes supuestos:

a) En las parcelas de superficie igual o inferior a la unidad mínima de cultivo, si las parcelas resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.

b) En las parcelas de superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo, exclusivamente si el exceso sobre dicho mínimo (U.M.C.) tiene como fin la reagrupación de predios colindantes (agrupaciones o agregados) con objeto de lograr superficies mínimas para el establecimiento de alguna actividad regulada por este Plan General, condicionándose dicha agrupación a la inmediata transmisión de dominio.

c) Por la entrada en vigor del presente Plan General, no se considerarán legalizadas las situaciones de parcelación que no cumplan la presente normativa, salvo aquellas que se hayan producido como consecuencia de una herencia o de una disolución de comunidades, siempre que las fincas resultantes conserven el carácter de explotación agraria y dicha división se haya producido antes de la Aprobación Provisional del anterior Plan General (10 de febrero de 1994).

3.- Las segregaciones descritas en el apartado anterior, no requerirán licencia municipal, aunque deberá ser comunicada al Ayuntamiento la operación realizada, el cual, por sí o a través del Consejero de Fomento, podrá adoptar las medidas que marque la Ley, en caso fundado de discrepancia.

Se exceptúa el caso en que se realicen reagrupaciones a los fines de obtener el suelo suficiente para el establecimiento de alguna de las actividades reguladas por este Plan General, que sí requerirán licencia municipal.

Las fichas reguladoras de las actividades del presente Plan establecen para cada categoría de suelo rústico la parcela mínima necesaria para el ejercicio de la actividad, con independencia de las condiciones descritas en el apartado anterior para las segregaciones de fincas.

A fin de controlar la superficie o área máxima efectuada por una actividad, deberá delimitarse gráficamente y medirse la superficie de afección, dentro de la finca donde se vaya a implantar la actividad. Esta delimitación en ningún caso implica segregación de propiedad, sino que es el límite máximo sobre el que es posible aplicar la edificabilidad y la ocupación.

4.- En los casos en que el titular de varias parcelas discontinuas cuya superficie total resulte superior a la unidad mínima de cultivo determinada por la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes, se podrá autorizar la vivienda vinculada a la actividad, siempre que se presente una memoria de viabilidad agropecuaria y se anote en el Registro de la Propiedad la vinculación de la edificación al conjunto de las parcelas.

No obstante, para supuestos en que el conjunto de las parcelas discontinuas tengan una superficie inferior al mínimo señalado por la Consejería de Agricultura Ganadería y Montes, para edificar en alguna de ellas una vivienda vinculada a la actividad, será necesaria, para la autorización, memoria de viabilidad de la actividad agropecuaria, informe favorable de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Montes y anotación en el Registro de la Propiedad de la vinculación de la edificación al conjunto de las parcelas.

Cuando se proponga la edificación de construcciones claramente agropecuarias y/o vivienda unifamiliar en fincas que tengan una superficie igual a la unidad mínima de cultivo, cuando ésta se configura en forma no discontinua, no será necesaria la presentación de documentación que acredite la vinculación profesional del propietario respecto de la explotación agrícola de la finca.

B. Prevención de las parcelaciones urbanísticas

1. Por la propia naturaleza de los suelos rústicos, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3. Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por el Plan General a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a dos (2) metros.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas; de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

e) Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

C. Autorización de uso en suelo rústico

1. Los usos excepcionales en suelo rústico relacionados en el Artículo 57 del RUCyL se definen en los Artículos siguientes, para cada categoría de suelo rústico, como:

a) Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

b) Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

2. El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en los art. 306 al 308 del RUCyL para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

a) La documentación exigible, que se detallará reglamentariamente, será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales.

b) Será preceptivo un periodo de información pública de quince días, que deberá anunciarse en el «Boletín Oficial de la Provincia» y en un diario de los de mayor difusión en la Provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

c) Concluida la información pública, el Ayuntamiento, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, o la Comisión Territorial de Urbanismo, en los demás Municipios, examinará la adecuación de la solicitud a esta Ley, al planeamiento, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

3. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el número anterior, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.

b) Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

Artículo 3.1.13. Núcleo de población (OG)

A. Concepto

Se entenderá por núcleo de población la agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

B. Riesgos de formación de núcleo de población

1. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para esta categoría de suelo se establece en esta normativa.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

2. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presuma alguna de las siguientes condiciones:

a) Cuando la edificación que se proyecte diste menos de doscientos (200) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido por el Plan General y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

b) Que en un radio de cien (100) metros existan otras edificaciones, medición realizada entre los centros de gravedad de ambas edificaciones (la existente y la proyectada).

c) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

d) Por la sucesiva alineación de tres (3) o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en el Plan General.

e) Cuando se supere una cuantía de dos (2) viviendas en construcciones independientes dentro de cualquier círculo de doscientos (200) metros de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio.

Se entenderán como edificaciones a estos efectos las contempladas en el artículo 3.1.18. de estas Normas, con la siguientes condiciones:

- Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas y/o forestales cuando superen los cuatrocientos (400) metros cuadrados construidos.

- Instalaciones ganaderas cuando superen los doscientos (200) metros cuadrados construidos.

- Edificaciones vinculadas a actividades extractivas cuando superen los doscientos (200) metros cuadrados construidos.

- Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas con edificación significativa.

- Edificaciones vinculadas a industrias.

- Viviendas unifamiliares.

SECCIÓN CUARTA Régimen de usos

Artículo 3.1.14. Clasificación (OG)

A) Usos normales. Se entenderá por uso normal la propia explotación de la finca, es decir, el relacionado con actividades que no introducen modificaciones en el territorio, en particular todas las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola, cinegética y las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

B) Usos excepcionales. Son todos aquellos que impliquen cualquier tipo de modificación en el territorio. Se distinguen tres tipos de conformidad con el art. 25.1 de la Ley 5/99:

1. Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

2. Usos autorizables. Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística. Son aquellos para los que deben valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

3. Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

A los efectos de la regulación de los usos excepcionales que pueden permitirse, autorizarse o prohibirse, en función de la categoría correspondiente de suelo rústico donde se ubiquen, el Plan General establece la siguiente clasificación, conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

A. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN PROPIA DEL SUELO RÚSTICO.

A-1.- Agrícola en general y ganadería extensiva.

Conjunto de acciones que implican la utilización dominante del suelo para cultivo de vegetales o cría y reproducción de especies animales que no requieren obras de infraestructura importantes y conviven, en lo fundamental, con el medio natural preexistente.

A-2.- Ganadería intensiva.

Explotación de especies animales mediante estabulación. Implica concentración y, en consecuencia, un impacto en el territorio de diverso grado.

A-3.- Forestal.

Explotación de especies arbóreas o arbustivas en su aspecto estructural (leña, madera para fabricación de objetos, papel etc.).

A-4.- Piscifactorías, viveros e invernaderos.

Explotación y cría de especies fluviales que aprovecha el cauce de los ríos mediante instalaciones fijas, o de especies vegetales sobre terreno al aire libre o lugar cubierto, cerrado con cristales y calentado artificialmente.

B. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

B-1.- Industrias extractivas.

Conjunto de medios materiales necesarios para la explotación de recursos minerales en su fase directamente vinculada con la localización de los mismos.

C. OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS.

C-1.- Servicio de carreteras.

Actividades vinculadas al transporte por carretera, en general, estaciones de servicio. Se excluyen expresamente de este epígrafe los talleres de reparación.

D. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES.

D-1. Vivienda unifamiliar vinculada a otra actividad.

Construcción residencial complementaria de cualquiera de las actividades definidas en los epígrafes anteriores, existiendo una relación de necesidad justificada por el cuidado, la atención, la explotación, la guarda, etc. de esa actividad, la cual se considerará como principal y dominante.

E. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

E-1. Vivienda unifamiliar simple.

Construcción residencial no vinculada a otra actividad directamente relacionada con la ocupación del suelo.

G. OTROS USOS CONSIDERADOS DE INTERÉS PÚBLICO.

G-1.- Industria agroalimentaria vinculada a la producción.

Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto de las especies animales o vegetales, con instalaciones anejas y complementarias de actividades agrarias puras (almacenamiento, embalaje, envasado, etc.).

G-2.- Actividades turísticas permanentes.

Actividades ligadas al sector de hostelería, al residencial temporal, que incluye también las actividades deportivas y de recreo y expansión.

G-3.- Industria agroalimentaria no vinculada a la producción.

Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto, en grados sucesivos, de transformación de especies vegetales o animales, no relacionadas por razones de localización con actividades agrarias (conservación, mataderos, salas de despiece, secaderos, etc.).

G-4.- Dotaciones, servicios y equipamientos públicos y privados de interés social.

Se trata de actividades no forzosamente rentables, que atienden a necesidades educacionales, culturales, de asistencia, cuya situación en suelo rústico esté justificada por su propia naturaleza, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Se incluye dentro de esta actividad el uso elemental núcleo zoológico, que en cumplimiento de las previsiones urbanísticas definidas por este plan y en desarrollo de las determinaciones del RUCyL solamente será un uso autorizado en suelo rústico común y dentro de los espacios delimitados al efecto (ver plano nº 2. Clasificación del Suelo. Categorías, regulación y gestión del suelo rústico).

En los cuadros siguientes se regulan todos estos usos excepcionales. El epígrafe "A. máx. afect.", indica que, con independencia de la ocupación y edificabilidad señalada, cuando se indica un valor de superficie en este epígrafe, se deberá entender que la edificabilidad deberá aplicarse sobre la superficie indicada, con independencia de que la parcela tenga mayor tamaño.

Por otra parte, cuando un determinado uso sea autorizable, y no se fije su edificabilidad máxima u otros parámetros, se deberá entender que la autorización se hará en base al proyecto que se presente para ese determinado uso.

ACTIVIDAD : A-1. AGRÍCOLA EN GENERAL Y GANADERÍA EXTENSIVA

TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE USO	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
			Parcela mín.	% Ocupación	Retranqueos	A. máx. afect.	Tipología	Edificabilidad	Altura
NATURAL : Interés paisajístico y forestal	Autorizable	No se fijan	U.M.C. Decreto C.A. 16/08/1984	No se fija	No se fija	No se fija	naves agrícolas, silos, etc.	No se fija	4,5 m.alero 7 m. cubrera
P Interés paisajístico sin masa forestal	Autorizable	No se fijan	U.M.C. Decreto C.A. 16/08/1984	No se fija	No se fija	No se fija	naves agrícolas, silos, etc.	No se fija	4,5 m.alero 7 m. cubrera
T CULTURAL : E Yacimientos arqueológicos	Prohibido								
D Terrenos declarados B.I.C.	Prohibido								
I INFRAESTRUCTURAS	Prohibido								
COMUN	Permitido	No se fijan	U.M.C. Decreto C.A. 16/08/1984	5	Linde pública: 10m	No se fija	naves agrícolas, silos, etc. casetos de aperos agr.	No se fija 8 m2 máx. sin cimentación	6,5 m.alero 9 m. cubrera 2,5 m.alero 3 m. cubrera

ACLARACIÓN-1 : En terrenos pertenecientes al Monte Valonsadero, será de aplicación el régimen específico que se recoja en la orden MAM/1082/2005 por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero" y la legislación sectorial aplicable. Asimismo, cuando se superpongan en este espacio distintas categorías de Suelo Rústico con Protección, serán las condiciones específicas de estas categorías las que deban añadirse al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial.

ACTIVIDAD : A-2. GANADERÍA INTENSIVA

TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE USO	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
			Parcela mín.	% Ocupación	Retranqueos	A. máx. afect.	Tipología	Edificabilidad	Altura
NATURAL : Interés paisajístico y forestal	Prohibido								
P Interés paisajístico sin masa forestal	Autorizable	Distancia mínima a núcleo de población 2.000 m. A igual actividad, 2.000 m.	10.000m2	10	20m	10.000m2	Naves cerradas	0,4m3/m2	4,5 m.alero 7 m. cubrera
T CULTURAL : E Yacimientos arqueológicos	Prohibido								
D Terrenos declarados B.I.C.	Prohibido								
I INFRAESTRUCTURAS	Prohibido								
COMUN	Permitido	Distancia mínima a núcleo de población 2.000 m. A igual actividad, 2.000 m.	5.000m2	15	6m	10.000m2	Naves cerradas	0,8m3/m2	4,5 m.alero 7 m. cubrera

ACLARACIÓN-1 : En terrenos pertenecientes al Monte Valonsadero, será de aplicación el régimen específico que se recoja en la orden MAM/1082/2005 por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero" y la legislación sectorial aplicable. Asimismo, cuando se superpongan en este espacio distintas categorías de Suelo Rústico con Protección, serán las condiciones específicas de estas categorías las que deban añadirse al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial.

ACTIVIDAD : A-3. FORESTAL

TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE USO	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
			Parcela mín.	% Ocupación	Retranqueos	A. máx. afect.	Tipología	Edificabilidad	Altura
NATURAL : Interés paisajístico y forestal	Autorizable	Normativa sectorial	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Naves edificaciones auxiliares	500 m2 150 m2	4,5 m.alero 7 m. cubrera 3,5 m
P Interés paisajístico sin masa forestal	Autorizable	Normativa sectorial	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Naves edificaciones auxiliares	500 m2 150 m2	4,5 al/ 7 cum. 3,5 m
T CULTURAL : E Yacimientos arqueológicos	Prohibido								
D Terrenos declarados B.I.C.	Prohibido								
I INFRAESTRUCTURAS	Prohibido								
COMUN	Permitido	Normativa sectorial	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Naves edificaciones auxiliares	500 m2 150 m2	4,5 m.alero 7 m. cubrera 3,5 m

ACLARACIÓN-1 : En terrenos pertenecientes al Monte Valonsadero, será de aplicación el régimen específico que se recoja en la orden MAM/1082/2005 por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero" y la legislación sectorial aplicable. Asimismo, cuando se superpongan en este espacio distintas categorías de Suelo Rústico con Protección, serán las condiciones específicas de estas categorías las que deban añadirse al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial.

ACTIVIDAD : A-4. PISCIFACTORÍAS, VIVEROS E INVERNADEROS

TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE USO	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
			Parcela mín.	% Ocupación	Retranqueos	A. máx. afect.	Tipología	Edificabilidad	Altura
NATURAL : Interés paisajístico y forestal	Autorizable	Normativa sectorial	No se fija	No se fija	Respeto a las servidumbres cauces pub.	No se fija	Naves y edif. auxiliares	250m2	3,5m
P Interés paisajístico sin masa forestal	Autorizable	Normativa sectorial	No se fija	No se fija	Respeto a las servidumbres cauces pub.	No se fija	Naves y edif. auxiliares	250m2	3,5m
T CULTURAL : E Yacimientos arqueológicos	Prohibido								
D Terrenos declarados B.I.C.	Prohibido								
INFRAESTRUCTURAS	Prohibido								
COMUN	Permitido	Normativa sectorial	No se fija	No se fija	Respeto a las servidumbres cauces pub.	No se fija	Naves y edif. auxiliares	250m2	3,5m

ACLARACIÓN-1 : En terrenos pertenecientes al Monte Valonsadero, será de aplicación el régimen específico que se recoja en la orden MAM/1082/2005 por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero" y la legislación sectorial aplicable. Asimismo, cuando se superpongan en este espacio distintas categorías de Suelo Rústico con Protección, serán las condiciones específicas de estas categorías las que deban añadirse al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial.

ACTIVIDAD : B-1. INDUSTRIAS EXTRACTIVAS

TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE USO	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
			Parcela mín.	% Ocupación	Retranqueos	A. máx. afect.	Tipología	Edificabilidad	Altura
NATURAL : Interés paisajístico y forestal	Prohibido								
P Interés paisajístico sin masa forestal	Prohibido								
T CULTURAL : E Yacimientos arqueológicos	Prohibido								
D Terrenos declarados B.I.C.	Prohibido								
INFRAESTRUCTURAS	Prohibido								
COMUN	Autorizable	Normativa sectorial	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Inst. técnicas edificios auxiliares	No se fija	edif. aux: 6,5m 2 pl.

ACLARACIÓN-1 : En terrenos pertenecientes al Monte Valonsadero, será de aplicación el régimen específico que se recoja en la orden MAM/1082/2005 por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero" y la legislación sectorial aplicable. Asimismo, cuando se superpongan en este espacio distintas categorías de Suelo Rústico con Protección, serán las condiciones específicas de estas categorías las que deban añadirse al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial

ACTIVIDAD : C-1. SERVICIO DE CARRETERAS

TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE USO	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
			Parcela mín.	% Ocupación	Retranqueos	A. máx. afect.	Tipología	Edificabilidad	Altura
NATURAL : Interés paisajístico y forestal	Autorizable	Categoría mínima: carretera comarcal	2000m2	30	Normativa sectorial	10000m2	Servicio carr. Aloj. (*)	0,3m2/m2	3,5m 1 pl.
P Interés paisajístico sin masa forestal	Autorizable	Categoría mínima: carretera comarcal	2000m2	30	Normativa sectorial	10000m2	Servicio carr. Aloj. (*)	0,3m2/m2	3,5m 1 pl.
T CULTURAL : E Yacimientos arqueológicos	Prohibido								
D Terrenos declarados B.I.C.	Prohibido								
INFRAESTRUCTURAS	Autorizable	Normativa sectorial							
COMUN	Autorizable	Categoría mínima: carretera comarcal	2000m2	30	Normativa sectorial	10000m2	Servicio carr. Aloj. (*)	0,3m2/m2	6,5m 2 pl.

ACLARACIÓN-1 : En terrenos pertenecientes al Monte Valonsadero, será de aplicación el régimen específico que se recoja en la orden MAM/1082/2005 por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero" y la legislación sectorial aplicable. Asimismo, cuando se superpongan en este espacio distintas categorías de Suelo Rústico con Protección, serán las condiciones específicas de estas categorías las que deban añadirse al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial

(*) Se cumplirán las condiciones de Actividades Turísticas Permanentes, excepto las de localización
Se aplicarán en todo caso las limitaciones de las líneas de servidumbre, de afección y edificación prescritas en la legislación de Carreteras. Asimismo, se controlarán los accesos, que en ningún caso serán directos, sino a través de vías o caminos de servicio que cumplan las características técnicas exigidas por la normativa del Ministerio de Fomento.

ACTIVIDAD : D-1. VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A OTRA ACTIVIDAD

TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE USO	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
			Parcela mín.	% Ocupación	Retranqueos	A. máx. afect.	Tipología	Edificabilidad	Altura
NATURAL : Interés paisajístico y forestal	Autorizable si lo es la actividad principal	En la misma parcela o edificio que la actividad principal	Se cumplirán los mismos parámetros que para la actividad principal, que en ningún caso serán acumulativos. En cualquier caso no se permitirá más que una vivienda por actuación y actividad principal con un máximo de 150 m2						
P Interés paisajístico sin masa forestal	Autorizable si lo es la actividad principal	En la misma parcela o edificio que la actividad principal	Se cumplirán los mismos parámetros que para la actividad principal, que en ningún caso serán acumulativos. En cualquier caso no se permitirá más que una vivienda por actuación y actividad principal con un máximo de 150 m2						
T CULTURAL : E Yacimientos arqueológicos	Prohibido								
D Terrenos declarados B.I.C.	Prohibido								
INFRAESTRUCTURAS	Prohibido								
COMUN	Permitido o Autorizable según lo sea la actividad principal	En la misma parcela o edificio que la actividad principal	Se cumplirán los mismos parámetros que para la actividad principal, que en ningún caso serán acumulativos. En cualquier caso no se permitirá más que una vivienda por actuación y actividad principal con un máximo de 150 m2						

ACLARACIÓN-1 : En terrenos pertenecientes al Monte Valonsadero, será de aplicación el régimen específico que se recoja en la orden MAM/1082/2005 por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero" y la legislación sectorial aplicable. Asimismo, cuando se superpongan en este espacio distintas categorías de Suelo Rústico con Protección, serán las condiciones específicas de estas categorías las que deban añadirse al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial

ACTIVIDAD : E-1. VIVIENDA UNIFAMILIAR SIMPLE

TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE USO	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
			Parcela mín.	% Ocupación	Retranqueos	A. máx. afect.	Tipología	Edificabilidad	Altura
NATURAL : Interés paisajístico y forestal	Prohibido								
P Interés paisajístico sin masa forestal	Prohibido								
T CULTURAL : E Yacimientos arqueológicos	Prohibido								
D Terrenos declarados B.I.C.	Prohibido								
INFRAESTRUCTURAS	Prohibido								
COMUN	Autorizable	Distancia mínima a núcleo urbano 1km	U.M.C. Decreto 76/84 C.A.	No se fija	No se fija	No se fija	Vivienda unifamiliar hasta 250m2	No se fija	6,5m 2 pl.

ACLARACIÓN-1 : En terrenos pertenecientes al Monte Valonsadero, será de aplicación el régimen específico que se recoja en la orden MAM/1082/2005 por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero" y la legislación sectorial aplicable. Asimismo, cuando se superpongan en este espacio distintas categorías de Suelo Rústico con Protección, serán las condiciones específicas de estas categorías las que deban añadirse al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial

ACTIVIDAD : G-1. INDUSTRIA AGROALIMENTARIA VINCULADA A LA PRODUCCIÓN

TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE USO	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
			Parcela mín.	% Ocupación	Retranqueos	A. máx. afect.	Tipología	Edificabilidad	Altura
NATURAL : Interés paisajístico y forestal	Prohibido								
P Interés paisajístico sin masa forestal	Prohibido								
T CULTURAL : E Yacimientos arqueológicos	Prohibido								
D Terrenos declarados B.I.C.	Prohibido								
INFRAESTRUCTURAS	Prohibido								
COMUN	Autorizable	Distancia máxima al lugar de producción, 250m	5000m2	15	10m	10000m2	N. ind., oficina, comercio hasta 250m2	0,6m3/m2	4,5 m.alero 7 m. cumbre

ACLARACIÓN-1 : En terrenos pertenecientes al Monte Valonsadero, será de aplicación el régimen específico que se recoja en la orden MAM/1082/2005 por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero" y la legislación sectorial aplicable. Asimismo, cuando se superpongan en este espacio distintas categorías de Suelo Rústico con Protección, serán las condiciones específicas de estas categorías las que deban añadirse al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial

ACTIVIDAD : G-2 . TURISTICA PERMANENTE

TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE USO	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
			Parcela mín.	% Ocupación	Retranqueos	A. máx. afect.	Tipología	Edificabilidad	Altura
NATURAL : Interés paisajístico y forestal	Autorizable	Distancia mínima a a igual actividad,500m	10000m2	10	20m	10000m2	(*)	0,10m2/m2	3,5m 1 pl.
P R O T E G I D O Interés paisajístico sin masa forestal	Autorizable	Distancia mínima a a igual actividad,500m	5000m2	20	10m	10000m2	(*)	0,20m2/m2	6,5m 2 pl.
CULTURAL : Yacimientos arqueológicos	Prohibido								
Terrenos declarados B.I.C.	Prohibido								
INFRAESTRUCTURAS	Prohibido								
COMUN	Autorizable	Distancia mínima a a igual actividad,500m	2500m2	40	6m	10000m2	(**)	0,40m2/m2	6,5m 2 pl.

ACLARACIÓN-1 : En terrenos pertenecientes al Monte Valonsadero, será de aplicación el régimen específico que se recoja en la orden MAM/1082/2005 por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero" y la legislación sectorial aplicable. Asimismo, cuando se superpongan en este espacio distintas categorías de Suelo Rústico con Protección, serán las condiciones específicas de estas categorías las que deban añadirse al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial

ACLARACIÓN-2

(*) Hoteles con menos de 25 camas. Restaurantes, etc. hasta 250 m2. Actividades deportivas al aire libre.

(**) Hostelería hasta 500m2. Actividades deportivas al aire libre.

Se autorizarán las actividades contempladas en el cuadro anterior con la única limitación, al margen de la preceptiva licencia municipal y de las prescripciones señaladas en la aclaración-2, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en cada caso.

ACTIVIDAD : G-3. INDUSTRIA AGROALIMENTARIA NO VINCULADA A LA PRODUCCIÓN

TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE USO	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
			Parcela mín.	% Ocupación	Retranqueos	A. máx. afect.	Tipología	Edificabilidad	Altura
NATURAL : Interés paisajístico y forestal	Prohibido								
P R O T E G I D O Interés paisajístico sin masa forestal	Prohibido								
CULTURAL : Yacimientos arqueológicos	Prohibido								
Terrenos declarados B.I.C.	Prohibido								
INFRAESTRUCTURAS	Prohibido								
COMUN	Autorizable	Dist. mínima a núcleo urb., s/ Actividades Clasificadas A igual actividad, 1km	5000m	15	6m	10000m2	Mataderos,secaderos, salas de despiece	0,6m3/m2	6,5m 2 pl.

ACLARACIÓN-1 : En terrenos pertenecientes al Monte Valonsadero, será de aplicación el régimen específico que se recoja en la orden MAM/1082/2005 por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero" y la legislación sectorial aplicable. Asimismo, cuando se superpongan en este espacio distintas categorías de Suelo Rústico con Protección, serán las condiciones específicas de estas categorías las que deban añadirse al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial

ACTIVIDAD : G-4. DOTACIONES, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE USO	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
			Parcela mín.	% Ocupación	Retranqueos	A. máx. afect.	Tipología	Edificabilidad	Altura
NATURAL : Interés paisajístico y forestal	Autorizable	No se fija	La necesaria para la función	5	15	10000m2	Edificación Aislada	0,07m2/m2	7 m
P R O T E G I D O Interés paisajístico sin masa forestal	Autorizable	No se fija	La necesaria para la función	5	15	10000m2	Edificación Aislada	0,07m2/m2	7 m
CULTURAL : Yacimientos arqueológicos	Autorizable	Normativa sectorial							
Terrenos declarados B.I.C.	Autorizable	Normativa sectorial							
INFRAESTRUCTURAS	Prohibido								
COMUN	Autorizable	Distancia mínima a igual actividad, 5km	La necesaria para la función	15	No se fijan	10000m2	Edificios y servicios públicos	0,6m2/m2	la que el uso justifique

ACLARACIÓN-1 : En terrenos pertenecientes al Monte Valonsadero, será de aplicación el régimen específico que se recoja en la orden MAM/1082/2005 por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero" y la legislación sectorial aplicable. Asimismo, cuando se superpongan en este espacio distintas categorías de Suelo Rústico con Protección, serán las condiciones específicas de estas categorías las que deban añadirse al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial

ACLARACIÓN-2: El uso de elemental Núcleo Zoológico, en cumplimiento de las previsiones urbanísticas definidas en el Plan General y en desarrollo de las determinaciones del RUCyL solamente será un uso autorizable en suelo rústico común y dentro de los espacios delimitados al efecto en los planos de ordenación (plano nº2).

Además de los usos concretos regulados en el presente Plan, se establecen, con carácter general y para todas las categorías de suelo rústico, los siguientes usos permitidos y autorizables:

a) Usos permitidos:

- Cercas, tenadas abiertas, vallados ..., cerramientos en general, con diseño y materiales tradicionales.

- Movimiento de tierras relacionado con un uso normal y que no forme parte de un proyecto de obras, a excepción de las remociones de tierra en áreas de protección arqueológica, que deberán someterse a los trámites previstos en la Normativa Arqueológica de este Plan General.

- La utilización de los inmuebles edificados al amparo del presente Plan General.

- Demoliciones, salvo ruina inminente.

- Rehabilitación o reforma interior de los inmuebles existentes cuando no impliquen aumento de volumen y siempre que no estén declarados fuera de ordenación.

b) Usos autorizables:

- Ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, con sujeción, en cada caso, a las limitaciones y condiciones establecidas en las fichas reguladoras de la actividad que sustenta el edificio o instalación que se pretende ampliar.

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, excepto en suelo rústico común, en el que se consideran como uso permitido de conformidad con lo dispuesto en el art. 59 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 3.1.15. Regulación particularizada de los usos excepcionales (OG)

La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el artículo 293 y siguientes, si bien respetando las particularidades señaladas en los siguientes apartados:

1. Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:

a) Planos del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, las construcciones e instalaciones existentes y propuestas, los elementos naturales del entorno y las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

b) Memoria en la que conste:

1. La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela y las determinaciones vigentes de la normativa urbanística.

2. La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas, tales como ocupación de parcela, distancias al dominio público y a los demás linderos, altura, volumen y materiales; en particular debe justificarse la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios urbanos y demás infraestructuras existentes.

3. La justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico o en su caso en suelo urbanizable no delimitado así como de las específicas circunstancias de interés público que concurren, teniendo en cuenta el uso de que se trate y las condiciones que señale el planeamiento urbanístico para la clase y categoría de suelo de los terrenos; en particular, cuando se trate de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada debe justificarse que no se produce riesgo de formar un nuevo núcleo de población.

2. Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el «Boletín Oficial de la Provincia» y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432 del RUCyL. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433 del RUCyL

3. Una vez que haya terminado el plazo de información pública:

a) A la vista del resultado del dicho trámite, el Ayuntamiento debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. La resolución debe notificarse al interesado y a la Comisión Territorial de Urbanismo.

b) La resolución puede dictarse de forma conjunta con la correspondiente al otorgamiento de la licencia, o bien previamente a la misma.

c) Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya notificado la resolución al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2 del RUCyL.

SECCIÓN QUINTA.

Condiciones de la edificación

Artículo 3.1.16. Condiciones comunes de la edificación (OD)

1. Intensidad de uso

El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a la totalidad de este terreno, incluidos los retranqueos, la edificabilidad establecida en cada categoría de suelo, o uso, o edificación a implantar.

2. Condiciones higiénicas

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía, y asimismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia de los Servicios Técnicos municipales o de la Consejería competente en la materia solicitar del promotor, previamente a la autorización, la modificación de los medios adoptados para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen pocos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, deberán instalarse o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que piensen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Organismo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios, e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.

3. Cerramientos de las parcelas

La altura máxima del cerramiento será de dos y medio (2,5) metros.

La parte baja podrá ser de fábrica con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los cincuenta (50) centímetros; la parte superior deberá estar construida por elementos diáfanos: verjas, celosías, setos vegetales y alambradas.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

4. Retranqueos

a) El retranqueo de los cerramientos será como mínimo de tres (3) metros desde el borde del camino, línea ferroviaria, cauces de agua, vías pecuarias y líneas eléctricas de alta tensión, salvo cuando existan otros mayores impuestos por la legislación o normativa sectorial vigente. En todo caso, respecto a los caminos, el retranqueo también vendrá fijado por la distancia mínima de seis (6) metros al eje del camino.

b) Con carácter general se establece para las edificaciones e instalaciones, un retranqueo mínimo a linderos o cerramientos de cinco (5) metros, sin perjuicio de mayores retranqueos que a tal efecto se establezcan para cada uso o categoría de protección del suelo rústico.

5. Condiciones estéticas

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir una incidencia mínima sobre su entorno.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación procurando que las especies a plantar sean las propias de la zona, salvo que el análisis paisajístico y medioambiental aconseje otra solución.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos autonómicos competentes, en el caso de edificaciones de interés público, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior, en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores del medio físico.

Para la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red nacional, provincial, comarcal o autonómica se estará a las determinaciones de la legislación vigente.

Artículo 3.1.17. Obras y actuaciones (OD)

A) Obras permitidas

1. El suelo rústico podrá ser calificado, a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, tengan como objeto los usos regulados en el artículo 3.1.15. de estas Normas.

2. Todas las obras no enumeradas están expresamente prohibidas.

B) Régimen de autorización y ejecución de obras, construcciones e instalaciones

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el epígrafe anterior, así como los usos y las actividades a que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas afectadas cumplan la legislación correspondiente.

2. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

3. La vinculación legal a que se refiere el párrafo anterior implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto o consecuencia de su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración municipal como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

4. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad, y suministro de energía eléctrica.

5. Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, satisfarán las condiciones establecidas en el Plan General sobre características generales del viario.

C) Actuaciones sobre edificaciones existentes en suelo rústico

1. Las edificaciones e instalaciones que existan en la fecha de aprobación de este Plan General, estén o no declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

a) Edificaciones o instalaciones que queden dentro de ordenación, por ajustarse a las condiciones de la presente Normativa; en donde con las condiciones y limitaciones en ésta impuestas, será posible cualquier actuación de las señaladas en el punto A, siendo asimismo posibles con las mismas condiciones las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.

b) Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a las condiciones en aplicación de la presente normativa. En este caso sólo serán posibles actuaciones encaminadas al mantenimiento en condiciones higiénicas, estéticas y de seguridad de la construcción o instalación en las condiciones que señala el RUCyL. Asimismo el propietario deberá realizar, a su costa, dentro de dos primeros años de vigencia del Plan General, las obras necesarias para minimizar el impacto que los edificios existentes ocasionan al medio natural.

2. Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, según lo determinado en los puntos anteriores.

SECCIÓN SEXTA

Regulación del suelo rústico por categorías y tipos

Artículo 3.1.19. Suelo rústico con protección natural declarado Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero" (SR-PN-mv) - (OG)

Esta categoría de Suelo Rústico con Protección se define en función de la Orden MAM/1082/2005, de 10 de Agosto, por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el "Monte Valonsadero" propiedad del Ayuntamiento de Soria y situado en el término municipal de Soria.

El régimen de protección de esta Zona, será el establecido en la legislación sectorial aplicable en cada caso, sin perjuicio de la protección general que la Ley 8/1991, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León otorga a los espacios pertenecientes a la Red de Espacios Naturales de Castilla y León.

A la vez, la Zona Natural de Esparcimiento, se superpone con distintas categorías de Suelo Rústico con Protección, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añadan al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial aplicable. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación medioambiental sobre estos espacios se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo Rústico de Protección de que se trate en cada momento.

Cuando sobre este área, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 53.3 de la Ley 8/1991 La Consejería competente redacte un programa de uso público para la puesta en valor y utilización recreativa de esta zona, pudiéndose establecer para ello convenios con las Entidades Locales para su gestión, se estará a lo dispuesto en estas figuras de desarrollo para su protección.

Artículo 3.1.20. Suelo rústico con protección natural declarado Lugar de Interés Comunitario (SR-PN-lic) - (OG)

Del conjunto de disposiciones normativas formado por la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad de Castilla y León, la Directiva 92/43/CEE, o Directiva Hábitats, respecto de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario y la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, y sus posteriores modificaciones, en

especial la Directiva 97/49/CEE, de la Comisión, de 29 de julio, conforme a la que se designan las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Red Natura 2000; se deriva la definición de estas áreas delimitadas en el término municipal de Soria sobre las que recaen una serie de condiciones de protección definidas en las diversas normativas citadas.

El régimen de protección de estos espacios vendrá definido por los Planes de Recuperación o de Conservación según el caso, que serán aprobados por Decreto de la Junta de Castilla y León y seguirán el procedimiento de elaboración que señala el artículo 6 de la Ley 4/89, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

Asimismo se tendrán en cuenta el conjunto de disposiciones normativas europeas antes mencionadas; que se superpondrán con las distintas categorías de Suelo Rústico con Protección, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añadan al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación medioambiental sobre estos espacios se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo Rústico de Protección de que se trate en cada momento.

En especial se prestará especial atención al cumplimiento del artículo 6.3. de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

"Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y su peditado a lo dispuesto en el apartado 4, las autoridades nacionales competentes sólo se declararán de acuerdo con dicho plan o proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública".

Artículo 3.1.21. Suelo rústico con protección natural de vías pecuarias (SR-PN-vp) - (OG)

Esta categoría de Suelo Rústico con protección se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera, en virtud de sus valores de carácter social, cultural y ambiental. De este modo, a las limitaciones que imponga la legislación sectorial vigente, se sumarán, si fueran más restrictivas las referidas a las categorías de Suelo Rústico Común o Suelo Rústico con Protección de que se trate en cada momento.

Su representación gráfica se realiza en base al eje de trazado, por lo que la servidumbre a la que se refiere el párrafo anterior vendrá definida por la legislación sectorial aplicable.

Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Asimismo, las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medioambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

De este modo, su régimen de uso y protección vendrá regulado por la legislación específica, a la sazón la ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, en tanto no sea aprobada la legislación aplicable de ámbito autonómico.

De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

Se relacionan a continuación las vías pecuarias clasificadas dentro del término municipal de Soria (en las Coladas, su anchura será determinada por el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias):

- Cañada Real Soriana.
- Colada del Arenalejo.
- Colada del Batán.
- Cordel de la Venta de la Verguilla o del Monte Valosandero.
- Vereda del Ventorro Jarrate.
- Cordel de Peñaranda. De él surgen otros dos cordeles: el Cordel de Escarabajosa, con dirección noreste y el Cordel de Torralba, en dirección sureste.
- Cordel del Puente de Adamez.

Salvo las modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en el proyecto técnico de clasificación de las mismas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluvia-

les, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma y a salvo de las delegaciones o convenios que en el futuro pudieran tener lugar, el Ayuntamiento velará por la adecuada preservación de las vías pecuarias en tanto que integradas en la red de suelos objeto de protección urbanística, y de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial, reguladora de sus condiciones de protección, o bien de las que determinen su nuevo destino en caso de desafección por constatarse su inadecuación para el tránsito de ganado y su insusceptibilidad de usos compatibles y complementarios.

A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos en el Suelo Rústico que, conforme a su normativa específica, resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la consideración de Suelo Rústico con Protección, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

Se consideran usos compatibles y complementarios los definidos en el artículo 16 y artículo 17 respectivamente de la ley 3/1995, siempre que resulten compatibles con estas normas.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- los vallados transversales;
- la publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones;
- las actividades extractivas;
- los vertidos de cualquier clase;
- el asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza;
- el tránsito de automóviles todo terreno, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica;
- la caza en todas sus formas, y
- los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a las categorías de Suelo Rústico Común o Rústico con Protección por las que discurre la vía sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determina su normativa específica.

Cuando, por causa del plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la ley 3/1995, de vías pecuarias.

Artículo 3.1.22. Suelo rústico con protección natural de interés paisajístico sin masa forestal (SR-PN-p) - (OG)

Zonas de interés paisajístico, esto es, aquellas zonas con valores geomorfológicos del paisaje poco alterados, y que no soportan masas forestales significativas.

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo Rústico con protección se estará a lo dispuesto en la Sección IV y Sección V del Capítulo 3.1 de la presente normativa urbanística.

Artículo 3.1.23. Suelo rústico con protección natural de interés paisajístico y forestal (SR-PN-mf) - (OG)

Zonas de interés paisajístico y forestal, esto es, aquellas zonas con valores geomorfológicos del paisaje poco alterados, y que además soportan las masas forestales más importantes.

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo Rústico con protección se estará a lo dispuesto en la Sección IV y Sección V del Capítulo 3.1 de la presente normativa urbanística.

Artículo 3.1.24. Suelo rústico con protección natural de cauces y riberas (SR-PN-cr) - (OG)

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.

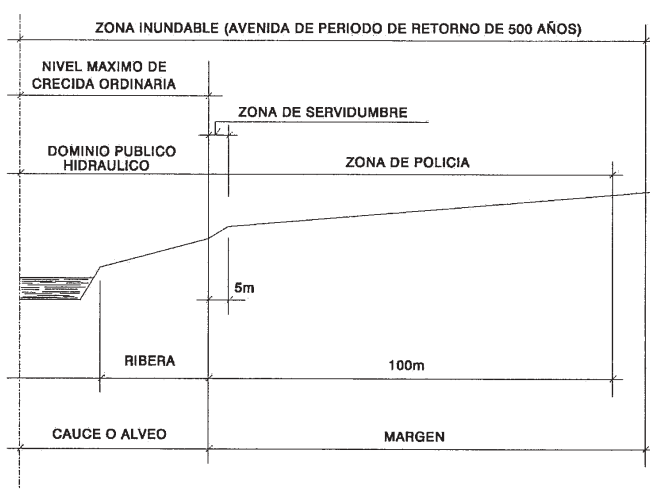
En esta zonas solamente se admiten aquellas obras o instalaciones de utilidad pública que por sus especiales características deben ubicarse en este

suelo y que además cuentan con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Cualquier actividad susceptible de provocar contaminación al Dominio Público requerirá la pertinente autorización del vertido, según lo establecido en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

**TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS 1/2001 DEL 20 DE JULIO
REGLAMENTO DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO R. D. 849/1986**

PROTECCION DE CAUCES



Artículo 3.1.25. Suelo rústico con protección cultural declarado B.I.C. (SR-PC-bic) - (OG)

Suelo rústico con protección cultural, por razones de existencia de valores culturales, en particular, parte del Monte Valonsadero declarado como Bien de Interés Cultural, así como los abrigos rupestres de Pedrajas y Oteruelos.

Su régimen de protección, uso y gestión será el regulado en la legislación sectorial aplicable, la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y subsidiariamente la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, sin perjuicio de lo dispuesto en el capítulo 2.7. Normas Generales de Protección de la presente normativa urbanística.

Artículo 3.1.26. Suelo rústico con protección cultural arqueológica (SR-PC-a) - (OG)

Se trata de suelo de protección por su contenido arqueológico cuyo objetivo es preservar de actividades no deseadas. Se restringe a los yacimientos delimitados e inventariados por los organismos competentes en la materia, donde no es posible el desarrollo de ningún uso salvo el dirigido al estudio y protección del bien. Además, a los citados yacimientos y sus entornos, así como a los entornos de los elementos de carácter puntual o lineal con valor arqueológico que existan en el municipio de Soria, en cualquier clase de suelo, les será de aplicación la normativa regulada en el Capítulo 2.7 Sección Tercera Normas Generales de Protección. Protección Arqueológica.

Cualquier modificación de uso o intervención en el suelo rústico de protección cultural arqueológica está prohibida, no permitiéndose ningún tipo de edificación, salvo las que en su caso autoricen la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y subsidiariamente la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español.

Artículo 3.1.27. Suelo rústico con protección de infraestructura viaria (SR-PI-vi) - (OG)

Suelo rústico con protección de infraestructuras, constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa, en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, según lo dispuesto en la normativa sectorial.

Se incluyen como zona de protección los terrenos situados a ambos lados de las carreteras interurbanas de la red general comprendidos en la zona de dominio público, fijada de conformidad con la Ley de Carreteras del Estado, Ley 25/1988, de 29 de julio y sus desarrollos reglamentarios, que establecen en las carreteras las zonas de dominio público, de servidumbre, de afección y línea límite de edificación, así como las limitaciones de uso y propiedad de los terre-

nos incluidos en las mismas. El gráfico correspondiente se incorpora al final del "Artículo 2.8.47. Red viaria", de estas Normas.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de 100 metros en las variantes o carreteras de circunvalación, y a 25 metros en el resto de las carreteras, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada.

En las carreteras que no formen parte de la red de interés general del Estado, y cuyo itinerario se desarrolle íntegramente en el territorio de la Comunidad Autónoma, será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Carreteras de Castilla y León, Ley 2/90, de 16 de marzo. El gráfico correspondiente se incorpora al final del "Artículo 2.8.47. Red viaria", de estas Normas.

Artículo 3.1.28. Suelo rústico con protección de infraestructura ferroviaria (SR-PI-Fe) – (OG)

Suelo rústico con protección de infraestructuras, constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa, en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, según lo dispuesto en la normativa sectorial

Se incluyen los terrenos cruzados por la línea férrea hasta una distancia de 50 m. a ambos lados de la vía, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, en aplicación de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, que regula las condiciones del sistema ferroviario, así como las limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril, definiendo las zonas de dominio público, y de protección. El gráfico correspondiente se incorpora al final del "Artículo 2.8.48. Red ferroviaria", de estas Normas.

Artículo 3.1.29. Suelo rústico común (OG)

Se incluye en suelo rústico común el resto de los terrenos que no se incluyen en ninguna de las anteriores categorías.

Así mismo, se delimita dentro del suelo rústico común en aplicación de las disposiciones reflejadas en los artículos 57g) y 59b) del RUCyL un espacio preferente para la localización del uso elemental núcleo zoológico. Dicho uso, en cumplimiento de las previsiones urbanísticas definidas en el Plan General y en desarrollo de las determinaciones del RUCyL antes mencionadas solamente será un uso autorizable dentro de los espacios delimitados al efecto en los planos de ordenación (plano nº2).

CAPÍTULO 3.2.

Normas particulares del suelo urbanizable

SECCIÓN PRIMERA

Definición y delimitación

Artículo 3.2.1. Definición (OG)

El suelo urbanizable es el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbanizable los terrenos que no puedan ser clasificados como suelo urbano ni como suelo rústico según los criterios señalados en el artículo 27 del RUCyL.

En función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas en el Plan General, el suelo urbanizable se divide en dos categorías:

- Suelo urbanizable delimitado (SUR-D)
- Suelo urbanizable no delimitado (SUR-N)

Artículo 3.2.2. Delimitación (OG)

Forman el suelo urbanizable delimitado aquellos terrenos delimitados en el conjunto de planos nº 3 "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del suelo y Sistemas Generales. Calificación y regulación del Suelo Urbanizable" a escala 1/5.000, con el código SUR-D.

Forman el suelo urbanizable delimitado aquellos terrenos delimitados en el conjunto de planos nº 3 "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del suelo y Sistemas Generales. Calificación y regulación del Suelo Urbanizable" a escala 1/5.000, con el código SUR-N.

SECCIÓN SEGUNDA

Suelo urbanizable delimitado

Artículo 3.2.3. Definición (OG)

Constituirán el suelo urbanizable delimitado aquellos terrenos del suelo urbanizable en los que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 28 del RUCyL, se considera adecuada su transformación de acuerdo con las previsiones del PGOU.

En el suelo urbanizable delimitado se incluirán los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos previstos en la legislación urbanística, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas gene-

rales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

La delimitación de los sectores del suelo urbanizable delimitado previstos queda reflejada en el conjunto de planos nº 3.

Artículo 3.2.4. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado (OG)

El suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores que se establecen en el presente Plan General.

En casos necesarios, para el desarrollo de las infraestructuras correspondientes a los sistemas generales que componen la estructura general y orgánica del Plan General, se redactarán y aprobarán Planes Especiales.

Los Planes Parciales y Planes Especiales, se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo 2.3 de estas Normas y al contenido de la presente Sección.

Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector (adscritos) cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos que tengan determinada la obtención de suelo con cargo al suelo urbanizable.

Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en esta Sección.

En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General, una variación de la superficie de suelo incluida en el correspondiente sector, en más o menos de un cinco por ciento (5%) como máximo de la que se le asigne en los documentos de aquél, sin que ello suponga modificación del mismo ni del Plan General. Específicamente cuando linden con una carretera, el límite se ajustará al dominio público de la misma, de acuerdo con su legislación reguladora.

En ningún caso se podrá reducir la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento, que será el diez por ciento (10%) del aprovechamiento del sector.

Los usos compatibles en cada sector de planeamiento parcial no podrán consumir más de un cuarenta y cinco por ciento (45%) del aprovechamiento lucrativo máximo.

Para los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con uso predominante residencial colectivo, será obligatorio disponer como usos detallados dentro de cada parcela un mínimo de un 5% para otros usos no residenciales de carácter terciario (comercio, oficinas, bares etc.), o equipamiento colectivo, asegurando en cualquier caso que la variedad de uso sobre la superficie total del sector será del 20% o más. En caso de tipologías de vivienda unifamiliar, el referido porcentaje (20%) se aplicará globalmente sobre la superficie total del sector y no de forma individual sobre cada parcela.

El trazado viario propuesto tiene carácter vinculante; no obstante se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General, que el Plan Parcial precise los detalles de dicho trazado ajustándolo a las características físicas del terreno, integrando siempre su trazado en las zonas contiguas. En cualquier caso los desarrollos de los suelos urbanizables delimitados deberán estar a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1998, de 29 de julio y en la Ley 2/1990 de Carreteras de Castilla y León, quedando, cuando limiten con alguna carretera, sus límites situados a una distancia de 3,00 metros medidos en horizontal y paralelamente a la arista exterior de la explanación de la carretera, y de 8,00 metros en autopistas, autovías y vías rápidas tal y como reflejan los gráficos al efecto incluidos en el artículo 2.8.47 de las presentes Normas.

Se establece con carácter general para todo el suelo urbanizable que en las zonas clasificadas como Sistema General de Espacios Libres será compatible el uso de equipamiento y uso deportivo con las condiciones establecidas en las normas generales de los usos. La parte de Sistema General de Espacios Libres afectada por la Ley de Carreteras, podrá destinarse a vías de servicio, carril bici o infraestructuras.

El trazado propuesto para los colectores de saneamiento, que figura en el plano nº 8, no es vinculante, sino que debe considerarse orientativo, por lo que se admitirán modificaciones no sustanciales del mismo conforme a criterios técnicos. Las modificaciones sustanciales del trazado deberán ser tramitadas mediante un Plan Especial.

En el suelo comprendido en sectores, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el presente Plan General, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Artículo 3.2.5. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable delimitado (OG)**A. Derechos**

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos y a promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo al Ayuntamiento, de conformidad con las determinaciones del presente Plan General.

Para promover su transformación urbanística, bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial, o, en su caso, Especial.

B. Deberes

1. En tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, los propietarios del suelo urbanizable deberán respetar las incompatibilidades de uso señaladas en el presente Plan General.

2. En el suelo urbanizable delimitado, cuyo desarrollo prevea el Plan General por iniciativa privada, los propietarios deberán, además formular el planeamiento de desarrollo en los plazos que en su caso se establezcan.

3. Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento, los propietarios de suelo urbanizable delimitado estarán sujetos a los siguientes deberes:

a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Proyecto de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la Ley de Urbanismo de 1999 de Castilla y León.

d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente. Las cargas de urbanización corresponden al urbanizador.

e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la Cédula de Urbanización o Proyecto de Actuación.

f) Costear, conforme a lo establecido en la LUCyL y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el Proyecto de Actuación, en los plazos previstos.

g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares en los plazos previstos en el presente Plan General, y en la preceptiva licencia municipal.

Sobre la conservación de la urbanización se estará a lo dispuesto en el artículo 2.3.20 de la presente normativa urbanística.

Artículo 3.2.6. Régimen urbanístico la propiedad (OG)

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable delimitado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la legislación vigente y en las presentes Normas.

Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable delimitado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento que el Plan General asigna, con arreglo a las especificaciones que se incluyen en la presente sección, todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento, previo o simultáneo, al ejercicio de dichas facultades.

Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable delimitado no podrán ser ejecutadas hasta que no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondientes y se ejecuten las obras

de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo 3.2.9, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el párrafo anterior, en el suelo urbanizable delimitado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras de instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales, o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no haya de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 44 del RUCyL con las garantías que ella misma prevé en orden a su demolición y reposición del suelo a su estado anterior original.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable delimitado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

Artículo 3.2.7. Ejercicio del derecho a edificar, y a la edificación (OG)

El otorgamiento de la licencia determinará la facultad de ejercer el derecho a edificar siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística establecida por el planeamiento parcial de desarrollo.

En el suelo urbanizable delimitado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización así como el correspondiente Proyecto de Actuación establecido en el artículo 234 del RUCyL, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación, si fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica del ámbito esté suficientemente ejecutada como para permitir el adecuado funcionamiento de los servicios urbanos de la parcela correspondiente y que por el estado de realización de las obras de urbanización referentes a la misma, sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor o igual que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

En cuanto al ejercicio del derecho a la edificación, éste se adquiere por la conclusión de las obras realizadas al amparo de la licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Artículo 3.2.8. Uso con aprovechamiento lucrativo (OG)

Las intensidades de uso asignadas por los sectores, deberán entenderse como de carácter lucrativo. En consecuencia, en la redacción de Planes Parciales, las edificabilidades que se asignen a las dotaciones urbanísticas públicas no formarán parte de dicha intensidad de uso lucrativo, sino que constituirán un incremento, sobre la misma, de cesión obligatoria al Ayuntamiento. Sólo en el caso de que el Plan Parcial asigne carácter lucrativo al equipamiento, su correspondiente edificabilidad quedará incluida en dicha intensidad de uso.

Artículo 3.2.9. Condiciones particulares de los sectores. Fichero (OD)

Las condiciones particulares de cada uno de los sectores se detallan en sus correspondientes fichas, que se incluyen a continuación. Los parámetros básicos pueden verse en el cuadro adjunto.

De acuerdo con lo establecido en el art. 88 del RUCyL 22/04, se señalan de forma concreta los sistemas generales de viario y espacio libre incluidos dentro de los sectores indicando su ubicación y dimensiones mientras que para los sistemas generales de equipamiento únicamente se establece su superficie dejando pendiente la concreción de su ubicación al establecimiento de la ordenación detallada.

Para los sistemas generales adscritos se establecen los espacios libres EG-1 a EG-3, que irán adscribiéndose cuando se establezca la ordenación detallada con la superficie establecida en la correspondiente ficha y el orden de prioridad indicado por el número de la acción.

Sector nº	Superficie bruta (m²)	QG (m²)	EG (m²)	VG (m²)	TOTAL SG (m²)	EG adscritos	SG estimados (m²)	Porcentaje SG/Sbrut.	Superficie del sector (m²)	Superficie neta (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Aprovechamientos lucrativos (m²)
S-3 subtotal	226.097	4.200	101.545	0	105.745	4.758	110.503	50%	221.339	115.594	0,50	57.797
S-4 subtotal	454.355	16.095	192.828	18.255	227.178	0	227.178	50%	454.355	227.178	0,65	147.665
S-5 subtotal	143.044	0	17.915	32.304	50.219	0	50.219	35%	143.044	92.825	0,65	60.336
S-6 subtotal	221.489	11.250	31.389	33.251	75.890	1.778	77.668	35%	219.711	143.821	0,65	93.484
S-7 subtotal	565.170	28.700	39.545	48.637	116.882	80.629	197.511	35%	484.541	367.659	0,65	238.978

Sector nº	Superficie bruta (m²)	QG (m²)	EG (m²)	VG (m²)	TOTAL SG (m²)	EG adscritos	SG estimados (m²)	Porcentaje SG/Sbrut.	Superficie del sector (m²)	Superficie neta (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Aprovechamientos lucrativos (m²)
S-8 subtotal	753.017	38.200	28.786	17.403	84.389	179.052	263.441	35%	573.965	489.576	0,65	318.224
S-9 subtotal	362.437	37.000	53.929	0	90.929	34.224	125.153	35%	328.213	237.284	0,65	154.235
S-10 subtotal	547.571	36.800	107.827	0	144.627	46.734	191.361	35%	500.837	356.210	0,65	231.537
S-11 subtotal	223.381	3.934	74.249	0	78.183	0	78.183	35%	223.381	145.198	0,65	94.378
S-12 subtotal	175.819	3.715	53.221	4.601	61.537	0	61.537	35%	175.819	114.282	0,65	74.284
EG adsc	347.175											
Total	4.019.556	179.894	775.006	154.451	1.035.579	347.175	1.382.754		3.325.205	2.289.627		2.941.836

Artículo 3.2.10. Aprovechamiento de referencia y patrimonializable (OG)

1. El Plan General establece el aprovechamiento de referencia de todo el suelo urbanizable delimitado en metros cuadrados edificables de vivienda libre por cada metro cuadrado de suelo.

2. El Plan General establece los coeficientes de ponderación entre el uso predominante y los restantes cualificados, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 102 del RUCyL según el cual al establecer la ordenación detallada se asignarán justificadamente dichos coeficientes de ponderación en base a las reglas que se citan en el artículo antes mencionado.

3 El aprovechamiento lucrativo en esta clase de suelo correspondiente a cada finca, es el resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento de referencia del sector en que se encuentre.

4 El aprovechamiento patrimonializable por los particulares será el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento del sector.

SECCIÓN TERCERA
Suelo urbanizable no delimitado

Artículo 3.2.11. Definición (OG)

1. Constituyen el suelo urbanizable no delimitado aquellos terrenos que, no pudiendo considerarse como urbanos o rústicos, de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado por el Plan General, no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano para el logro de los objetivos fijados en el Plan.

2. A estos suelos se les identifica con las siglas SUR-N. La delimitación del suelo urbanizable no delimitado, aparece en el conjunto de los planos nº 1 y 3.

Artículo 3.2.12. Alcance de la clasificación (OG)

El alcance de la clasificación del suelo urbanizable no delimitado tiene por objeto establecer los parámetros mínimos exigibles para el desarrollo de estos suelos, cuando se demuestre su necesaria incorporación al desarrollo urbano.

En suelo urbanizable no delimitado, para promover la transformación urbanística de determinados terrenos, se podrá recabar del Ayuntamiento y a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, consulta sobre su adecuación al planeamiento urbanístico y a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 427 del RUCyL. Dicha consulta tendrá vigencia en tanto permanezcan vigentes las determinaciones del planeamiento urbanístico conforme las cuales se concediera.

Artículo 3.2.13. Derechos y obligaciones de los propietarios (OG)

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable no delimitado podrán realizarse obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el RUCyL, y aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales, quedando el resto de los usos y construcciones sujetos al régimen de edificación de este artículo.

2. Se respetarán las incompatibilidades de uso y las condiciones específicas señaladas por el Plan General para cada una de las zonas que, en su caso establezca, así como las normas sectoriales que les sean de aplicación.

3. Excepcionalmente, podrán admitirse, previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable delimitado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

4. Este régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento o por el consejo competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, en las áreas en las que, individualmente consideradas, se alcancen circunstancias de transformación o consolidación determinadas conforme a indicadores objetivos fijados en el Plan General.

Todo lo contemplado en los apartados anteriores deberán cumplir simultáneamente lo establecido en los artículos 46 al 48 del RUCyL así como las Normas del presente Plan General.

Artículo 3.2.14. Desarrollo del suelo urbanizable no delimitado (OG)

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo se estará a lo dispuesto en el artículo 80 del RUCyL.

2. Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en esta clase de suelo podrán referirse a una parte del suelo incluido en las áreas defini-

das en los planos, siempre que constituyan una unidad geográfica y urbanística integrada, a cuyo efecto se deberá delimitar el ámbito de actuación con los siguientes criterios:

a) La superficie no podrá ser inferior a 25 Ha, salvo que se justifique su reducción por condicionantes físicos en sus límites.

b) El perímetro del ámbito se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red de sistemas generales.

c) La delimitación de sectores se efectuará en los propios Planes Parciales, atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente terrenos de dominio público, sistemas generales y otros elementos geográficos determinantes, conforme señala el art. 86.1 a) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Los sectores podrán ser discontinuos a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

d) Se establece para esta clase de suelo como uso predominante o global el residencial y como uso incompatible el industrial. El Plan Parcial definirá la compatibilidad de usos, no pudiendo, en ningún caso, quedar reducido el uso predominante por debajo del 55% del aprovechamiento total del sector.

e) Las densidades máxima y mínimas e índices de variedad de uso e integración social serán las establecidas en la siguiente tabla:

Área Nº	Edificabilidad máxima	Densidad máxima	Densidad mínima	Índice de variedad de uso	Índice de variedad tipológica	Índice de integración social
I	0,20 m²/m²	20 viv/ha	20 viv/ha	20%	20%	30%
II	0,40 m²/m²	40 viv/ha	20 viv/ha	20%	20%	30%
III	0,30 m²/m²	40 viv/ha	20 viv/ha	20%	20%	30%
IV	0,25 m²/m²	30 viv/ha	20 viv/ha	20%	20%	30%
V	0,25 m²/m²	30 viv/ha	20 viv/ha	20%	20%	30%

Sin perjuicio de lo dispuesto en la tabla anterior y en cumplimiento de las disposiciones del artículo 89.2 b) del RUCyL, la densidad máxima de edificación no podrá superar en ningún caso los 5.000 m²/ha.

f) Las dotaciones de sistemas generales se establecerán en el correspondiente instrumento de planeamiento y serán, como mínimo, las necesarias para la correcta integración del nuevo suelo en el modelo urbanístico del presente Plan General, incluidas las obras de conexión con las ya existentes y las de ampliación o refuerzo. En el caso del sistema general de espacios libres no podrá ser inferior al 30% del sector y, como mínimo, 5 m²/habitante. La superficie mínima con destino a sistema general de equipamientos será de 10 m²/habitante. La red viaria de sistema general tendrá un ancho mínimo de 30 m, debiendo diseñarse de acuerdo con las necesidades de transporte público y los recorridos peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado.

g) Las dotaciones locales serán las correspondientes establecidas en el artículo 101 del RUCyL en función de los usos que se establezcan en el posterior plan parcial.

h) Se diseñarán los servicios urbanos de forma que se asegure un adecuado servicio a las viviendas y demás edificaciones previstas.

i) En cualquier caso los desarrollos de los suelos urbanizables no delimitados deberán estar a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1998, de 29 de julio y en la Ley 2/1990 de Carreteras de Castilla y León, quedando, cuando limiten con alguna carretera, sus límites situados a una distancia de 3,00 metros medidos en horizontal y paralelamente a la arista exterior de la explanación de la carretera, y de 8,00 metros en autopistas, autovías y vías rápidas tal y como reflejan los gráficos al efecto incluidos en el artículo 2.8.41 de las presentes Normas.

Artículo 3.2.15. Condiciones generales para la delimitación de sectores (OG)

Los sectores que se delimiten en las áreas de suelo urbanizable no delimitado cumplirán:

1. Los criterios para su delimitación realtivos a magnitud (superficie mínima) definidos en el artículo anterior.

2. Los criterios de delimitación de sectores de suelo urbanizable no delimitado en cada una de las áreas previstas, respetarán en cualquier caso un orden de prioridad en función de su proximidad al suelo urbano o urbanizable delimitado.

Será condición necesaria para la tramitación de Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado la conexión funcional y urbanística con el resto del tejido urbano. No podrán en cualquier caso delimitarse sectores de suelo urbanizable no delimitado colindantes con suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado hasta que los mismos cuenten con aprobación de su proyecto de urbanización correspondiente.

El perímetro del ámbito del sector que se defina, se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red de sistemas generales. La delimitación nunca se realizará con el exclusivo propósito de ajustarlo a los lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje el trazado coincidente con estos límites de propiedad, se deberá acreditar que su necesidad obedece a fines concretos, y no a la nueva conveniencia de ajustar el ámbito a condiciones prediales o administrativas preexistentes y ajenas al bienestar futuro de la población.

3. Sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior sobre las dimensiones mínimas de las dotaciones, los criterios de diseño y ejecución de los sistemas generales de viario y servicios urbanos deberán además de asegurar la continuidad de los trazados previstos por el Plan General, respetar por un lado, la integración del sector en su entorno de forma compatible con el medio ambiente, y por otro garantizar un desarrollo urbano racional, previendo en cualquier caso las necesidades futuras de la población, mediante estudios o análisis que garanticen la viabilidad sobre la conexión entre los sistemas generales exteriores y los previstos por el Plan Parcial.

Las garantías a las que se refiere el párrafo anterior, resolverán para el caso de los servicios urbanos, sobre la conexión entre las redes existentes y las futuras, fijando en su caso sobre la autonomía o dependencia de las nuevas redes e instalaciones.

Deberán así mismo, cumplir con los requerimientos legales establecidos en la legislación sectorial aplicable y de acuerdo con la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005, sobre emisión de informes sectoriales en el procedimiento de aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico, requerir informe favorable sobre la idoneidad de los trazados propuestos.

4. La localización de las dotaciones urbanísticas de equipamiento evitarán en cualquier caso una localización residual dentro del sector previsto, disponiéndose de manera que permitan una utilización adecuada conforme a su uso, preferentemente en las áreas centrales.

5. Para el caso de los espacios libres públicos, su localización deberá atenuar los impactos visuales y paisajísticos del desarrollo urbanístico previsto y facilitar la integración entre los espacios libres de distintos sectores, creando en la medida de lo posible un sistema articulado de grandes parques que graviten en torno a las áreas residenciales, conectados entre sí mediante espacios libres públicos de carácter local.

En el SUR-N I, en especial en los ámbitos localizados al norte de Oteruelos y en el entorno más próximo al núcleo de Pedrajas, el porcentaje necesario de espacios libres públicos, tanto generales como locales, sin perjuicio de los ya grafados en los planos de estructura general y orgánica, deberán disponerse de forma preferente en la colindancia con las manchas arbóreas existentes, de manera que se asegure la conservación de los valores naturales en dicho ámbito.

6. Asimismo, los sectores de suelo urbanizable no delimitado, deberán ir adscribiendo cuando se establezca su ordenación detallada los sistemas generales de espacios libres públicos en prioridad II, grafados en el plano nº4, Gestión de suelo con el código EGN, según el orden de prioridad indicado por el número de acción, que en cualquier caso podrá ser alterado conforme a las necesidades del planeamiento.

CAPÍTULO 3.3

Normas particulares del suelo urbano

SECCIÓN PRIMERA

Determinaciones generales

Artículo 3.3.1. Definición (OG)

1. Constituyen el suelo urbano las áreas ya transformadas que el Plan General clasifica como tal por:

Disponer de acceso rodado integrado en la malla urbana y de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación existente o prevista por el Plan.

Estar consolidadas por la edificación en cuantía superior a la mitad de la superficie apta para la misma, según la ordenación establecida por el Plan.

2. También tendrán la consideración de suelo urbano los sectores que, en ejecución del planeamiento, sean urbanizados de acuerdo con el mismo.

3. Dentro del suelo urbano, el Plan General establece las siguientes categorías:

a) Suelo Urbano Consolidado, conformado por el denominado:

- Suelo urbano común

- Áreas con planeamiento previo

b) Suelo urbano no consolidado, que lo integran los:

- Sectores de Suelo Urbano no Consolidado con ordenación detallada parcial

Artículo 3.3.2. Delimitación y ámbito de aplicación (OG)

1. El área de aplicación de las presentes ordenanzas es la superficie de terrenos comprendida en los perímetros delimitados como suelo urbano en el conjunto de planos nº 5 de este Plan General, así como aquéllos que, en ejecución de lo establecido en el Plan General en cuanto a desarrollo de Planes y Proyectos, y habiendo estado clasificados como suelo urbanizable, lleguen a disponer de las necesarias infraestructuras y servicios de acuerdo con lo exigido en este Plan General para el suelo urbano.

2. La delimitación de suelo urbano se contiene en el Plano de Ordenación mediante la adscripción a dicha clase de suelo de los siguientes ámbitos:

a) Integran el Suelo Urbano común aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación y afectos a la diferentes normas zonales.

b) Integran las áreas con planeamiento previo aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código APP.

c) Integran los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado con ordenación detallada parcial aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código SE.SU-NC.

Artículo 3.3.3. Carácter de las normas (OG)

De acuerdo con lo establecido en el artículo 134.1 del TRLS/92 los particulares y técnicos promotores de edificaciones están obligados, al igual que la Administración, al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en este Plan General, incurriendo en la responsabilidad que pueda derivarse de su incorrecta aplicación o desconocimiento.

Artículo 3.3.4. Alteración de las condiciones particulares (OD)

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, con sujeción a los siguientes criterios.

1. El cambio de condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, en normas zonales particulares de vivienda unifamiliar o vivienda colectiva de baja densidad, deducida en función de la superficie mínima de parcela o del número máximo de viviendas, expresamente establecidas en las mismas, y garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

2. La alteración de las condiciones de ocupación y altura, podrá proponerse cuando en las condiciones generales o particulares de los usos, en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, se prevea dicha posibilidad en las condiciones establecidas al efecto.

3. El cambio de situación de los usos, no podrá implicar incremento de sus superficies respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente para las situaciones previstas sobre rasante.

Artículo 3.3.5. Parcela mínima edificable (OD)

Es la definida en las condiciones particulares de cada zona (Sección Quinta del presente Capítulo 3.3), si bien en las zonas de uso residencial se permite la edificación en parcelas de superficie o dimensiones (ancho de fachada y fondo) inferiores a las establecidas en las normas particulares de cada zona, en aquellas parcelas existentes siempre que en ellas se pueda desarrollar el programa de la vivienda mínima establecida en el artículo 2.8.9, de las presentes Normas.

Artículo 3.3.6. Indivisibilidad de las parcelas (OD)

1. Serán indivisibles:

a) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores del doble de la superficie determinada como mínima en el presente Capítulo, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se adquiera simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de superficie superior a la mínima.

b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el Plan General.

2. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado 1.b) de este artículo, el Ayuntamiento lo comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

SECCIÓN SEGUNDA

Ámbitos con planeamiento previo (APP)

Artículo 3.3.7. Definición y ámbito (OG)

1. De acuerdo con lo establecido en el RUCyL constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano consolidado por la urbanización o en vías de consolidación, cuyos ámbitos se recogen en el conjunto de planos de ordenación nº 5.

2. En este tipo de áreas, el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.

3. Las Áreas con Planeamiento Previo aparecen identificadas en el Plano de Ordenación con las siglas APP, seguidas de una numeración.

4. Cada APP cuenta con unas fichas individuales, que particularizan su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan el artículo siguiente.

Artículo 3.3.8. Régimen urbanístico y desarrollo de las APP (OG)

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las APP, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que exclusivamente, en su caso, se especifican en la casilla de Modificaciones que realiza el Plan General.

2. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.

3. Cuando la casilla de Modificaciones que realiza el Plan General esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Ordenación, se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla Modificaciones que realiza el Plan General.

5. Las APP quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los capítulos 2.6, 2.7 y 2.8 de las presentes Normas urbanísticas. Se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado.

6. Las parcelas calificadas como dotacionales se regulan por el régimen definido por el Plano de Ordenación y el Capítulo 2.8 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, salvo que el APP correspondiente regule condiciones específicas, en cuyo caso éstas serán las de aplicación.

7. El número de viviendas que, en su caso, figure en las condiciones particulares de los planeamientos que se incorporan, tiene carácter vinculante.

SECCIÓN TERCERA

Sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada parcial remitidos a planeamiento y gestión posterior (SE.SU-NC)

Artículo 3.3.9. Definición y ámbito (OG)

1. De acuerdo con lo establecido en el RUCyL constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano que carece de urbanización consolidada, cuyos ámbitos se recogen en el conjunto de planos de Ordenación nº 5.

2. En este tipo de áreas, el Plan General define una ordenación no vinculante del suelo, y remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle, Plan Especial) que particularice los objetivos que el Plan General le fija.

3. Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado aparecen identificadas en el Plano de Ordenación con las siglas SE.SU-NC y en el Plano de Gestión con las siglas SE, seguidas de una numeración.

4. Cada SE.SU-NC/SE cuenta con unas fichas individuales que establecen sus condiciones normativas concretas, según se especifica en el artículo siguiente.

Artículo 3.3.10. Régimen urbanístico y desarrollo de los SE.SU-NC (OG)

1. La cifra de superficie del ámbito de actuación, que aparece en la ficha correspondiente, tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

Si dicha variación supera en más o en menos un cinco por ciento (5%) la superficie indicada en la ficha, será necesaria la tramitación de una modificación de elementos del Plan General.

2. Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales tienen carácter de mínimos absolutos y no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en la ficha.

3. La casilla aprovechamientos lucrativos máximos, expresa la máxima edificabilidad permitida referida al uso predominante.

4. Las indicaciones de la iniciativa del planeamiento y plazo de ejecución del planeamiento, tienen carácter de asignaciones preferentes.

5. El planeamiento que desarrolle estos ámbitos deberá establecer una o varias unidades de actuación para su gestión y ejecución posterior.

6. Los SE.SU-NC quedan sometidas al cumplimiento de las Normas Generales definidas en el presente Plan General.

7. Los propietarios afectados por estos ámbitos deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones públicas, de carácter local o general, establecidas o adscritas en el Plan General.

b) Ceder los terrenos en que se localice el exceso de aprovechamiento medio que corresponde a los propietarios de la unidad de actuación a adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente para su cesión a aquélla.

c) Costear la urbanización de la unidad de actuación, y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento cuando se gestionen por un sistema de iniciativa privada.

d) Edificar los solares conforme a lo que el planeamiento establezca y en los plazos que, en su caso, fije.

SECCIÓN CUARTA *Normas zonales*

Artículo 3.3.11. Definición y ámbito (OG)

1. De acuerdo con lo establecido en el RUCyL constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano consolidado por la urbanización, cuyos ámbitos se recogen en el conjunto de planos de ordenación nº 5.

2. En estas zonas, el Plan General establece las condiciones particulares para cada una de ellas.

Artículo 3.3.12. Aplicación y desarrollo (OG)

1. En estas zonas, mediante la oportuna solicitud de la licencia de edificación, acompañada de los Proyectos Técnicos exigibles, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

2. Los propietarios de estos terrenos deberán completar a su costa, tal y como establece el artículo 41.a) del RUCyL la urbanización necesaria para que las mismas alcancen, si aun no la tuvieran, la condición de solar.

3. El plazo máximo para la edificación del suelo urbano consolidado será de cuatro años desde que éste haya adquirido la condición de solar.

4. A estas zonas les son de aplicación las Normas Generales del presente Plan General.

5. Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

6. Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

Artículo 3.3.13. Cesión de viales (OG)

1. Cuando sea preciso regularizar la alineación de una parcela conforme al planeamiento, se podrá establecer de forma directa la cesión gratuita de los terrenos calificados como viales públicos y, además, el compromiso de su urbanización como requisito previo a la obtención de licencia para edificar.

2. Cuando la cesión de terrenos suponga que la parcela quede como inedificable, el propietario tendrá derecho a la delimitación de una Unidad de Normalización para la justa compensación de cargas o a su indemnización a cargo de la administración actuante.

Artículo 3.3.14. Normalización de fincas (OD)

1. La normalización de fincas tiene por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, siempre que no incida a las construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación. Las variaciones en el valor de las fincas, en su caso, se compensarán económicamente. De forma complementaria se aplicarán las normas sobre reparcelación establecidas en los artículos 244 al 249 del RUCyL.

3. La normalización se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos ellos, otorgándose un plazo de audiencia de quince días, y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.3.15. Unidad de Normalización (OD)

1. En aquellas parcelas en las que no sea posible desarrollar el programa de vivienda mínima establecida en el artículo 2.8.9. apartado 2 de las presentes Normas, y en aquellos solares inedificables según lo establecido en el artículo 2.6.7. de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá ordenar una Unidad de Normalización.

2. Se define como Unidad de Normalización la constituida por aquellas parcelas que deben agruparse para poder edificar, presentando un proyecto

conjunto para la solicitud de licencia y condicionando la concesión de ésta a la edificación simultánea, de acuerdo con lo regulado en el art. 218 del RUCyL. Aparecen grafiadas en los planos de ordenación nº 6.

Artículo 3.3.16. Condiciones particulares de cada norma zonal (OD)

El Plan General establece para las distintas zonas del suelo urbano de ordenación directa, las siguientes normas zonales, que a continuación se detallan:

- Norma Zonal 1. Edificación en Manzana Cerrada
- Norma Zonal 2. Edificación en Bloque Abierto
- Norma Zonal 3. Edificación en Conjunto Histórico-Artístico
- Norma Zonal 4. Edificación unifamiliar
- Norma Zonal 5. Edificación en Núcleo Rural
- Norma Zonal 6. Industria
- Norma Zonal 7. Equipamiento
- Norma Zonal 8. Transformación

NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 1 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Responde a la tipología de edificación colectiva o unifamiliar tradicional, adosada entre medianeras, conformando manzanas cerradas.

OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14.

DETERMINACIONES DE USO

Uso predominante:

- Residencial Vivienda

Usos compatibles:

- Residencia comunitaria, en todas las situaciones.
- Terciario:
 - * Uso pormenorizado Hotelero, en situación 1ª y 3ª.
 - * Uso pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja, usos elementales 1º y 2º.
 - * Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera, usos elementales 1º, 2º y en situación 3ª, uso elemental 3º.
 - * Uso pormenorizado Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todos sus usos elementales.
- Industrial:
 - * Uso pormenorizado Industria en general, en situación 2ª en semisótano y planta baja, en usos elementales 2º, 3º y 4º.
 - * Uso pormenorizado Almacenaje, en situación 2ª.
 - * Uso pormenorizado Servicios empresariales, en situación 2ª.
- Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:
 - * Equipamiento, en situación 1ª y 3ª en semisótano, planta baja y primera, en todos sus usos pormenorizados.
 - * Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos Feriales y Servicios Funerarios, que serían usos prohibidos.
 - * Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados.
 - * Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.

Usos prohibidos:

- Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Altura de la edificación y número de plantas:

- Es la establecida, en número de plantas sobre rasante (incluyendo la planta baja), en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.
- Es de aplicación a cada parcela o porción de parcela la altura que tenga grafiada.

- La altura máxima de cornisa se establece en función del número de plantas y su medición se realizará según las determinaciones de las presentes Normas.

- Sobre la última planta permitida, se permite el aprovechamiento bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad y según lo regulado en las presentes Normas.

Fondo edificable:

- Se establece un fondo edificable que se grafió en el Plano de Ordenación.

Patios:

Patios de Manzana:

- Son los grafiados en el Plano de Ordenación que quedan definidos por la aplicación de los fondos edificables.

- En las nuevas construcciones o cuando no venga reflejado en el Plano de Ordenación, será obligatorio la formación de patio de manzana con las dimensiones reguladas en las presentes Normas. Dicho patio de manzana será inedificable.

- En las edificaciones existentes y aquellas nuevas que completen manzanas no se permitirá la edificación del patio.

- Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en las presentes Normas.

- Se prohíben los patios ingleses en fachada.

Condiciones de parcela:

- Se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.

- A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

a) Superficie mínima de trescientos (300) metros cuadrados.

b) Longitud mínima de lindero frontal de doce (12) metros, y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de doce (12) metros de diámetro mínimo.

Ocupación:

Sobre rasante:

- La ocupación de la edificación viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable, (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que se regulan a tal efecto).

Bajo rasante:

- La ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

Edificabilidad:

- Es el resultado de aplicar a la parcela edificable las determinaciones de ocupación y altura de la edificación, y se obtiene multiplicando la altura máxima permitida en número de plantas por la ocupación sobre rasante descrita anteriormente, a la que se añadirán el patio en caso de ser edificable y el aprovechamiento bajo cubierta permitido en su caso.

- Si como consecuencia de las condiciones anteriormente descritas quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas.

Posición de la edificación:

Posición respecto de la alineación oficial:

- La edificación se situará sobre la alineación oficial, no se permiten retranqueos a alineación, salvo la formación soportales.

Posición respecto a las parcelas colindantes:

- No se permiten retranqueos a linderos laterales ni de fondo, salvo los derivados de servidumbres que se atenderán a lo establecido en el Código Civil.

- La posición de la edificación con respecto al lindero testero o de fondo será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.

Salientes y vuelos:

- Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas a partir de la alineación.

Soportales:

Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones de las presentes Normas.

Chaflanes:

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

- En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de cinco (5) metros. Dicho chaflán podrá asimismo adoptar cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente.

CONDICIONES ESTÉTICAS

- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

- Las nuevas edificaciones a realizar que sean colindantes con un inmueble catalogado, procurarán enrasar la altura de cornisa, evitando la aparición de medianeras al descubierto. A tal efecto, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrán realizar un retranqueo lateral con respecto al inmueble catalogado en las plantas superiores a la cornisa, con las mismas condiciones reguladas para los áticos en las presentes Normas.

NORMA ZONAL 2. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS

ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 2 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación.

Se clasifica en los siguientes grados, en función de la densidad:

- a) Grado 1: Bloque abierto de densidad alta.
- b) Grado 2: Bloque abierto de densidad media alta.
- c) Grado 3: Bloque abierto de densidad media baja.
- d) Grado 4: Bloque abierto de densidad baja.
- e) Grado 5: Volumetría específica.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Responde a la tipología de edificación colectiva aislada o en bloques abiertos.

OBRAS PERMITIDAS

- Son admisibles en los grados 1, 2, 3 y 4 todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14.

- Para el grado 5, a los efectos de obras de sustitución de edificios, la nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetará la superficie total edificada del mismo.

DETERMINACIONES DE USO

Uso Predominante:

En todos los grados.

- Residencial Vivienda

Usos compatibles:

En todos los grados.

- Residencia comunitaria, en todas las situaciones

- Terciario:

* Uso pormenorizado Hotelero, en situación 1ª y 3ª.

* Uso pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja, usos elementales 1º y 2º.

* Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera, usos elementales 1º, 2º y en situación 3ª, uso elemental 3º.

* Uso pormenorizado Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todos sus usos elementales.

- Industrial:

* Uso pormenorizado Industria en general, en situación 2ª en semisótano y planta baja, usos elementales 2º, 3º y 4º.

* Uso pormenorizado Almacenaje, en situación 2ª.

* Uso pormenorizado Servicios empresariales, en situación 2ª.

- Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:

* Equipamiento, en situación 1ª y 3ª en semisótano, planta baja y primera, en todos sus usos pormenorizados.

* Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos Feriales y Servios Funerarios, que serían usos prohibidos.

* Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados.

* Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.

Usos prohibidos:

- Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Altura de la edificación y número de plantas:

- Es la establecida, en número de plantas sobre rasante, en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

a) Para el grado 1 la edificación no podrá rebasar las ocho (8) plantas.

b) Para el grado 2 la edificación no podrá rebasar las siete (7) plantas.

c) Para el grado 3 la edificación no podrá rebasar las seis (6) plantas.

d) Para el grado 4 la edificación no podrá rebasar las tres (3) plantas.

e) Para el grado 5 la altura es la existente, siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia. Cuando se proceda a la sustitución de la edificación existente, mediante el preceptivo Estudio de Detalle, la nueva edificación no podrá rebasar las siete (7) plantas.

- La altura máxima de cornisa se establece en función del número de plantas y su medición se realizará según las determinaciones de las presentes Normas.

- Sobre la última planta permitida no se permitirá planta ático ni el aprovechamiento bajo cubierta.

Condiciones de parcela:

- En el grado 5 se respetará la parcela existente siempre que sus dimensiones y forma permita cumplir las condiciones de retranqueos y separación de bloques establecidas en las presentes ordenanzas.

- A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen para el resto de los grados las condiciones siguientes:

a) Superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados.

b) Longitud mínima de lindero frontal de doce (12) metros, y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de doce (12) metros de diámetro mínimo.

- Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

Ocupación:

Sobre rasante:

a) En el grado 1, la ocupación de la edificación no podrá rebasar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.

b) En el grado 2, la ocupación de la edificación no podrá rebasar el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela edificable

c) En el grado 3, la ocupación de la edificación no podrá rebasar el treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela edificable

d) En el grado 4, la ocupación de la edificación no podrá rebasar el treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela edificable

e) En el grado 5, la ocupación de la edificación es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

- El ancho máximo del bloque será de quince (15) metros sin patios cerrados y veinticinco (25) metros con patios cerrados.

- En los espacios libres de parcela se podrá instalar un pabellón de vigilancia o portería de doce (12) metros cuadrados de superficie máxima y tres (3) metros de altura máxima, no computando a efectos de ocupación ni edificabilidad. A estas construcciones no se les aplicarán las condiciones de posición de la edificación.

Bajo rasante:

- En todos los grados la ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

Edificabilidad:

Es el resultado de aplicar el coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre la parcela edificable que a continuación se indica:

a) En el grado 1: 3,5 m²/m².

b) En el grado 2: 2,5 m²/m².

c) En el grado 3: 1,5 m²/m².

d) En el grado 4: 0,6 m²/m².

e) En el grado 5: la edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

Posición de la edificación:

Para los grados 1, 2, 3 y 4 y para la nueva edificación del grado 5, la edificación se separará las distancias, medidas en proyección horizontal y desde las fachadas, que se establecen a continuación.

Posición respecto de la alineación oficial

- El retranqueo mínimo del plano más exterior de fachada de la edificación será como mínimo de tres (3) metros.

Posición respecto a las parcelas colindantes

- La separación mínima del plano más exterior de fachada de la edificación, con respecto a los linderos correspondientes será como mínimo de tres (3) metros.

- La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones reguladas en el artículo 2.6.21.

Posición respecto de la edificación colindante:

- Cuando en una parcela se proyecten varios edificios, deberán respetar entre sí y con las edificaciones de parcelas colindantes, una separación mínima entre sus planos de fachada de dimensión igual a la altura (H) del mayor de ellos, con un mínimo de seis (6) metros.

- Podrá reducirse esta distancia hasta la mitad de su altura (H/2) con un mínimo de cuatro (4) metros, cuando la longitud de la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada de otro tenga en planta una longitud menor de doce (12) metros.

Salientes y vuelos:

- Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas, siempre que no invadan las zonas de retranqueos establecidas en el apartado anterior.

- Las cornisas y aleros podrán rebasar las dimensiones máximas establecidas, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición de la edificación.

Espacio libre interior:

- Si por la configuración de los edificios se dispusiese una tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados serán inedificables sobre rasante y deberán respetar las dimensiones establecidas en el apartado de posición de la edificación.

- Si existiesen viviendas cuyas piezas habitables recayesen exclusivamente a este espacio libre interior, su forma y condiciones de acceso serán tales que permitan el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. A tal efecto, la embocadura de acceso será como mínimo de cinco (5) metros, y se preverá un área perimetral pavimentada que permita la aproximación del vehículo de extinción a todas las fachadas que recaigan a dicho espacio libre interior.

Challanes:

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

- En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de cinco (5) metros. Dicho chaflán podrá asimismo adoptar cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente.

Cerramientos de parcela:

- Tendrán una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a un (1) metro de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

- La edificación deberá distribuirse de forma que ningún edificio tenga una dimensión longitudinal en planta entre dos vértices de su perímetro superior a cien (100) metros, debiendo diferenciarse las fachadas en varios tramos cuando el bloque sobrepase los sesenta (60) metros de longitud.

NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 3 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación. El ámbito coincide con el del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico.

Las condiciones particulares por las que se rige la edificación incluida en este ámbito, son las correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales que se incluyen en el Anexo I.

Las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación son las que expresamente se reflejan en el planeamiento de origen.

El Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico se encuentra actualmente en fase de Revisión y Adaptación al RUCyL, y será este documento el que adapte todas sus determinaciones al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Por lo tanto, con la aprobación definitiva del expediente del PGOU de Soria, el PECH no quedará adaptado al reglamento vigente.

En cualquier caso el posterior control de la legalidad que lleva aparejado la aprobación definitiva por esa Consejería del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria al objeto de su adaptación a la normativa autonómica, garantizará el cumplimiento de las previsiones legales y reglamentarias.

NORMA ZONAL 4. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 4 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación.

Se clasifica en los siguientes grados y tipos:

a) Grado 1.

b) Grado 2:

Tipo a

Tipo b

c) Grado 3:

Tipo a

Tipo b

d) Grado 4.

e) Grado 5.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Responde a la edificación unifamiliar con las siguientes tipologías.

- Grado 1: edificación aislada. Se podrá establecer la tipología de vivienda adosada a través de un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa adosada o pareada.

- Grado 2, tipo a: edificación adosada.

- Grado 2, tipo b: edificación aislada. Se podrá establecer la tipología de vivienda adosada a través de un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa.

- Grado 3, tipo a: edificación aislada. Se podrá establecer la tipología de vivienda pareada a través de un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa.

- Grado 3, tipo b: edificación aislada. Se podrá establecer la tipología de vivienda adosada a través de un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa adosada o pareada.

- Grado 4: corresponde a la Barriada Yagüe con una tipología de edificación pareada.

- Grado 5. la tipología responde a edificación aislada, entre medianeras, agrupada o pareada.

OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles en los grados 1,2,3 y 4 todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14.

Para el grado 5, a los efectos de obras de sustitución de edificios, la nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetará la superficie total edificada del mismo.

DETERMINACIONES DE USO

Uso predominante:

En todos los grados.

- Residencial Vivienda.

Usos compatibles:

En todos los grados:

- Residencial Residencia comunitaria.

- Terciario:

* Uso pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja, uso elemental 1º.

* Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3ª, uso elemental 3º.

- Industrial:

*Uso pormenorizado Servicios empresariales, situación 1ª y 2ª.

- Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:

* Equipamiento, en situación 1ª en todos sus usos pormenorizados.

* Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos Feriales y Servios Funerarios, que serían usos prohibidos.

* Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados.

* Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.

Usos prohibidos:

- Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Altura de la edificación y número de plantas:

- Es la establecida, en número de plantas sobre rasante, en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

a) Para el grado 1 la edificación no podrá rebasar las dos (2) plantas.

b) Para los grados 2 y 3 la edificación no podrá rebasar las dos (2) plantas.

c) Para el grado 4 la edificación no podrá rebasar una (1) planta.

d) Para el grado 5 la altura es la existente, siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

- En todos los grados, sobre la última planta permitida, se permite el uso bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad, estando la cumbre a una altura máxima de tres (3) metros sobre la cara superior del último forjado horizontal, siendo la pendiente de cubierta de un máximo de treinta y cinco por ciento (35%).

Condiciones de parcela:

- En el grado 5 se respetará la parcela existente siempre que sus dimensiones y forma permita cumplir las condiciones de retranqueos y separación de bloques establecidas en las presentes ordenanzas. Para el resto de grados se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.

- A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

a) Grado 1, 2 y 3: Superficie mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con un frente mínimo de diez (10) metros.

b) Grado 4 y 5: No se permiten. Se mantendrá la parcelación original existente.

- Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

Ocupación:

- La ocupación por el conjunto de edificaciones, sobre y bajo rasante, en ningún caso podrá rebasar los siguientes límites:

a) Grado 1: Setenta y cinco (75%).

b) Grado 2, tipo a: Sesenta por ciento (60%).

c) Grado 2, tipo b: Cuarenta y cinco por ciento (45%)

d) Grado 3, tipo a: Cuarenta y cinco por ciento (45%)

e) Grado 3, tipo b: Cuarenta y cinco por ciento (45%).

f) Grado 4: Cuarenta y cinco por ciento (45%).

g) Grado 5: La ocupación de la edificación es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

- Solo se permite edificar una planta bajo rasante y la ocupación será la que corresponda a la proyección en vertical de la edificación sobre rasante.

- Los espacios libres deberán ajustarse a lo regulado en las presentes Normas.

Edificabilidad:

- La edificabilidad neta sobre parcela edificable será como máximo:

a) Grado 1: 1,00 m²/m².

b) Grado 2: tipos a y b: 0,60 m²/m².

c) Grado 3: tipos a y b: 0,45 m²/m².

d) Grado 4: 0,45 m²/m².

e) Grado 5: la edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

Posición de la edificación:

- Las edificaciones se separarán las distancias, medidas en proyección horizontal y desde las fachadas, que se establecen a continuación.

Posición respecto de la alineación oficial:

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial se ajustará a los siguientes valores:

a) Grado 1: La edificación podrá optar por materializarse sobre la alineación o efectuar un retranqueo de tres (3) metros. Ambas posibilidades deben ser realizadas mediante actuaciones unitarias de varias parcelas, y abarcando una longitud mínima de cincuenta (50) metros de fachada. El espacio de retranqueo no podrá ocuparse sobre rasante con edificación de ningún tipo.

b) Grado 2, tipo a: La edificación podrá optar por materializarse sobre la alineación o efectuar un retranqueo de tres (3) metros. Ambas posibilidades deben ser realizadas mediante actuaciones unitarias de varias parcelas, y abarcando una longitud mínima de cincuenta (50) metros de fachada. El espacio de retranqueo no podrá ocuparse sobre rasante con edificación de ningún tipo.

c) Grado 2, tipo b: Tres (3) metros.

d) Grado 3, tipo a: Tres (3) metros.

e) Grado 3, tipo b: La edificación podrá optar por materializarse sobre la alineación o efectuar un retranqueo de tres (3) metros. Ambas posibilidades deben ser realizadas mediante actuaciones unitarias de varias parcelas, y abarcando una longitud mínima de cincuenta (50) metros de fachada. El espacio de retranqueo no podrá ocuparse sobre rasante con edificación de ningún tipo.

f) Grado 4: No se establece.

g) Grado 5: posición de la edificación será la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

Posición respecto a las parcelas colindantes:

La separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes será:

a) Grado 1: No será obligatorio ningún tipo de retranqueo si bien el establecimiento de luces laterales o al lindero testero requerirá un retranqueo de tres (3) metros.

b) Grado 2, tipo a: Un mínimo de tres (3) metros con respecto al lindero testero. Los linderos comunes deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad.

c) Grado 2, tipo b: Un mínimo de tres (3) metros con respecto al lindero testero. En el caso de disponer edificación pareada, también deberá cumplirse el retranqueo de tres (3) metros con respecto al lindero opuesto al que se adosa la edificación. Los linderos comunes deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad. En caso de vivienda aislada el retranqueo a lindero será de tres (3) metros.

d) Grado 3, tipo a: Un mínimo de tres (3) metros con respecto al lindero testero. En el caso de disponer edificación pareada, también deberá cumplirse el retranqueo de tres (3) metros con respecto al lindero opuesto al que se adosa la edificación. Los linderos comunes deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad.

e) Grado 3, tipo b: No será obligatorio ningún tipo de retranqueo si bien el establecimiento de luces laterales o al lindero testero requerirá un retranqueo de tres (3) metros.

f) Grado 4: Un mínimo de tres (3) metros con respecto al lindero testero y un retranqueo de tres (3) metros con respecto al lindero opuesto al que se adosa la edificación. Los linderos comunes deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad.

g) Grado 5: posición de la edificación será la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

Salientes y vuelos:

- Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas, siempre que no invadan las zonas de retranqueos establecidas en el apartado anterior.

- Las cornisas y aleros podrán rebasar las dimensiones máximas establecidas, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición de la edificación.

Soportales:

Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones de las presentes Normas.

Chañales:

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

- En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chañán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de cinco (5) metros. Dicho chañán podrá asimismo adoptar cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente.

Cerramientos de parcela:

Tendrán una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a cien (100) centímetros de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

- En el grado 4, la composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño deberá adecuarse a los de la barriada, para el resto de los grados la composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

- No se permite el remate de ordenaciones pareadas o en hilera con muros medianeros. Todos los paramentos de cerramiento deberán conformarse como fachadas.

NORMA ZONAL 5. NÚCLEO RURAL**ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN**

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 5 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación.

Se clasifica en los siguientes grados:

a) Grado 1: núcleo rural tradicional

b) Grado 2: núcleo rural de nueva creación

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Responde a la edificación unifamiliar tradicional con patio trasero y/o colectiva de baja densidad, que ocasionalmente incorpora alguna instalación agropecuaria, con las siguientes tipologías.

- Grado 1: vivienda aislada o adosada.

- Grado 2: vivienda aislada.

OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14.

DETERMINACIONES DE USO**Uso predominante:**

- Residencial Vivienda.

Usos compatibles:

- Residencial:

* Uso pormenorizado Residencia comunitaria, en edificio exclusivo.

- Terciario:

* Uso pormenorizado Hotelero, situación 1ª.

* Uso pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja, uso elemental 1º.

* Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera, usos elementales 1º y 2º y en situación 3ª, uso elemental 3º.

* Uso pormenorizado Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todos los usos elementales.

- Industrial:

* Uso pormenorizado Industria en general, en situación 2ª, usos elementales 2º, 3º y 4º.

* Uso pormenorizado Almacenaje, en situación 2ª.

* Uso pormenorizado Servicios empresariales, en situación 2ª.

- Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:

* Equipamiento, en situación 1ª y 3ª en semisótano, planta baja y primera, en todos sus usos pormenorizados.

* Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos FERIALES y Servios Funerarios, que serían usos prohibidos.

* Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados.

* Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.

Usos prohibidos:

- Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN**Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Altura de la edificación y número de plantas:

- Se establece un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y siete (7) metros de altura, medidos en vertical y en cada punto medio de cada fachada.

- Se permitirán los aprovechamientos bajo cubierta, estando en este caso la altura de la cumbre a una distancia máxima de tres (3) metros en relación a la cara superior del último forjado horizontal. Los huecos de ventilación e iluminación que se protegen deberán ser dispuestos obligatoriamente en el propio faldón de cubierta. La cubierta tendrá una pendiente máxima del treinta y cinco por ciento (35%)

Fondo Edificable:

- En el grado 1, el fondo máximo edificable que será el resultante de aplicar a cada parcela las condiciones de formación de patio regulado en esta Norma Zonal.

- En el grado 2, no se establece.

Patios:

Para el grado 1:

- Se dejará desde el lindero testero o de fondo de la parcela un espacio libre de edificación y cuya dimensión ocupe todo el ancho de la parcela por un fondo de dos tercios de la altura (2H/3) con un mínimo de tres (3) metros. Siendo (H) la altura de cornisa de la edificación en el patio.

- En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará al menos un patio cuyo fondo sea igual a la mayor de las alturas (H) de los edificios que recaigan al mismo, con un mínimo de seis (6) metros, por el ancho medio de la parcela, o superficie equivalente.

- Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en las presentes Normas.

- Se prohíben los patios ingleses en fachada sobre alineación oficial.

Para el grado 2: no se establece.

Condiciones de parcela:

Para el grado 1:

- Se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.

- A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

a) Superficie mínima de cien (100) metros cuadrados.

b) Longitud mínima de lindero frontal de siete (7) metros, y tal que la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de siete (7) metros de diámetro mínimo.

Para el grado 2: parcela mínima de mil (1.000) metros cuadrados.

Ocupación:

Sobre y bajo rasante:

- Para el grado 1: la ocupación de la edificación viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación y el fondo edificable y los linderos laterales.

- Para el grado 2: la ocupación será del quince por ciento (15%)

- Solo se permite edificar una planta bajo rasante y la ocupación será la que corresponda a la proyección en vertical de la edificación sobre rasante.

Edificabilidad:

- Para el grado 1: la edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia, para las nuevas edificaciones la edificabilidad será de 1,20 m²/m².

- Para el grado 2: 0,18 m²/m².

Posición de la edificación:

Posición respecto de la alineación oficial

- Para el grado 1: Las alineaciones delimitan el espacio público del privado pero no obligan a la definición de un frente de fachada continuo, siendo libres los retranqueos a fachada.

- Para el grado 2: Retranqueo frontal: diez (10) metros

Posición respecto a las parcelas colindantes

- Para el grado 1: No se establecen retranqueos a linderos laterales ni a testero, en caso de retranqueos laterales de la edificación, para la obtención de luces, estos serán de tres (3) metros como mínimo.

- Para el grado 2: Retranqueos a linderos y a testero: tres (3) metros

Salientes y vuelos:

Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas.

Soportales:

Prohibidos.

Challanes:

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

- En todas las nuevas manzanas así como en todas aquellas obras de sustitución o renovación de la edificación existente, aun cuando no viniese reflejado en el Plano de Ordenación será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente mínimo de tres (3) metros.

CONDICIONES ESTÉTICAS

- Para el grado 1, la composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

- Para el grado 2, tanto el diseño de las edificaciones como los materiales a emplear deberán integrarse en el medio paisajístico al que pertenecen.

En los cerramientos de parcela deberá predominar el macizo sobre el hueco, con relaciones aproximada de setenta por ciento (70%) macizo y treinta por ciento (30%) huecos. Las cubiertas, serán siempre inclinadas a varias aguas, en composiciones rectangulares a dos aguas con predominio de un faldón largo sobre otro y pequeñas vertientes el resto de paramentos.

Las cubiertas serán de teja curva roja con claraboyas y ventanas tipo "Velux", en el mismo plano de faldones, aisladas, con dimensiones pequeñas y reducidas en número, no superior al tres por ciento (3%) y los remates y troncos de chimeneas elementales y compactos.

Los cerramientos de fachada serán de mampostería de piedra arenisca del lugar, en hiladas concertadas horizontales, a hueso o con junta enrasada de mortero bastardo de cal y arena, con texturas rugosas tradicionales. Los recercados de huecos en sillares labrados seguirán composiciones y tamaños tradicionales.

Se permitirán composiciones parciales de cara vista en ladrillo macizo de tejar, con juntas enrasadas de mortero de cal. Igualmente entramados vistos de madera convenientemente tratados. Complementariamente se admitirán, con detalles de tonalidades, despieces y texturas pertinentes, los siguientes:

- Ladrillo de tejar. Con espesores de ladrillo máximos de 4 cms., en color rojo y aparejos tradicionales.

- Entramados de madera. A partir del zócalo de mampostería y con escuadrías de madera mínimas de 15 cms.

- Losas de piedra. De piedra arenisca, con despieces mínimos de 20 x 40 cms. y 4 cms. de espesor.

- Elementos de forja o hierro. En cierres de balcones, galerías o protecciones.

Las carpinterías exteriores tendrán un acabado en madera vacsolizada, natural o barnizada, solo ligeramente tintadas, sin pinturas sintéticas de ningún tipo, con huecos reducidos de un ancho máximo de 1,20 m. y acristalamientos despiezados de longitud máxima de 60 centímetros de dimensiones de cristal.

En puertas de garajes o construcciones auxiliares, se admiten otras carpinterías, forrando de madera las partes ciegas y con detalles de tonos, despieces y texturas.

NORMA ZONAL 6. INDUSTRIA

ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 6 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación.

Se clasifica en los siguientes grados:

a) Grado 1: Industria urbana. Responde a zonas con presencia de tipologías industriales en todas sus variantes y cuya formación no responde a una planificación unitaria. Mediante la tramitación y ejecución del planeamiento de desarrollo podrán reordenar sus ámbitos, pasándose a regular por el grado 2.

b) Grado 2: Industria en polígono. Corresponde a zonas de edificación en polígonos industriales o de almacenaje, de concepción y realización planificada.

d) Grado 3: Industria tecnológica. Corresponde a nuevas zonas de edificación con instalaciones tecnológicas y terciarias.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Responde a la tipología industrial en edificación aislada y entre medianeras.

OBRAS PERMITIDAS

- Son admisibles todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14.

DETERMINACIONES DE USO

Uso predominante:

En todos los grados.

- Industrial, en todos sus usos pormenorizados

Usos compatibles:

En todos los grados.

- Residencial Vivienda, como anexa y vinculada a la industria, para vivienda del vigilante. Una (1) vivienda por parcela, con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos y computables a efectos de edificabilidad.

- Terciario:

* Uso pormenorizado Comercial, en situación 1ª y 2ª, usos elementales 1º y 2º.

* Uso pormenorizado Oficinas, en situación 2ª, usos elementales 1º y 2º vinculadas a la actividad industrial del edificio.

* Uso pormenorizado Recreativo, en situación 2ª, usos elementales 1º y 2º.

- Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:

* Equipamiento, en situación 1ª en todos sus usos pormenorizados.

* Servicios Urbanos, en situación 1ª en todos sus usos pormenorizados.

* Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados.

* Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.

Usos prohibidos:

- Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Altura de la edificación y número de plantas:

- En el grado 1 se establece un máximo de una (1) planta sobre rasante y cinco (5) metros de altura.

- En el grado 2 y 3 se establece un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y ocho (8) metros de altura, medidos en vertical y en cada punto medio de cada fachada. Excepcionalmente se podrá elevar hasta tres (3) plantas y una altura máxima de diez (10) metros, cuando esta última planta se destine a oficinas vinculadas a la actividad industrial objeto de la licencia.

- La cota de origen y referencia para la medición de la altura de la edificación será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

- Por encima de la altura máxima se podrán edificar elementos singulares auxiliares y necesarios para la actividad industrial que requieran mayor altura, tales como chimeneas, torres, tolvas, grúas, etc.

Condiciones de parcela:

- Se respetará la parcela existente siempre que provenga de una actuación en desarrollo del planeamiento anterior o amparada en normativa sectorial de carácter supramunicipal.

- A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

a) Grado 1: Superficie mínima de trescientos (300) metros cuadrados, con un frente mínimo de quince (15) metros.

b) Grado 2: Superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, con un frente mínimo de quince (15) metros.

c) Grado 3: Superficie mínima dos mil (2.000) metros cuadrados, con un frente mínimo de cuarenta (40) metros.

- Las condiciones de parcela no son de aplicación en las destinadas a dotaciones e infraestructuras.

Ocupación:

- La ocupación por el conjunto de edificaciones, sobre y bajo rasante, en ningún caso podrá rebasar los siguientes límites:

a) Grado 1, Se considera como máxima la ocupación existente en cada parcela a la entrada en vigor del presente Plan General. No se permiten nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, salvo las que resulten del desarrollo de los instrumentos de planeamiento previstos en el presente Plan General.

b) Grado 2: La resultante de aplicar los retranqueos, con un máximo del setenta y cinco por ciento (75%).

c) Grado 3: La resultante de aplicar los retranqueos, con un máximo del cuarenta por ciento (40%).

- Solo se permite edificar una planta bajo rasante.

Edificabilidad:

La edificabilidad neta sobre parcela edificable será como máximo:

a) Grado 1: 0,70 m²/m² y 3,5 m³/m².

b) Grado 2: 1,00 m²/m² y 6,0 m³/m².

c) Grado 3: 0,80 m²/m² y 5,0 m³/m²

En el caso de equipamiento público, la edificabilidad real o materializable podrá duplicar los índices establecidos anteriormente.

Posición de la edificación:

Las edificaciones se separarán las distancias, medidas en proyección horizontal y desde las fachadas, que se establecen a continuación.

Posición respecto de la alineación oficial

- La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial se ajustará en todos los grados a ocho (8) metros.

- Las parcelas que tengan fachadas a dos o más calles, la edificación industrial se retranqueará 5 metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de 3 metros.

Posición respecto a las parcelas colindantes

- En todos los grados, la separación mínima del plano más exterior de fachada de la edificación, con respecto a los linderos laterales, cuando no se adose, y de fondo será como mínimo de cinco (5) metros.

- Estas condiciones anteriores son complementarias de las normas de seguridad que deba contemplar la edificación en materia de seguridad.

Posición respecto de la edificación colindante

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios deberán respetar entre sí y con las edificaciones de parcelas colindantes una separación mínima entre sus planos de fachada de seis (6) metros.

Salientes y vuelos:

- Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas, siempre que no invadan las zonas de retranqueos establecidas en el apartado anterior. No podrán superar en longitud el cincuenta por ciento (50%) del total de la fachada sobre la que se dispongan.

- Las cornisas y aleros podrán rebasar las dimensiones máximas establecidas, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición de la edificación.

Espacio libre de parcela:

- El espacio libre de retranqueo obligatorio a alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No se permite su uso como espacio de almacenaje. Excepcionalmente, si no fuese posible su localización en otro espacio de la parcela, se autorizará expresamente y previa solicitud en el Ayuntamiento, la implantación de depósitos de combustible destinados al uso de la industria, y deberán ser ocultados a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado.

- Asimismo se podrá instalar un pabellón de vigilancia o control de acceso, de doce (12) metros cuadrados de superficie máxima y tres (3) metros de altura máxima, no computando a efectos de ocupación ni edificabilidad, ni le será de aplicación las condiciones de posición de la edificación.

Chafflanes:

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

- En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chafflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de diez (10) metros. Dicho chafflán podrá asimismo adoptar cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente.

Cerramientos de parcela:

Los cerramientos de los frentes de parcela a alineación tendrán una altura máxima de doscientos (200) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a cincuenta (50) centímetros de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales. Los cerramientos entre parcelas

son libres en materiales y composición respetando la altura máxima indicada anteriormente.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un (1) metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sea necesario para no sobrepasar este límite.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

- Se permiten revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entienda por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública.

- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

- Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

- Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables –en todo momento– de su buen estado de mantenimiento y conservación.

- Particularmente se evitarán:

a) Las cubiertas de fibrocemento, debiéndose adoptar tonalidades roja, tejas o similares.

b) Los bloques de hormigón en su color en cerramientos.

c) Las tonalidades blancas, debiendo ser beige, ocres o similares.

d) Las carpinterías deberán ser en tonalidades similares a la madera, desaconsejándose el aluminio en su color.

e) Otros que pueda acordar el Ayuntamiento de Soria.

CONDICIONES HIGIÉNICAS:

Queda prohibida la construcción de viviendas interiores. La vivienda como uso complementario deberá cumplir las condiciones reguladas para dicho uso residencial en las presentes Normas.

NORMA ZONAL 7. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS

ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafadas con el código 7 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación.

Se clasifica en los siguientes grados:

Grado 1: Equipamiento y Servicios Urbanos compactos.

Grado 2: Equipamiento y Servicios Urbanos dispersos.

Grado 3: Equipamiento deportivo.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Responde a la tipología tanto de edificación en manzana cerrada o entre medianerías, como de edificación aislada e instalaciones deportivas.

OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14.

DETERMINACIONES DE USO

Uso predominante:

- Equipamiento y servicios urbanos en cualquiera de sus usos pormenorizados.

Usos compatibles:

En todos los grados:

- Residencial Vivienda, como anexa y vinculada al equipamiento, para vivienda del vigilante, con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos y computables a efectos de edificabilidad.

Usos prohibidos:

- Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles, salvo los espacios libres públicos y vías públicas.

- En el grado 1 se prohíbe el uso terciario, en su uso pormenorizado Comercial y uso elemental 3º.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Altura de la edificación y número de plantas:

- En los grados 1 y 2 se establece un máximo de cuatro (4) plantas sobre rasante y quince (15) metros de altura, medidos en vertical y en cada punto medio de cada fachada. Excepcionalmente se podrá elevar el número de plantas en razón de la utilidad pública de la dotación previo acuerdo municipal.

- En el grado 3 se establece un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y ocho (8) metros de altura, medidos en vertical y en cada punto medio de cada fachada.

En todos los grados, sobre la última planta permitida, solo se admitirán construcciones auxiliares que alberguen dotaciones al servicio de la edificación según lo regulado en las presentes Normas.

Fondo edificable:

- No se establece fondo máximo edificable, para ninguno de los grados.

- En los grados 1 y 2 cuando la nueva edificación se englobe en ordenaciones de manzana ya existentes, respetarán el fondo edificable para ellas establecido.

Patios:

Patios de Manzana:

- Para todos los grados, en las nuevas construcciones será posible la formación de patio de manzana siempre que todos sus lados tengan una dimensión igual o superior a la máxima altura (H) de la edificación que presente fachada a dicho patio. Dicho patio de manzana será inedificable, tendrá la condición de espacio libre interior y cumplirá las determinaciones que a tal efecto se regulan en las presentes Normas.

- En los grados 1 y 2, en las ordenaciones en que ya exista patio de manzana será obligatoria su formación en aquellas nuevas edificaciones que completen manzanas, y vendrá grafiado en el Plano de Ordenación. Se permitirá la edificación de dicho patio con una (1) planta de altura máxima. Los patios de manzana ya edificados no podrán destinarse al uso predominante; los usos a los que se podrá destinar son los regulados como compatibles en la presente Norma Zonal.

- Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en las presentes Normas.

Condiciones de parcela:

- Se respetará la parcela existente, siempre que cumpla el resto de las condiciones particulares de la presente norma zonal.

- A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

a) Superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados.

b) Longitud mínima de lindero frontal de doce (12) metros, y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de quince (15) metros de diámetro mínimo.

Ocupación:

Sobre rasante:

a) En los grados 1 y 2, para ordenaciones en manzana cerrada, la ocupación de la edificación viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable cuando esté establecido, (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que se regulan a tal efecto). Para ordenaciones con edificación aislada se aplicarán las condiciones de la norma zonal 2 grado 1.

b) En el grado 3, la ocupación de la edificación no podrá rebasar el treinta por ciento (30%) de la parcela.

Bajo rasante:

- En todos los grados, la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela salvo los espacios de retranqueo mínimo obligatorios que se establecen.

Edificabilidad:

Es el resultado de aplicar a la parcela edificable las determinaciones de ocupación y altura de la edificación, y se obtiene:

a) En el grado 1: 2,00 m²/m².

b) En el grado 2: 1,0 m²/m².

c) En el grado 3: 0,5 m²/m²

En caso de equipamientos público, la edificabilidad real o materializable podrá duplicar los índices establecidos anteriormente.

Posición de la edificación:

Posición respecto de la alineación oficial

- En los grados 1 y 2, para ordenaciones en manzana cerrada, la edificación se situará sobre la alineación oficial. No obstante, en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente de manzana, se permiten retranqueos a alineación, formación de patios de fachada y soportales.

III.-NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHAS (DN-NU)

ÍNDICE

1. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
2. FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO PREVIO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

3. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL

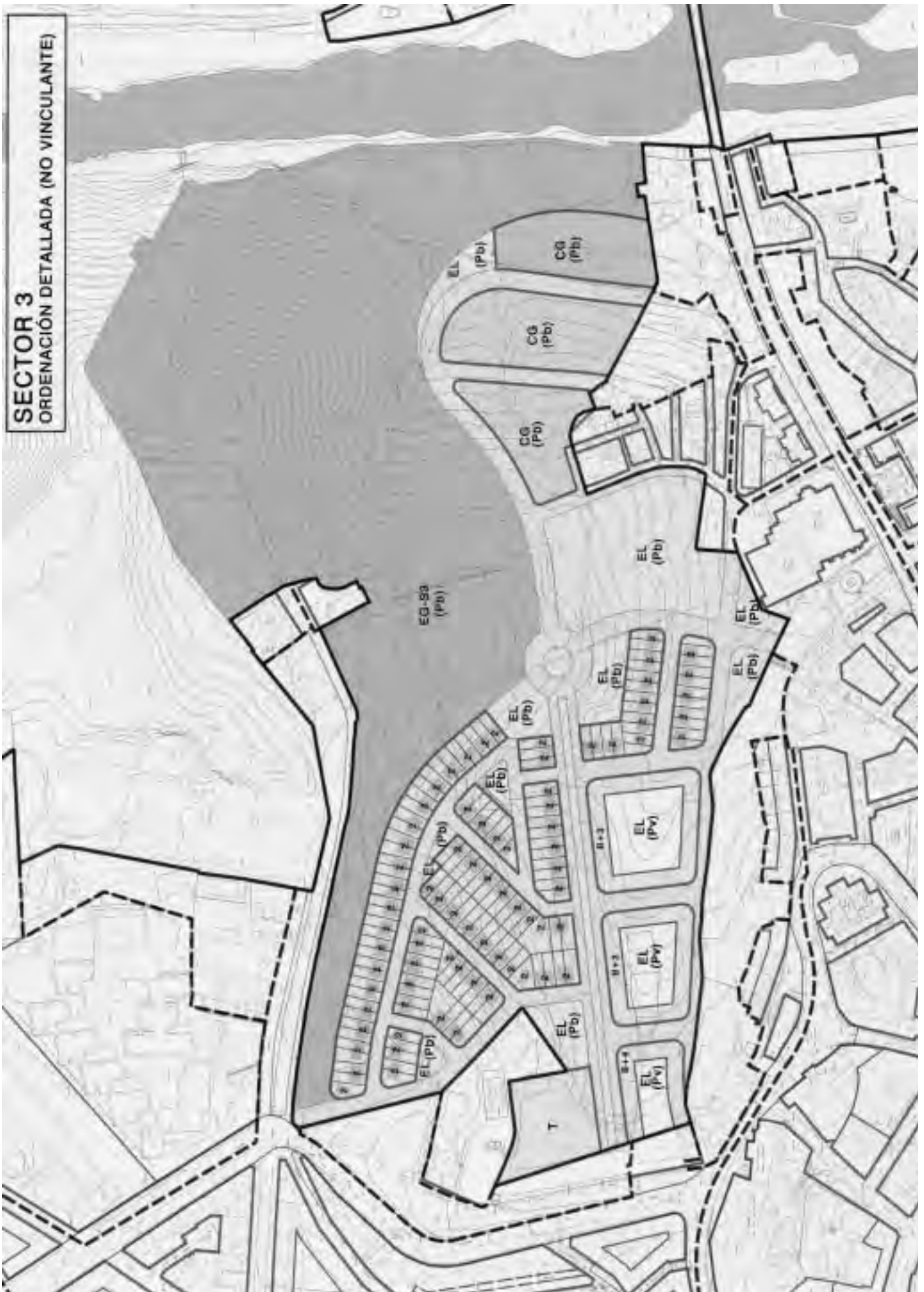
4. FICHAS DE UNIDADES DE NORMALIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

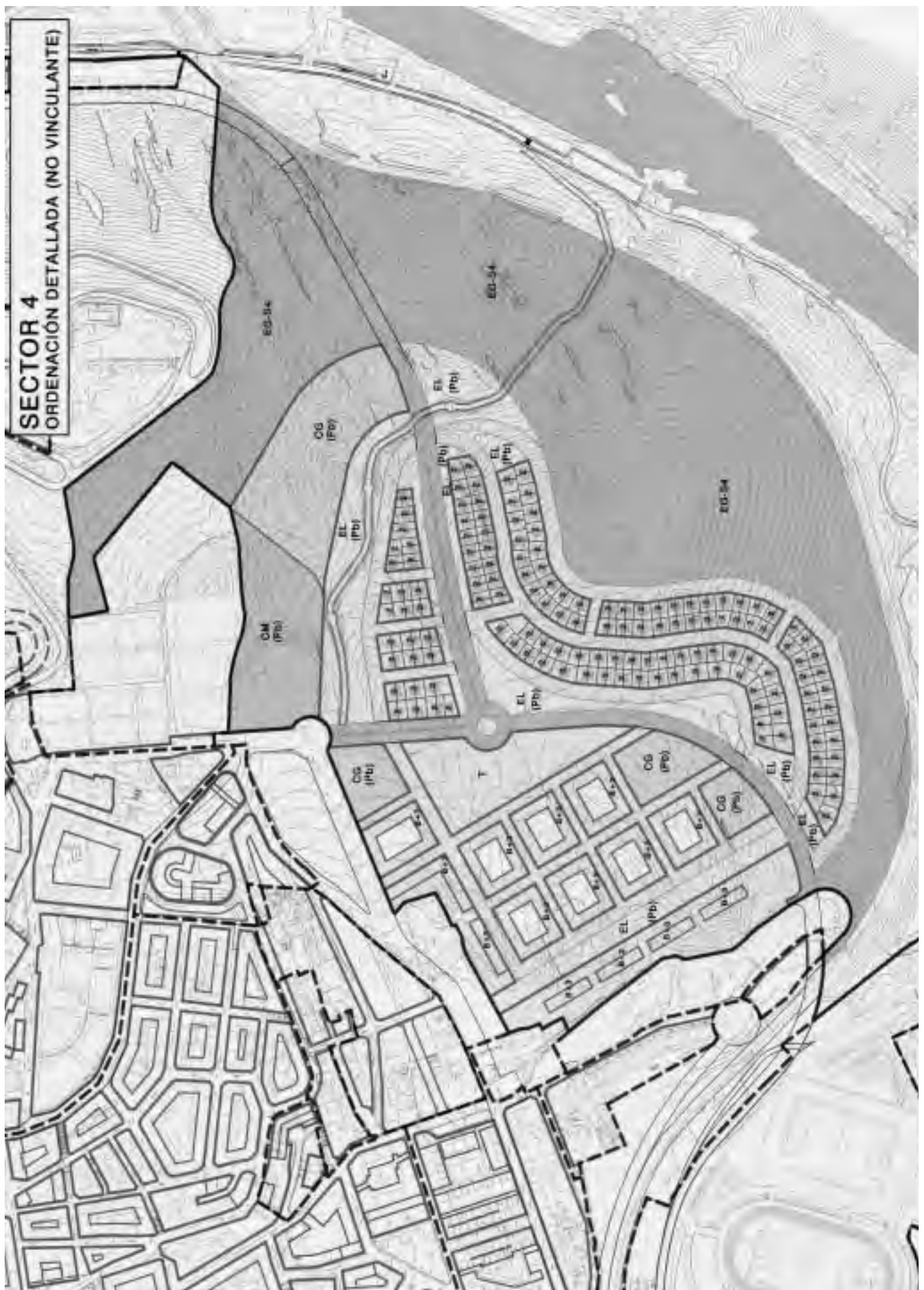
1. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D	
DENOMINACIÓN	Prados Vellacos-Este
LOCALIZACIÓN PLANO nº	3
ORDENACIÓN DETALLADA:	No
SUR-D 1	
HOJA nº:	5 y 6
DISCONTINUO:	No
PRIORIDAD: (OD)	I
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO: (OD)	Compensación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _a + SGE _e): (OG)	156.851 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _i + SGE _e): (OG)	156.851 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	151.973 m ²
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:	
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)	
VIARIO	m ²
EQUIPAMIENTOS	4.878 m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²
TOTAL	4.878 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)	m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)	
VIARIO	m ²
EQUIPAMIENTO	m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²
TOTAL	m ²
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	m ²
DENSIDAD MÍNIMA: (OG)	viv/ha
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)	viv/ha
Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)	viv
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA: (OG)	
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)	
USOS PROHIBIDOS: (OG)	
USOS COMPATIBLES: (OG)	
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS: (OD)	
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)	
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)	
OBSERVACIONES:	
Se incorpora la ordenación detallada de la Modificación del Plan General con aprobación definitiva de 24 de noviembre de 2004 por orden de la Consejería de Fomento FOM/1944/2004, y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de Enero de 2005. Las determinaciones para el planeamiento son las establecidas en la Modificación del Plan General que se incorpora. (Incluido en el Anexo 2 de las Normas Urbanísticas).	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D			
DENOMINACIÓN	Ladera del Mirón	SUR-D 3	
LOCALIZACIÓN PLANO nº	3	HOJA nº:	5
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:	SI
PRIORIDAD: (OD)	I		
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años		
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Parcial		
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO: (OD)	Compensación		
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a +SGE _a): (OG)	226.097 m ²		
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a): (OG)	221.339 m ²		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	115.594 m ²		
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:			
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL 0 4.200 101.545 105.745		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)	0		
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)	0		
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,50 m ² /m ²		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	57.797 m ² /e 5.000 m ² /ha		
DENSIDAD MÍNIMA: (OG)	40 viv/ha		
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)	40 viv/ha		
Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)	462		
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	80% residencial; 20% Terciario o Dotacional Pv.		
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)	70% residencial vivienda unifamiliar; 30% residencial vivienda colectiva		
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)	30% residencial VPP		
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial		
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)		
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:			
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 Terciario		
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS: (OD)	2 plazas aparcamiento por cada 100 m ² /e uso predominante		
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector		
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector		
OBSERVACIONES:			
- El sistema general de equipamiento se localizará preferentemente próximo al suelo urbano. (OGP) - Se incorpora ordenación detallada no vinculante. (OD) - En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras, estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial.			

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D			
DENOMINACIÓN	Ctra. de Madrid – Los Pajaritos	SUR-D 2	
LOCALIZACIÓN PLANO nº	3	HOJA nº:	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:	No
PRIORIDAD: (OD)	I		
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años		
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Parcial		
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO: (OD)	Compensación		
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a +SGE _a): (OG)	52.766 m ²		
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a): (OG)	52.766 m ²		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	51.850 m ²		
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:			
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL 916 916		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)	916		
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)	0		
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,50 m ² /m ²		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	m ²		
DENSIDAD MÍNIMA: (OG)	viv/ha		
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)	viv/ha		
Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)	viv		
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)			
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)			
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)			
USOS PROHIBIDOS: (OG)			
USOS COMPATIBLES: (OG)			
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:			
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)			
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS: (OD)			
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)			
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)			
OBSERVACIONES:			
Se incorpora ordenación detallada del Plan Parcial "Ctra. de Madrid", con aprobación definitiva de 9 de octubre de 2003, y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de 16 de enero de 2004. Las determinaciones para el planeamiento son las establecidas en el Plan Parcial que se incorpora. (Incluido en el Anexo 2 de las Normas Urbanísticas).			





FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D			
DENOMINACIÓN	Cerro de los Moros	SUR-D 4	
LOCALIZACIÓN PLANO n°	3	HOJA n°:	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:	No
PRIORIDAD: (OD)	I		
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años		
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Parcial		
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO: (OD)	Compensación		
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _n + SG _a + SGE _a): (OG)	454.355 m ²		
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _n + SG _a): (OG)	454.355 m ²		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	227.178 m ²		
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:			
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL	18.255 m ² 16.095 m ² 192.828 m ² 227.178 m ²	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG)	0		
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _n): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL	0 m ² 0 m ² 0 m ² 0 m ²	
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,65 m ² /m ²		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	147.665 m ² /e (6.500 m ² /ha)		
DENSIDAD MÍNIMA: (OG)	40 viv/ha		
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)	60 viv/ha		
N° INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)	1.181		
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	80% residencial; 20% Terciario o Dotacional Pv.		
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)	70% residencial vivienda colectiva; 30% residencial vivienda unifamiliar		
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)	30% residencial Vpp		
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial		
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)		
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:			
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCARIO		
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS: (OD)	2 plazas aparcamiento por cada 100 m ² /e uso predominante		
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector		
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector		
OBSERVACIONES:			
- El sistema general de equipamiento se localizará preferentemente próximo al suelo urbano. (OGP)			
- Se incorpora ordenación detallada no vinculante. (OD)			
- En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras, estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial.			

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D			
DENOMINACIÓN	La Viña – El Cañuelo	SUR-D 5	
LOCALIZACIÓN PLANO n°	3	HOJA n°:	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:	No
PRIORIDAD: (OD)	I		
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años		
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Parcial		
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO: (OD)	Compensación		
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _n + SG _a + SGE _a): (OG)	143.044 m ²		
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _n + SG _a): (OG)	143.044 m ²		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	92.825 m ²		
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:			
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL	32.304 m ² 0 m ² 17.915 m ² 50.219 m ²	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG)	0		
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _n): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL	0 m ² 0 m ² 0 m ² 0 m ²	
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,65 m ² /m ²		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	60.336 m ² /e (6.500 m ² /ha)		
DENSIDAD MÍNIMA: (OG)	40 viv/ha		
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)	60 viv/ha		
N° INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)	498		
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	80% residencial; 20% Terciario o Dotacional Pv.		
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)	80% residencial vivienda colectiva; 20% residencial vivienda unifamiliar		
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)	30% residencial Vpp		
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial		
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)		
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:			
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCARIO		
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS: (OD)	2 plazas aparcamiento por cada 100 m ² /e uso predominante		
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector		
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector		
OBSERVACIONES:			

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D	
DENOMINACIÓN	Arroyo de Pedro Moro	SUR-D 6	SUR-D 7
LOCALIZACIÓN PLANO nº	3	HOJA nº:	HOJA nº:
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:	DISCONTINUO:
PRIORIDAD: (OD)	I	PRIORIDAD: (OD)	I
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años	PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Parcial	FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO: (OD)	Compensación	SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO: (OD)	Compensación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _s +SGE _a): (OG)	221.489 m ²	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _s +SGE _a): (OG)	565.170 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _s +SG _a): (OG)	219.711 m ²	SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _s +SG _a): (OG)	484.541 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	143.821 m ²	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	367.659 m ²
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:		DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:	
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial	USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL	SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG)	0 m ²	SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG)	0 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _s): (OG)	0 m ²	SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _s): (OG)	0 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)	1.778 m ²	SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)	80.629 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _s): (OG)	1.778 m ²	SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _s): (OG)	80.629 m ²
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,65 m ² /m ²	INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,65 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	93.484 m ² /e (6.500 m ² /ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	238.978 m ² /e (6.500 m ² /ha)
DENSIDAD MÍNIMA: (OG)	40 viv/ha	DENSIDAD MÍNIMA: (OG)	40 viv/ha
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)	60 viv/ha	DENSIDAD MÁXIMA: (OG)	60 viv/ha
Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)	748	Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)	1.912
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	80% residencial; 20% Terciario o Dotacional Pv.	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	80% residencial; 20% Terciario o Dotacional Pv.
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)	80% residencial vivienda colectiva; 20% residencial vivienda unifamiliar	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)	80% residencial vivienda colectiva; 20% residencial vivienda unifamiliar
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)	30% residencial VPP	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)	30% residencial VPP
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial	USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)	USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:		DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL VPP – 0,50 Terciario	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL VPP – 0,50 Terciario
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS: (OD)	2 plazas aparcamiento por cada 100 m ² /e uso predominante	RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS: (OD)	2 plazas aparcamiento por cada 100 m ² /e uso predominante
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y	RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y
ESPACIOS LIBRES: (OD)	> 10% superficie del sector	ESPACIOS LIBRES: (OD)	> 10% superficie del sector
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y	RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y
EQUIPAMIENTOS: (OD)	> 5% superficie del sector	EQUIPAMIENTOS: (OD)	> 5% superficie del sector
OBSERVACIONES:		OBSERVACIONES:	
- El sistema general de equipamiento se localizará preferentemente próximo al suelo urbano. (OGP)		- El sistema general de equipamiento se localizará preferentemente próximo al suelo urbano. (OGP)	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D			
DENOMINACIÓN	La Viña - El Canfueño Oeste	SUR-D 9	
LOCALIZACIÓN PLANO nº	3	HOJA nº:	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:	Si
PRIORIDAD: (OD)			I
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)			8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)			Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO: (OD)			Compensación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a +SGE _a): (OG)			362.437 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a): (OG)			328.213 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)			237.284 m ²
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:			
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)			Residencial
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)			
VIARIO			0 m ²
EQUIPAMIENTOS			37.000 m ²
ESPACIOS LIBRES			53.929 m ²
TOTAL			90.929 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)			0 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)			
VIARIO			0 m ²
EQUIPAMIENTO			0 m ²
ESPACIOS LIBRES			34.224 m ²
TOTAL			34.224 m ²
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)			0,65 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)			154.235 m ² /e (6.500 m ² /ha)
DENSIDAD MÍNIMA: (OG)			40 viv/ha
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)			60 viv/ha
Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)			1.234 viv
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)			80% residencial; 20% Terciario o Dotacional Pv.
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)			80% residencial vivienda colectiva; 20% residencial vivienda unifamiliar
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)			30% residencial VPP
USOS PROHIBIDOS: (OG)			Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)			Terciario, Dotacional Privado (Pv)
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:			
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)			1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL VPP – 0,50 TERCARIO
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS: (OD)			2 plazas aparcamiento por cada 100 m ² /e uso predominante
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)			20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)			20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector
OBSERVACIONES:			
- El sistema general de equipamiento se localizará preferentemente próximo al suelo urbano. (OGP)			
FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D			
DENOMINACIÓN	Camino del Carril	SUR-D 8	
LOCALIZACIÓN PLANO nº	3	HOJA nº:	5
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:	Si
PRIORIDAD: (OD)			I
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)			8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)			Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO: (OD)			Compensación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a +SGE _a): (OG)			753.017 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a): (OG)			573.985 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)			489.576 m ²
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:			
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)			Residencial
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)			
VIARIO			17.403 m ²
EQUIPAMIENTOS			38.200 m ²
ESPACIOS LIBRES			28.786 m ²
TOTAL			84.389 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)			0 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)			
VIARIO			0 m ²
EQUIPAMIENTO			0 m ²
ESPACIOS LIBRES			179.052 m ²
TOTAL			179.052 m ²
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)			0,65 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)			318.224 m ² /e (6.500 m ² /ha)
DENSIDAD MÍNIMA: (OG)			40 viv/ha
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)			60 viv/ha
Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)			2.546 viv
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)			80% residencial; 20% Terciario o Dotacional Pv.
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)			80% residencial vivienda colectiva; 20% residencial vivienda unifamiliar
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)			30% residencial VPP
USOS PROHIBIDOS: (OG)			Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)			Terciario, Dotacional Privado (Pv)
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:			
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)			1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL VPP – 0,50 TERCARIO
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS: (OD)			2 plazas aparcamiento por cada 100 m ² /e uso predominante
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)			20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)			20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector
OBSERVACIONES:			
- El sistema general de equipamiento se localizará preferentemente próximo al suelo urbano. (OGP)			

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D		
DENOMINACIÓN	Las Casas Oeste	SUR-D 11
LOCALIZACIÓN PLANO nº	3	HOJA nº:
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:
PRIORIDAD: (OD)	1	No
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años	
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Parcial	
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO: (OD)	Compensación	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _n + SG _a + SGE _a): (OG)	547.571 m ²	223.381 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _n + SG _a): (OG)	500.837 m ²	223.381 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	356.210 m ²	145.198 m ²
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:		
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL	0 m ² 36.800 m ² 107.827 m ² 144.627 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG)	0	0 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _n): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL	0 m ² 0 m ² 46.734 m ² 46.734 m ²
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,65 m ² /m ²	0,65 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	231.537 m ² /e (6.500 m ² /ha)	94.378 m ² /e (6.500 m ² /ha)
DENSIDAD MÍNIMA: (OG)	40 viv/ha	40 viv/ha
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)	60 viv/ha	60 viv/ha
Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)	1.852	755
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	80% residencial; 20% Terciario o Dotacional Pv.	80% residencial; 20% Terciario o Dotacional Pv.
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)	80% residencial vivienda colectiva; 20% residencial vivienda unifamiliar	80% residencial vivienda colectiva; 20% residencial vivienda unifamiliar
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)	30% residencial VPP	30% residencial VPP
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial	Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:		
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 Terciario	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 Terciario
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS: (OD)	2 plazas aparcamiento por cada 100 m ² /e uso predominante	2 plazas aparcamiento por cada 100 m ² /e uso predominante
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector
OBSERVACIONES:		
- El sistema general de equipamiento se localizará preferentemente próximo al suelo urbano. (OGP) - Los sistemas locales de red viaria deberán resolver la comunicación del barrio con la ciudad a través de pasos elevados. (OGP)		

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D		
DENOMINACIÓN	Los Royales Oeste	SUR-D 10
LOCALIZACIÓN PLANO nº	3	HOJA nº:
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:
PRIORIDAD: (OD)	1	Si
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años	
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Parcial	
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO: (OD)	Compensación	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _n + SG _a + SGE _a): (OG)	547.571 m ²	547.571 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _n + SG _a): (OG)	500.837 m ²	500.837 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	356.210 m ²	356.210 m ²
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:		
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL	0 m ² 36.800 m ² 107.827 m ² 144.627 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG)	0	0 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _n): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL	0 m ² 0 m ² 46.734 m ² 46.734 m ²
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,65 m ² /m ²	0,65 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	231.537 m ² /e (6.500 m ² /ha)	231.537 m ² /e (6.500 m ² /ha)
DENSIDAD MÍNIMA: (OG)	40 viv/ha	40 viv/ha
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)	60 viv/ha	60 viv/ha
Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)	1.852	1.852
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	80% residencial; 20% Terciario o Dotacional Pv.	80% residencial; 20% Terciario o Dotacional Pv.
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)	80% residencial vivienda colectiva; 20% residencial vivienda unifamiliar	80% residencial vivienda colectiva; 20% residencial vivienda unifamiliar
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)	30% residencial VPP	30% residencial VPP
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial	Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:		
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 Terciario	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 Terciario
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS: (OD)	2 plazas aparcamiento por cada 100 m ² /e uso predominante	2 plazas aparcamiento por cada 100 m ² /e uso predominante
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector
OBSERVACIONES:		
- El sistema general de equipamiento se localizará preferentemente próximo al suelo urbano. (OGP)		

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D		
DENOMINACIÓN	Plan Parcial Área de Valcorba	SUR-D 13
LOCALIZACIÓN PLANO nº	3	HOJA nº:
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:
PRIORIDAD: (OD)	I	8 años
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)		Plan Parcial
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)		Compensación
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO: (OD)		2.748.025 m ²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _a + SGE _a): (OG)		2.693.434 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _a + SGE _a): (OG)		2.619.771 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)		
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:		
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial	Industrial
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL	0 m ² 0 m ² 0 m ² 0 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)		73.663 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL	0 m ² 0 m ² 54.591 m ² 54.591 m ²
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)		0,30 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)		802.309 m ² /e (3.000 m ² /ha)
DENSIDAD MÍNIMA: (OG)		viv/ha
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)		viv/ha
Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)		viv
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)		
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)		
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)		
USOS PROHIBIDOS: (OG)		
USOS COMPATIBLES: (OG)		
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:		
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)		
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS: (OD)		
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)		
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)		
OBSERVACIONES:		
- Se incorpora ordenación detallada del Plan Parcial del "Sector SUR-14, Área de Valcorba", con aprobación definitiva de 16 de diciembre de 2004, y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de 18 de febrero de 2005. Las determinaciones para el planeamiento son las establecidas en el Plan Parcial que se incorpora. (Incluido en el Anexo 2 de las Normas Urbanísticas).		

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D		
DENOMINACIÓN	Las Casas Este	SUR-D 12
LOCALIZACIÓN PLANO nº	3	HOJA nº:
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:
PRIORIDAD: (OD)	I	8 años
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)		Plan Parcial
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)		Compensación
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO: (OD)		175.819 m ²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _a + SGE _a): (OG)		175.819 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _a + SGE _a): (OG)		114.282 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)		
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:		
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial	Residencial
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL	4.601 m ² 3.715 m ² 53.221 m ² 61.537 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)		0 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL	0 m ² 0 m ² 0 m ² 0 m ²
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)		0,65 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)		74.284 m ² /e (6.500 m ² /ha)
DENSIDAD MÍNIMA: (OG)		40 viv/ha
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)		60 viv/ha
Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)		594
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)		
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)		80% residencial; 20% Terciario, Dotacional Pv.
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)		80% residencial vivienda colectiva; 20% residencial vivienda unifamiliar
USOS PROHIBIDOS: (OG)		30% residencial VPP
USOS COMPATIBLES: (OG)		Industrial Terciario, Dotacional Privado (Pv)
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:		
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)		1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL VPP – 0,50 TERCARIO
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS: (OD)		2 plazas aparcamiento por cada 100 m ² /e uso predominante
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)		20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)		20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector
OBSERVACIONES:		
- El sistema general de equipamiento se localizará preferentemente próximo al suelo urbano. (OGP) - Los sistemas locales de red viaria deberán resolver la comunicación del barrio con la ciudad a través de pasos elevados. (OGP)		

2. FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO PREVIO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREAS CON PLANEAMIENTO PREVIO APP 06-01	
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan General 1994 PLANO/HOJA: 5/6
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado	

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:		
REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
- Estudio de Detalle Av. Valladolid 88		16/12/04

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:		
REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
- Proyecto de Actuación		24/05/05

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

-Serán determinaciones de ordenación general (OG) las señaladas en el artículo 41 de la LUCyL (Ley 5/99, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León) desarrolladas reglamentariamente en Título II. Planeamiento Urbanístico. Capítulo I. Plan General de Ordenación Urbana. Sección 2ª. Ordenación General del RUCyL (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de Enero) según la clase de suelo a la que nos estemos refiriendo.

- A efectos concretos, en cumplimiento del art. 109.2.a) del RUCyL serán determinaciones de ordenación general las siguientes:

1. en Suelo Urbano Consolidado (art. 85 RUCyL): División en Unidades Urbanas.
2. en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado (art. 86, 87 y 88 RUCyL): delimitación, usos predominantes, compatibles y prohibidos, densidad máxima, plazo para establecer la ordenación detallada, índices de variedad urbana, reserva para la construcción de VPP y Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluídas.
3. en Suelo Urbanizable no Delimitado (art. 89 RUCyL): condiciones para la aprobación de planes parciales, regulación de parámetros y determinación de SS.GG y demás dotaciones públicas necesarias.
4. en Suelo Rústico (art. 90 RUCyL): las normas de protección que procedan en cada categoría.

FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREAS CON PLANEAMIENTO PREVIO APP 07-01	
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Parcial PLANO/HOJA: 5/7
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado	

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:		
REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
- Plan Parcial sector P-5 Camino de la Verguilla		13/04/00

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:		
REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
- Proyecto de Urbanización		05/12/00

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

- Para los sistemas generales de equipamiento serán de aplicación las determinaciones del planeamiento general sobre las del Plan Parcial correspondiente. (OGP)

-Serán determinaciones de ordenación general (OG) las señaladas en el artículo 41 de la LUCyL (Ley 5/99, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León) desarrolladas reglamentariamente en Título II. Planeamiento Urbanístico. Capítulo II. Plan General de Ordenación Urbana. Sección 2ª. Ordenación General del RUCyL (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de Enero) según la clase de suelo a la que nos estemos refiriendo.

- A efectos concretos, en cumplimiento del art. 109.2.a) del RUCyL serán determinaciones de ordenación general las siguientes:

1. en Suelo Urbano Consolidado (art. 85 RUCyL): División en Unidades Urbanas.
2. en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado (art. 86, 87 y 88 RUCyL): delimitación, usos predominantes, compatibles y prohibidos, densidad máxima, plazo para establecer la ordenación detallada, índices de variedad urbana, reserva para la construcción de VPP y Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluídas.
3. en Suelo Urbanizable no Delimitado (art. 89 RUCyL): condiciones para la aprobación de planes parciales, regulación de parámetros y determinación de SS.GG y demás dotaciones públicas necesarias.
4. en Suelo Rústico (art. 90 RUCyL): las normas de protección que procedan en cada categoría.

FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREAS CON PLANEAMIENTO PREVIO APP 08-01	
FIGURA DE ORDENACIÓN:	PLANO/HOJA: 5/8
Plan Especial de Reforma Interior	
Suelo Urbano Consolidado	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:		
REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
- Plan Especial de Reforma Interior U-30 Camino de Valonsadero		22/12/98
- Estatutos y Bases unidad de ejecución U-30 Camino de Valonsadero		01/08/02

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:		
REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
- Proyecto de Urbanización		16/05/99
- Estudio de Detalle		11/11/04

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:	
Serán determinaciones de ordenación general (OG) las señaladas en el artículo 41 de la LUCyL (Ley 5/99, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León) desarrolladas reglamentariamente en Título II. Planeamiento Urbanístico. Capítulo II. Plan General de Ordenación Urbana. Sección 2ª. Ordenación General del RUCyL (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de Enero) según la clase de suelo a la que nos estemos refiriendo.	
- A efectos concretos, en cumplimiento del art. 109.2.a) del RUCyL serán determinaciones de ordenación general las siguientes:	
1. en Suelo Urbano Consolidado (art. 85 RUCyL): División en Unidades Urbanas.	
2. en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado (art. 86, 87 y 88 RUCyL): delimitación, usos predominantes, compatibles y prohibidos, densidad máxima, plazo para establecer la ordenación detallada, índices de variedad urbana, reserva para la construcción de VPP y Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.	
3. en Suelo Urbanizable no Delimitado (art. 89 RUCyL): condiciones para la aprobación de planes parciales, regulación de parámetros y determinación de SS.GG y demás dotaciones públicas necesarias.	
4. en Suelo Rústico (art. 90 RUCyL): las normas de protección que procedan en cada categoría.	

FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREAS CON PLANEAMIENTO PREVIO APP 16-01	
FIGURA DE ORDENACIÓN:	PLANO/HOJA: 5/16, 20
Plan Especial de Reforma Interior	
Suelo Urbano Consolidado	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:		
REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
- Plan Especial de Reforma Interior de la U- 29 C/ Segovia		09/05/96
-Estatutos y Bases unidad de ejecución U-29 C/Segovia.		10/08/97

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:		
REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
- Proyecto de Urbanización		10/10/96
- Modificación 1 de Plan Especial de Reforma Interior		13/12/01

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:	
Serán determinaciones de ordenación general (OG) las señaladas en el artículo 41 de la LUCyL (Ley 5/99, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León) desarrolladas reglamentariamente en Título II. Planeamiento Urbanístico. Capítulo II. Plan General de Ordenación Urbana. Sección 2ª. Ordenación General del RUCyL (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de Enero) según la clase de suelo a la que nos estemos refiriendo.	
- A efectos concretos, en cumplimiento del art. 109.2.a) del RUCyL serán determinaciones de ordenación general las siguientes:	
1. en Suelo Urbano Consolidado (art. 85 RUCyL): División en Unidades Urbanas.	
2. en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado (art. 86, 87 y 88 RUCyL): delimitación, usos predominantes, compatibles y prohibidos, densidad máxima, plazo para establecer la ordenación detallada, índices de variedad urbana, reserva para la construcción de VPP y Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.	
3. en Suelo Urbanizable no Delimitado (art. 89 RUCyL): condiciones para la aprobación de planes parciales, regulación de parámetros y determinación de SS.GG y demás dotaciones públicas necesarias.	
4. en Suelo Rústico (art. 90 RUCyL): las normas de protección que procedan en cada categoría.	

FICHA DE ORDENACIÓN		FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREAS CON PLANEAMIENTO PREVIO		ÁREAS CON PLANEAMIENTO PREVIO	
FIGURA DE ORDENACIÓN:	PLANO/HOJA:	FIGURA DE ORDENACIÓN:	PLANO/HOJA:
Plan Especial de Reforma Interior		Plan Especial de Reforma Interior	
5/18, 19		5/20	
Suelo Urbano Consolidado		Suelo Urbano Consolidado	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:		CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	
PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:		PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:	
REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN
- Plan Especial de Reforma Interior U-15, Calle San Lorenzo		- Plan Especial de Reforma Interior C/ El Viso	
FECHA DE APROBACIÓN		FECHA DE APROBACIÓN	
01/05/2003		14/11/96	
DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:		DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:	
REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN
		- Modificación Delimitación PERI	
FECHA DE APROBACIÓN		FECHA DE APROBACIÓN	
		30/01/03	
OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:		OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:	
<p>Serán determinaciones de ordenación general (OG) las señaladas en el artículo 41 de la LUCyL (Ley 5/99, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León) desarrolladas reglamentariamente en Título II. Planeamiento Urbanístico. Capítulo II. Plan General de Ordenación Urbana. Sección 2ª. Ordenación General del RUCyL (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de Enero) según la clase de suelo a la que nos estemos refiriendo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A efectos concretos, en cumplimiento del art. 109.2.a) del RUCyL serán determinaciones de ordenación general las siguientes: <ol style="list-style-type: none"> 1. en Suelo Urbano Consolidado (art. 85 RUCyL): División en Unidades Urbanas. 2. en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado (art. 86, 87 y 88 RUCyL): delimitación, usos predominantes, compatibles y prohibidos, densidad máxima, plazo para establecer la ordenación detallada, índices de variedad urbana, reserva para la construcción de VPP y Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas. 3. en Suelo Urbanizable no Delimitado (art. 89 RUCyL): condiciones para la aprobación de planes parciales, regulación de parámetros y determinación de SS.GG y demás dotaciones públicas necesarias. 4. en Suelo Rústico (art. 90 RUCyL): las normas de protección que procedan en cada categoría. 		<p>Serán determinaciones de ordenación general (OG) las señaladas en el artículo 41 de la LUCyL (Ley 5/99, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León) desarrolladas reglamentariamente en Título II. Planeamiento Urbanístico. Capítulo II. Plan General de Ordenación Urbana. Sección 2ª. Ordenación General del RUCyL (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de Enero) según la clase de suelo a la que nos estemos refiriendo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A efectos concretos, en cumplimiento del art. 109.2.a) del RUCyL serán determinaciones de ordenación general las siguientes: <ol style="list-style-type: none"> 1. en Suelo Urbano Consolidado (art. 85 RUCyL): División en Unidades Urbanas. 2. en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado (art. 86, 87 y 88 RUCyL): delimitación, usos predominantes, compatibles y prohibidos, densidad máxima, plazo para establecer la ordenación detallada, índices de variedad urbana, reserva para la construcción de VPP y Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas. 3. en Suelo Urbanizable no Delimitado (art. 89 RUCyL): condiciones para la aprobación de planes parciales, regulación de parámetros y determinación de SS.GG y demás dotaciones públicas necesarias. 4. en Suelo Rústico (art. 90 RUCyL): las normas de protección que procedan en cada categoría. 	

FICHA DE ORDENACIÓN		FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREAS CON PLANEAMIENTO PREVIO		ÁREAS CON PLANEAMIENTO PREVIO	
FIGURA DE ORDENACIÓN:	PLANO/HOJA:	FIGURA DE ORDENACIÓN:	PLANO/HOJA:
Plan Especial de Reforma Interior		Plan Especial de Reforma Interior	
5/21		5/21	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:		CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	
Suelo Urbano Consolidado		Suelo Urbano Consolidado	
PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:			
REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	FECHA DE APROBACIÓN
- Plan Especial de Reforma Interior, parcela de industrial reconconvertible (MOLES-BUR) C/ Eduardo Saavedra n° 43		- Plan Especial de Reforma Interior, parcela de industrial reconconvertible (GESCOSOR) C/ Eduardo Saavedra n° 41	14/09/00
DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:			
REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	FECHA DE APROBACIÓN
- Modificación 1ª PERI		- Aprobación inicial Proyecto Urbanización - Aprobación inicial Proyecto Actuación	11/07/02
OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:			
Serán determinaciones de ordenación general (OG) las señaladas en el artículo 41 de la LUCyL (Ley 5/99, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León) desarrolladas reglamentariamente en Título II. Planeamiento Urbanístico. Capítulo II. Plan General de Ordenación Urbana. Sección 2ª. Ordenación General del RUCyL (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de Enero) según la clase de suelo a la que nos estemos refiriendo.		Serán determinaciones de ordenación general (OG) las señaladas en el artículo 41 de la LUCyL (Ley 5/99, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León) desarrolladas reglamentariamente en Título II. Planeamiento Urbanístico. Capítulo II. Plan General de Ordenación Urbana. Sección 2ª. Ordenación General del RUCyL (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de Enero) según la clase de suelo a la que nos estemos refiriendo.	
- A efectos concretos, en cumplimiento del art. 109.2.a) del RUCyL serán determinaciones de ordenación general las siguientes: 1. en Suelo Urbano Consolidado (art. 85 RUCyL): División en Unidades Urbanas. 2. en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado (art. 86, 87 y 88 RUCyL): delimitación, usos predominantes, compatibles y prohibidos, densidad máxima, plazo para establecer la ordenación detallada, índices de variedad urbana, reserva para la construcción de VPP y Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas. 3. en Suelo Urbanizable no Delimitado (art. 89 RUCyL): condiciones para la aprobación de planes parciales, regulación de parámetros y determinación de SS.GG y demás dotaciones públicas necesarias. 4. en Suelo Rústico (art. 90 RUCyL): las normas de protección que procedan en cada categoría.		- A efectos concretos, en cumplimiento del art. 109.2.a) del RUCyL serán determinaciones de ordenación general las siguientes: 1. en Suelo Urbano Consolidado (art. 85 RUCyL): División en Unidades Urbanas. 2. en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado (art. 86, 87 y 88 RUCyL): delimitación, usos predominantes, compatibles y prohibidos, densidad máxima, plazo para establecer la ordenación detallada, índices de variedad urbana, reserva para la construcción de VPP y Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas. 3. en Suelo Urbanizable no Delimitado (art. 89 RUCyL): condiciones para la aprobación de planes parciales, regulación de parámetros y determinación de SS.GG y demás dotaciones públicas necesarias. 4. en Suelo Rústico (art. 90 RUCyL): las normas de protección que procedan en cada categoría.	

FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREAS CON PLANEAMIENTO PREVIO	
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plano Especial de Reforma Interior
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbano Consolidado
PLANO/HOJA:	5/18,22
APP 22-01	

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:		FECHA DE APROBACIÓN
REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	
- Plan Especial de Reforma Interior unidad de ejecución U-21, C/ Santa Clara		14/10/99
- Estatutos y Bases unidad de ejecución U-21		08/02/96

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:		FECHA DE APROBACIÓN
REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	
- Modificación delimitación U-21		13/03/97
- Proyecto Urbanización		23/02/04
- Estudio de Detalle Manzana A, B y C		19/05/04
- Modificación Estudio de Detalle Manzana A		20/01/05

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Serán determinaciones de ordenación general (OG) las señaladas en el artículo 41 de la LUCYL (Ley 5/99, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León) desarrolladas reglamentariamente en Título II. Planeamiento Urbanístico. Capítulo II. Plan General de Ordenación Urbana. Sección 2ª. Ordenación General del RUCYL (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de Enero) según la clase de suelo a la que nos estemos refiriendo.

- A efectos concretos, en cumplimiento del art. 109.2.a) del RUCYL serán determinaciones de ordenación general las siguientes:
 1. en Suelo Urbano Consolidado (art. 85 RUCYL): División en Unidades Urbanas.
 2. en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado (art. 86, 87 y 88 RUCYL): delimitación, usos predominantes, compatibles y prohibidos, densidad máxima, plazo para establecer la ordenación detallada, índices de variedad urbana, reserva para la construcción de VPP y Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.
 3. en Suelo Urbanizable no Delimitado (art. 89 RUCYL): condiciones para la aprobación de planes parciales, regulación de parámetros y determinación de SS.GG y demás dotaciones públicas necesarias.
 4. en Suelo Rústico (art. 90 RUCYL): las normas de protección que procedan en cada categoría.

FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREAS CON PLANEAMIENTO PREVIO	
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plano Especial de Reforma Interior
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbano Consolidado
PLANO/HOJA:	5/21, 22
APP 22-02	

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:		FECHA DE APROBACIÓN
REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	
- Plan Especial de Reforma Interior unidad de ejecución U-24, C/ Venerable Carabantes		13/11/97

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:		FECHA DE APROBACIÓN
REFERENCIA N° DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	
- Proyecto Urbanización		15/01/98

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Serán determinaciones de ordenación general (OG) las señaladas en el artículo 41 de la LUCYL (Ley 5/99, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León) desarrolladas reglamentariamente en Título II. Planeamiento Urbanístico. Capítulo II. Plan General de Ordenación Urbana. Sección 2ª. Ordenación General del RUCYL (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de Enero) según la clase de suelo a la que nos estemos refiriendo.

- A efectos concretos, en cumplimiento del art. 109.2.a) del RUCYL serán determinaciones de ordenación general las siguientes:
 1. en Suelo Urbano Consolidado (art. 85 RUCYL): División en Unidades Urbanas.
 2. en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado (art. 86, 87 y 88 RUCYL): delimitación, usos predominantes, compatibles y prohibidos, densidad máxima, plazo para establecer la ordenación detallada, índices de variedad urbana, reserva para la construcción de VPP y Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.
 3. en Suelo Urbanizable no Delimitado (art. 89 RUCYL): condiciones para la aprobación de planes parciales, regulación de parámetros y determinación de SS.GG y demás dotaciones públicas necesarias.
 4. en Suelo Rústico (art. 90 RUCYL): las normas de protección que procedan en cada categoría.

3. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	Avda. de Valladolid 2
LOCALIZACIÓN PLANO Nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD:	Sí
	DISCONTINUO:

	SE 06.02
	HOJA Nº:
	6

FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREAS CON PLANEAMIENTO PREVIO	APP 22-03
FIGURA DE ORDENACIÓN:	5/22
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbano Consolidado

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:	
REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	FECHA DE APROBACIÓN
DENOMINACIÓN	
- Plan Especial de Reforma Interior unidad de ejecución U-22, C/ F. Tierra	14/10/99
- Estatutos y Bases unidad de ejecución U-22	10/09/98

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:	
REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	FECHA DE APROBACIÓN
DENOMINACIÓN	
- Proyecto de Urbanización	15/05/03
- Estudio de Detalle	10/04/03

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	Avda. de Valladolid 2
LOCALIZACIÓN PLANO Nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD:	Sí
	DISCONTINUO:

	SE 06.02
	HOJA Nº:
	6

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:	
Serán determinaciones de ordenación general (OG) las señaladas en el artículo 41 de la LUCyL (Ley 5/99, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León) desarrolladas reglamentariamente en Título II. Planeamiento Urbanístico. Capítulo II. Plan General de Ordenación Urbana. Sección 2ª. Ordenación General del RUCYL (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de Enero) según la clase de suelo a la que nos estemos refiriendo.	
- A efectos concretos, en cumplimiento del art. 109.2.a) del RUCYL serán determinaciones de ordenación general las siguientes: 1. en Suelo Urbano Consolidado (art. 85 RUCYL): División en Unidades Urbanas. 2. en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado (art. 86, 87 y 88 RUCYL): delimitación, usos predominantes, compatibles y prohibidos, densidad máxima, plazo para establecer la ordenación detallada, índices de variedad urbana, reserva para la construcción de VPP y Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas. 3. en Suelo Urbanizable no Delimitado (art. 89 RUCYL): condiciones para la aprobación de planes parciales, regulación de parámetros y determinación de SS.GG y demás dotaciones públicas necesarias. 4. en Suelo Rústico (art. 90 RUCYL): las normas de protección que procedan en cada categoría.	

OBSERVACIONES (OGP):	
- Serán condiciones de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño general así como los criterios sobre ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas, indicados en los planos correspondientes (Plano nº6. Gestión del Suelo Urbano). (OGP)	
- Cumplirán las condiciones de la norma zonal 2.1 con una edificabilidad máxima de 15.821 m ² . (OGP)	
- Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP)	
- Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP)	
- Objetivos de la ordenación. Reconversión de la industria existente. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos. - La superficie de sistema general está adscrita a la acción VG 21.04 (OGP).	

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:	
Serán determinaciones de ordenación general (OG) las señaladas en el artículo 41 de la LUCyL (Ley 5/99, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León) desarrolladas reglamentariamente en Título II. Planeamiento Urbanístico. Capítulo II. Plan General de Ordenación Urbana. Sección 2ª. Ordenación General del RUCYL (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de Enero) según la clase de suelo a la que nos estemos refiriendo.	
- A efectos concretos, en cumplimiento del art. 109.2.a) del RUCYL serán determinaciones de ordenación general las siguientes: 1. en Suelo Urbano Consolidado (art. 85 RUCYL): División en Unidades Urbanas. 2. en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado (art. 86, 87 y 88 RUCYL): delimitación, usos predominantes, compatibles y prohibidos, densidad máxima, plazo para establecer la ordenación detallada, índices de variedad urbana, reserva para la construcción de VPP y Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas. 3. en Suelo Urbanizable no Delimitado (art. 89 RUCYL): condiciones para la aprobación de planes parciales, regulación de parámetros y determinación de SS.GG y demás dotaciones públicas necesarias. 4. en Suelo Rústico (art. 90 RUCYL): las normas de protección que procedan en cada categoría.	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	Avda. de Valladolid 4	DENOMINACIÓN	Avda. de Valladolid 4
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	LOCALIZACIÓN PLANO nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD:	1	PRIORIDAD:	No
SE	06.03	SE	06.04
HOJA nº:	6 y 10	HOJA nº:	6, 7, 11 y 12
DISCONTINUO:	Sí	DISCONTINUO:	No
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG): PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _n + SG _a + SGE _a): (OG) 112.909 m ² SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _n + SG _a): (OG) 101.473 m ² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG) 98.473 m ² SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG) VIARIO 3.000 m ² EQUIPAMIENTOS m ² ESPACIOS LIBRES m ² TOTAL 3.000 m ² SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG) m ² SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG) m ² VIARIO m ² EQUIPAMIENTO m ² ESPACIOS LIBRES m ² TOTAL 11.436 m ² USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,92 m ² /m ² EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 90.327 m ² /e (9.200 m ² /ha neta) DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado. USOS PROHIBIDOS: (OG) USOS COMPATIBLES: (OG) Industrial		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG): PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _n + SG _a + SGE _a): (OG) 18.938 m ² SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _n + SG _a): (OG) 18.938 m ² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG) 18.492 m ² SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG) VIARIO 446 m ² EQUIPAMIENTOS m ² ESPACIOS LIBRES m ² TOTAL 446 m ² SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG) m ² SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG) m ² VIARIO m ² EQUIPAMIENTO m ² ESPACIOS LIBRES m ² TOTAL m ² USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,82 m ² /m ² EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 15.150 m ² /e (8.200 m ² /ha neta) DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado. USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD): COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCARIO SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) VIARIO EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 6.212 m ² ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 2.273 m ² TOTAL 2.273 m ² 27.098 m²		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD): COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCARIO SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) VIARIO EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 6.212 m ² ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 2.273 m ² TOTAL 2.273 m ² 27.098 m²	
OBSERVACIONES (OGP): - Serán condiciones de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño general así como los criterios sobre ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas, indicados en los planos correspondientes (Plano nº6. Gestión del Suelo Urbano). (OGP) - Cumplirán las condiciones de la norma zonal 2.1 con una edificabilidad máxima de 15.150 m ² . (OGP) - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva, (OGP) - Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación: Reversión de la industria existente. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.		OBSERVACIONES (OGP): - Serán condiciones de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño general así como los criterios sobre ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas, indicados en los planos correspondientes (Plano nº6. Gestión del Suelo Urbano). (OGP) - Cumplirán las condiciones de la norma zonal 2.1 con una edificabilidad máxima de 15.150 m ² . (OGP) - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva, (OGP) - Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación: Reversión de la industria existente. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	Cristalerías Vinuesa	DENOMINACIÓN	Camino del Carril
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	LOCALIZACIÓN PLANO nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD:	---	PRIORIDAD:	I
SE 08.02	8	SE 08.03	8
HOJA nº:	6	HOJA nº:	6
DISCONTINUO:	SI	DISCONTINUO:	No
<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):</p> <p>PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años</p> <p>FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle</p> <p>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_n + SG_f + SG_a + SGE_a): (OG) 1.531 m²</p> <p>SUPERFICIE DEL SECTOR (S_n + SG_f + SG_a): (OG) 1.386 m²</p> <p>SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_n): (OG) 1.386 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG_i): (OG)</p> <p>VIARIO</p> <p>EQUIPAMIENTOS</p> <p>ESPACIOS LIBRES</p> <p>TOTAL</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG_e): (OG)</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG_a): (OG)</p> <p>VIARIO</p> <p>EQUIPAMIENTO</p> <p>ESPACIOS LIBRES</p> <p>TOTAL</p> <p>USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial</p> <p>INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,88 m²/m²</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 1.225 m²/e (8.800 m²/ha neta)</p> <p>DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha</p> <p>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado.</p> <p>USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial</p> <p>USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)</p>		<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):</p> <p>PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años</p> <p>FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle</p> <p>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_n + SG_f + SG_a + SGE_a): (OG) 8.643 m²</p> <p>SUPERFICIE DEL SECTOR (S_n + SG_f + SG_a): (OG) 8.643 m²</p> <p>SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_n): (OG) 6.343 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG_i): (OG)</p> <p>VIARIO</p> <p>EQUIPAMIENTOS</p> <p>ESPACIOS LIBRES</p> <p>TOTAL</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG_e): (OG)</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG_a): (OG)</p> <p>VIARIO</p> <p>EQUIPAMIENTO</p> <p>ESPACIOS LIBRES</p> <p>TOTAL</p> <p>USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial</p> <p>INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,81 m²/m²</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 5.186 m²/e (8.175 m²/ha neta)</p> <p>DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha</p> <p>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado.</p> <p>USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial</p> <p>USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)</p>	
<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):</p> <p>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL - 0,70 RESIDENCIAL Vpp - 0,50 TERCARIO</p> <p>SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)</p> <p>VIARIO</p> <p>EQUIPAMIENTO (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 166 m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 166 m²</p> <p>TOTAL 332 m²</p> <p>OBSERVACIONES (OGP):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación. Reversión de la industria existente. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos. Apertura de nuevos viarios. - La superficie de sistema general está adscrita a la acción VG 21.04 (OGP). 		<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):</p> <p>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL - 0,70 RESIDENCIAL Vpp - 0,50 TERCARIO</p> <p>SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)</p> <p>VIARIO</p> <p>EQUIPAMIENTO (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 778 m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 778 m²</p> <p>TOTAL 1.556 m²</p> <p>OBSERVACIONES (OGP):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 4 plantas y 13 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación. Apertura de viario de sistema general. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos. 	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	Camino del Peñón	DENOMINACIÓN	Avda. de Valladolid 5
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	LOCALIZACIÓN PLANO nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD:	I	PRIORIDAD:	---
SE 09.01	9	SE 11.01	11
HOJA nº:	No	HOJA nº:	No
DISCONTINUO:	No	DISCONTINUO:	No
<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):</p> <p>PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años</p> <p>FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle</p> <p>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_n + SG_i + SG_a + SGE_a): (OG) 10.983 m²</p> <p>SUPERFICIE DEL SECTOR (S_n + SG_i + SG_a): (OG) 10.983 m²</p> <p>SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_n): (OG) 9.883 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG_i): (OG)</p> <p>VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL 1.100 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG_e): (OG)</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG_a): (OG)</p> <p>VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL 1.100 m²</p> <p>USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial</p> <p>INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,50 m²/m²</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 4.942 m²/e (5.000 m²/ha neta)</p> <p>DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha</p> <p>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado.</p> <p>USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial</p> <p>USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)</p>		<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):</p> <p>PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años</p> <p>FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle</p> <p>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_n + SG_i + SG_a + SGE_a): (OG) 57.666 m²</p> <p>SUPERFICIE DEL SECTOR (S_n + SG_i + SG_a): (OG) 57.666 m²</p> <p>SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_n): (OG) 51.560 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG_i): (OG)</p> <p>VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL 6.106 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG_e): (OG)</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG_a): (OG)</p> <p>VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL 6.106 m²</p> <p>USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial</p> <p>INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,89 m²/m²</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 46.133 m²/e (8.900 m²/ha neta)</p> <p>DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha</p> <p>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado.</p> <p>USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial</p> <p>USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)</p>	
<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):</p> <p>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCARIO</p> <p>SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)</p> <p>VIARIO EQUIPAMIENTO (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) ESPACIOS LIBRES (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) TOTAL 741 m²</p> <p>OBSERVACIONES (OGP):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva y Vivienda Unifamiliar. (OGP) - Altura máxima: 3 plantas y 10 mts en viviendas colectivas y 2 plantas y 6,5 mts en vivienda unifamiliar. (OGP) - Objetivos de la ordenación. - Obtención del borde del suelo urbano. - Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos. 		<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):</p> <p>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCARIO</p> <p>SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)</p> <p>VIARIO EQUIPAMIENTO (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) ESPACIOS LIBRES (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) TOTAL 31.503 m²</p> <p>OBSERVACIONES (OGP):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Serán condiciones de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño general así como los criterios sobre ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas, indicados en los planos correspondientes (Plano nº6. Gestión del Suelo Urbano). (OGP) - Cumplirán las condiciones de la norma zonal 2.1 con una edificabilidad máxima de 46.133 m². (OGP) - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación. - Reconversión de la industria existente. - Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos. 	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	Avda. de Valladolid 6	DENOMINACIÓN	Avda. de Valladolid 7
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	LOCALIZACIÓN PLANO nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD:	No	PRIORIDAD:	sf
SE 12.01	7 y 12	SE 12.02	7 y 12
HOJA nº:	6	HOJA nº:	6
DISCONTINUO:	No	DISCONTINUO:	No
---	---	---	---
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):	
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años	PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle	FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _o + SGE _o): (OG)	14.126 m ²	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _o + SGE _o): (OG)	11.340 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _o): (OG)	14.126 m ²	SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _o): (OG)	10.265 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	12.811 m ²	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	10.265 m ²
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)	VIARIO	SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)	VIARIO
	EQUIPAMIENTOS		EQUIPAMIENTOS
	ESPACIOS LIBRES		ESPACIOS LIBRES
TOTAL	1.315 m²	TOTAL	1.075 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _o): (OG)		SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _o): (OG)	
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _o): (OG)		SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _o): (OG)	
	VIARIO		VIARIO
	EQUIPAMIENTO		EQUIPAMIENTO
	ESPACIOS LIBRES		ESPACIOS LIBRES
TOTAL	1.315 m²	TOTAL	1.075 m²
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial	USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,89 m ² /m ²	INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,88 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	11.301 m ² /e (8.900 m ² /ha neta)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	9.072 m ² /e (8.800 m ² /ha neta)
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	>40 y <70 viv/ha	DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	>40 y <70 viv/ha
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado.	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado.
USOS PROHIBIDOS: (OG)		USOS PROHIBIDOS: (OG)	
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)	USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)		SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)	
VIARIO	3.615 m ²	VIARIO	2.910 m ²
EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	1.695 m ²	EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	1.232 m ²
ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	1.695 m ²	ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	1.232 m ²
TOTAL	7.005 m²	TOTAL	5.375 m²
OBSERVACIONES (OGPI):		OBSERVACIONES (OGPI):	
- Serán condiciones de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño general así como los criterios sobre ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas, indicados en los planos correspondientes (Plano nº6. Gestión del Suelo Urbano). (OGP)		- Serán condiciones de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño general así como los criterios sobre ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas, indicados en los planos correspondientes (Plano nº6. Gestión del Suelo Urbano). (OGP)	
- Cumplirán las condiciones de la norma zonal 2.1 con una edificabilidad máxima de 11.301 m ² . (OGP)		- Cumplirán las condiciones de la norma zonal 2.1 con una edificabilidad máxima de 9.072 m ² . (OGP)	
- Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP)		- Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP)	
- Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP)		- Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP)	
- Objetivos de la ordenación.		- Objetivos de la ordenación.	
Reconversión de la industria existente.		Reconversión de la industria existente.	
Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.		Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.	
		- La superficie de sistema general está adscrita a la acción OG 21.01 (OGP).	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL			
DENOMINACIÓN	Avda. de Valladolid 8		SE 12.03
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	HOJA nº:	11 Y 12
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:	No
PRIORIDAD:	---		
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):			
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle		8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)			
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + S _g + S _g + S _g + S _g): (OG)	60.148 m ²		6.569 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + S _g + S _g): (OG)	58.304 m ²		6.369 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	58.304 m ²		6.369 m ²
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL		m ² m ² m ² m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG)	1.844 m ²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG)	1.844 m ²		
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)			
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL		m ² m ² m ² m ²
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial		
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,82		m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	48.118 m ² /e (8.250 m ² /ha neta)		985 m ² /e (1.500 m ² /ha neta)
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	>40 y <70		viv/ha
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado.		> 40 y <70 viv/ha
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial		
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)		
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):			
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 Terciario		
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)			
VIARIO	15.291 m ²		1.764 m ²
EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	7.218 m ²		955 m ²
ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	7.218 m ²		1.273 m ²
TOTAL	29.727 m²		3.992 m²
OBSERVACIONES (OGP):			
- Serán condiciones de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño general así como los criterios sobre ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas, indicados en los planos correspondientes (Plano nº6. Gestión del Suelo Urbano). (OGP) - Cumplirán las condiciones de la norma zonal 2.1 con una edificabilidad máxima de 48.118 m ² . (OGP) - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación. - Reversión de la industria existente. - Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.			
- Serán condiciones de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño general así como los criterios sobre ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas, indicados en los planos correspondientes (Plano nº6. Gestión del Suelo Urbano). (OGP) - Cumplirán las condiciones de la norma zonal 2.1 con una edificabilidad máxima de 985 m ² . (OGP) - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 4 plantas y 13 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación. - Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos. - La superficie de sistema general está adscrita a la acción EG 18.01 (OGP).			

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	Avda. de Valladolid 9 (II)	SE 12.05	SE 13.01
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	HOJA nº:	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:	No
PRIORIDAD:	---		
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):	
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años	PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle	FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _a + SG _g + SGE _a): (OG)	3.095 m ²	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _a + SG _g + SGE _a): (OG)	8.264 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _l + SG _g): (OG)	2.800 m ²	SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _l + SG _g): (OG)	8.264 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	2.800 m ²	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	8.213 m ²
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL	SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG)	295 m ²	SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG)	51 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _g): (OG)	295 m ²	SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _g): (OG)	51 m ²
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial	USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,88 m ² /m ²	INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	1,0 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	2.476 m ² /e (8.800 m ² /ha neta)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	8.213 m ² /e (10.000 m ² /ha neta)
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	>40 y <70 viv/ha	DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	>40 y <70 viv/ha
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado.	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado.
USOS PROHIBIDOS: (OG)		USOS PROHIBIDOS: (OG)	
USOS COMPATIBLES: (OG)	Industrial Terciario, Dotacional Privado (Pv)	USOS COMPATIBLES: (OG)	Industrial Terciario, Dotacional Privado (Pv)
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL VPP – 0,50 TERCARIO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL VPP – 0,50 TERCARIO
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)		SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)	
VIARIO		VIARIO	
EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	334 m ²	EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	1.232 m ²
ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	334 m ²	ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	1.232 m ²
TOTAL	668 m ²	TOTAL	2.464 m ²
OBSERVACIONES (OGP):		OBSERVACIONES (OGP):	
- Serán condiciones de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño general así como los criterios sobre ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas, indicados en los planos correspondientes (Plano nº6. Gestión del Suelo Urbano). (OGP)		- Serán condiciones de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño general así como los criterios sobre ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas, indicados en los planos correspondientes (Plano nº6. Gestión del Suelo Urbano). (OGP)	
- Cumplirán las condiciones de la norma zonal 2.1 con una edificabilidad máxima de 2.476 m ² . (OGP)		- Cumplirán las condiciones de la norma zonal 2.1 con una edificabilidad máxima de 8.213 m ² /e. (OGP)	
- Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP)		- Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP)	
- Objetivos de la ordenación.		- Objetivos de la ordenación.	
- Reversión de la industria existente.		- Reversión de la industria existente.	
- Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.		- Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.	
- Del total de la superficie de sistema general adscrita, 101 metros los son a la acción VG 21.04 y los 194 metros restante lo serán a la acción VG 26.02(OGP).		- Del total de la superficie de sistema general adscrita, 101 metros los son a la acción VG 21.04 y los 194 metros restante lo serán a la acción VG 26.02(OGP).	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	C/ Hospicio - Paseo de Santa Apolonia	DENOMINACIÓN	Puerta de Najera
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	LOCALIZACIÓN PLANO nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD:	I	PRIORIDAD:	No
<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):</p> <p>PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años</p> <p>FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle</p> <p>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_n+SG+SG_a+SGE_a): (OG) 13.366 m²</p> <p>SUPERFICIE DEL SECTOR (S_n+SG+SG_a): (OG) 13.366 m²</p> <p>SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_n): (OG) 12.887 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG)</p> <p>VIARIO 479 m²</p> <p>EQUIPAMIENTOS m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES m²</p> <p>TOTAL 479 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG_e): (OG)</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG_a): (OG)</p> <p>VIARIO m²</p> <p>EQUIPAMIENTO m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES m²</p> <p>TOTAL m²</p> <p>USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial</p> <p>INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,83 m²/m²</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 10.693 m²/e (8.300 m²/ha neta)</p> <p>DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) >40 y <70 viv/ha</p> <p>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado.</p> <p>USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial</p> <p>USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)</p>		<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):</p> <p>PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años</p> <p>FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle</p> <p>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_n+SG+SG_a+SGE_a): (OG) 9.381 m²</p> <p>SUPERFICIE DEL SECTOR (S_n+SG+SG_a): (OG) 9.381 m²</p> <p>SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_n): (OG) 8.787 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG)</p> <p>VIARIO 594 m²</p> <p>EQUIPAMIENTOS m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES m²</p> <p>TOTAL 594 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG_e): (OG)</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG_a): (OG)</p> <p>VIARIO m²</p> <p>EQUIPAMIENTO m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES m²</p> <p>TOTAL m²</p> <p>USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial</p> <p>INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,67 m²/m²</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 5.899 m²/e (6.700 m²/ha neta)</p> <p>DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) >40 y <70 viv/ha</p> <p>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado.</p> <p>USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial</p> <p>USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)</p>	
<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):</p> <p>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCARIO</p> <p>SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)</p> <p>VIARIO m²</p> <p>EQUIPAMIENTO (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 1.604 m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 1.604 m²</p> <p>TOTAL 3.203 m²</p>		<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):</p> <p>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCARIO</p> <p>SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)</p> <p>VIARIO m²</p> <p>EQUIPAMIENTO (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 1.180 m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 885 m²</p> <p>TOTAL 2.065 m²</p>	
<p>OBSERVACIONES (OGP):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 4 plantas y 13 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación. Obtención del borde de suelo urbano. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos. En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras, estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial. 		<p>OBSERVACIONES (OGP):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 6 plantas y 19 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación. Creación de paseo peatonal que enlace con el actual Paseo del Mirón. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos. En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras, estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial. 	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	Camino de San Ginés I	DENOMINACIÓN	Camino de San Ginés II
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	LOCALIZACIÓN PLANO nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD:	I	PRIORIDAD:	I
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG): PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _n + SG _a + SGE _n): (OG) 6.389 m ² SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _n + SG _a): (OG) 6.389 m ² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG) 5.770 m ² SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _n): (OG) VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL 278 m ² 342 m ² 620 m ² 889 m² SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG) SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG) VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL m ² m ² m ² 296 m² USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,66 EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 3.833 m ² /e (6.600 m ² /ha neta) DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado. USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG): PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _n + SG _a + SGE _n): (OG) 5.301 m ² SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _n + SG _a): (OG) 5.005 m ² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG) 5.005 m ² SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _n): (OG) VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL m ² m ² m ² 296 m² USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,64 EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 3.181 m ² /e (6.400 m ² /ha neta) DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado. USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD): COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL VPP – 0,50 TERCARIO SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) VIARIO EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) TOTAL m ² 450 m ² 450 m ² 900 m² OBSERVACIONES (OGP): - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 3 plantas y 10 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación. Obtención del borde de suelo urbano. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos. En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras, estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial. - La superficie de sistema general está adscrita a la acción VG 26.02 (OGP).		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD): COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL VPP – 0,50 TERCARIO SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) VIARIO EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) TOTAL m ² 450 m ² 450 m ² 900 m² OBSERVACIONES (OGP): - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 3 plantas y 10 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación. Obtención del borde de suelo urbano. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos. En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras, estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial. - La superficie de sistema general está adscrita a la acción VG 26.02 (OGP).	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		SE 15.03
DENOMINACIÓN	C/ San Agustín	SE 15.04
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	HOJA nº:
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:
PRIORIDAD:	I	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):		
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)		8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a +SGE _a): (OG)		2.423 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a): (OG)		2.423 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)		1.759 m ²
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL	m ² m ² 664 m ² 664 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)		m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL	m ² m ² m ² m ²
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)		Residencial
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)		0,82 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)		1.454 m ² /e (8.200 m ² /ha neta)
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)		> 40 y < 70 viv/ha
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)		> 10% Terciario o Dotacional Privado.
USOS PROHIBIDOS: (OG)		Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)		Terciario, Dotacional Privado (Pv)
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):		
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)		1,00 RESIDENCIAL VI - 0,70 RESIDENCIAL Vpp - 0,50 TERCIARIO
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)		
VIARIO		m ²
EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)		218 m ²
ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)		218 m ²
TOTAL		436 m ²
OBSERVACIONES (OGPI):		
- Uso pormenorizado: Residencial Colectiva y Vivienda Unifamiliar. (OGP) - Altura máxima: 3 plantas y 10 metros en vivienda colectiva y 2 plantas y 6,5 mts en vivienda unifamiliar. (OGP) - El espacio libre local se localizará preferentemente al límite este del ámbito. (OGP) - Objetivos de la ordenación: Obtención de borde de suelo urbano. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.		

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		SE 15.04
DENOMINACIÓN	Paseo del Postiguillo I	SE 15.04
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	HOJA nº:
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:
PRIORIDAD:	I	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):		
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)		8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a +SGE _a): (OG)		2.423 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a): (OG)		2.423 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)		1.759 m ²
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL	m ² m ² 664 m ² 664 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)		m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL	m ² m ² m ² m ²
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)		Residencial
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)		0,82 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)		1.454 m ² /e (8.200 m ² /ha neta)
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)		> 40 y < 70 viv/ha
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)		> 10% Terciario o Dotacional Privado.
USOS PROHIBIDOS: (OG)		Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)		Terciario, Dotacional Privado (Pv)
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):		
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)		1,00 RESIDENCIAL VI - 0,70 RESIDENCIAL Vpp - 0,50 TERCIARIO
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)		
VIARIO		m ²
EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)		317 m ²
ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)		317 m ²
TOTAL		634 m ²
OBSERVACIONES (OGPI):		
- Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 3 plantas y 10 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación: Obtención del borde de suelo urbano. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.		

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	Paseo del Postiguillo II	DENOMINACIÓN	Paseo del Postiguillo III
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	LOCALIZACIÓN PLANO nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD:	I	PRIORIDAD:	I
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG): PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + S _G + S _{Ga} + S _{GEa}): (OG) 5.749 m ² SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + S _G + S _{Ga}): (OG) 5.749 m ² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG) 4.781 m ² SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG) VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL 968 m ² SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG) SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG) VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL 968 m ² USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,72 EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 3.449 m ² /e (7.200 m ² /ha neta) DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado. USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG): PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + S _G + S _{Ga} + S _{GEa}): (OG) 6.750 m ² SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + S _G + S _{Ga}): (OG) 6.750 m ² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG) 5.868 m ² SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG) VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL 882 m ² SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG) SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG) VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL 882 m ² USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,69 EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 4.050 m ² /e (6.900 m ² /ha neta) DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado. USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD): COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) VIARIO EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 517 m ² ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 517 m ² TOTAL 1.034 m ²		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD): COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) VIARIO EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 607 m ² ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 607 m ² TOTAL 1.214 m ²	
OBSERVACIONES (OGP): - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva y Vivienda Unifamiliar. (OGP) - Altura máxima: 3 plantas y 10 metros en vivienda colectiva y 2 plantas y 6,5 mts en vivienda unifamiliar. (OGP) - El espacio libre local se localizará preferentemente al límite este del ámbito. (OGP) - Objetivos de la ordenación. Obtención de borde de suelo urbano. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.		OBSERVACIONES (OGP): - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva y Vivienda Unifamiliar. (OGP) - Altura máxima: 3 plantas y 10 metros en vivienda colectiva y 2 plantas y 6,5 mts en vivienda unifamiliar. (OGP) - El espacio libre local se localizará preferentemente al límite este del ámbito. (OGP) - Objetivos de la ordenación. Obtención de borde de suelo urbano. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		SE 16.01
DENOMINACIÓN	C/ Los Santeros	16 y 20
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	HOJA nº:
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:
PRIORIDAD:	No	---
<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):</p> <p>PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años</p> <p>FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle</p> <p>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_n + SG_i + SG_a + SGE_a): (OG) 10.387 m²</p> <p>SUPERFICIE DEL SECTOR (S_n + SG_i + SG_a): (OG) 10.387 m²</p> <p>SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_n): (OG) 10.168 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG)</p> <p>VIARIO 219 m²</p> <p>EQUIPAMIENTOS m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES m²</p> <p>TOTAL 219 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG_a): (OG)</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG_a): (OG)</p> <p>VIARIO m²</p> <p>EQUIPAMIENTO m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES m²</p> <p>TOTAL m²</p> <p>USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial</p> <p>INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,82 m²/m²</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 8.310 m²/e (8.200 m²/ha neta)</p> <p>DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha</p> <p>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado.</p> <p>USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial</p> <p>USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)</p>		
<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):</p> <p>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO</p> <p>SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)</p> <p>VIARIO m²</p> <p>EQUIPAMIENTO (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 1.247 m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 1.247 m²</p> <p>TOTAL 2.494 m²</p>		
<p>OBSERVACIONES (OGP):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación. Ordenación del eje principal de entrada a la ciudad por el oeste. Reconversión de la industria existente. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos. 		

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		SE 16.02
DENOMINACIÓN	C/ Eduardo Saavedra I	16, 17 20 y 21
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	HOJA nº:
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:
PRIORIDAD:	No	---
<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):</p> <p>PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años</p> <p>FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle</p> <p>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_n + SG_i + SG_a + SGE_a): (OG) 14.948 m²</p> <p>SUPERFICIE DEL SECTOR (S_n + SG_i + SG_a): (OG) 14.948 m²</p> <p>SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_n): (OG) 13.067 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG)</p> <p>VIARIO 1.881 m²</p> <p>EQUIPAMIENTOS m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES m²</p> <p>TOTAL 1.881 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG_a): (OG)</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG_a): (OG)</p> <p>VIARIO m²</p> <p>EQUIPAMIENTO m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES m²</p> <p>TOTAL m²</p> <p>USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial</p> <p>INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,91 m²/m²</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 11.958 m²/e (9.100 m²/ha neta)</p> <p>DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha</p> <p>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado.</p> <p>USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial</p> <p>USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)</p>		
<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):</p> <p>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO</p> <p>SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)</p> <p>VIARIO m²</p> <p>EQUIPAMIENTO (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 1.794 m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 1.794 m²</p> <p>TOTAL 3.588 m²</p>		
<p>OBSERVACIONES (OGP):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP) - Los suelos de cesión de dotaciones locales se localizarán preferentemente colindantes con la calle Frenes. (OGP). - Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación. Ordenación del eje principal de entrada a la ciudad por el oeste. Reconversión de la industria existente. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos. 		

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL

DENOMINACIÓN	C/ San Lorenzo II	SE 18.02
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	HOJA nº: 18
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO: No
PRIORIDAD:	I	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):		8 años
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)		
Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle		
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)		2.975 m ²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a +SGE _a): (OG)		2.975 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a): (OG)		2.675 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)		
	VIARIO	m ²
	EQUIPAMIENTOS	m ²
	ESPACIOS LIBRES	300 m ²
	TOTAL	300 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)		
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)		
	VIARIO	m ²
	EQUIPAMIENTO	m ²
	ESPACIOS LIBRES	m ²
	TOTAL	m ²
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)		Residencial
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)		0,67 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)		1.785 m ² /e (6.700 m ² /ha neta)
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)		> 40 y < 70 viv/ha
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)		> 10% Terciario o Dotacional Privado.
USOS PROHIBIDOS: (OG)		Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)		Terciario, Dotacional Privado (Pv)

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):		1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)		
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)		m ²
VIARIO		268 m ²
EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)		268 m ²
ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)		536 m ²
TOTAL		536 m²

OBSERVACIONES (OGPI):

- Uso pormenorizado: Vivienda Unifamiliar. (OGP)
- Altura máxima: 2 plantas y 6,5 metros. (OGP)
- Objetivos de la ordenación.
 - Completar la ordenación en suelo urbano.
 - Reconversión de la industria existente.
 - Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL

DENOMINACIÓN	C/ San Lorenzo III	SE 18.03
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	HOJA nº: 18
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO: No
PRIORIDAD:	I	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):		8 años
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)		
Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle		
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)		5.623 m ²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a +SGE _a): (OG)		5.623 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a): (OG)		4.881 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)		
	VIARIO	m ²
	EQUIPAMIENTOS	m ²
	ESPACIOS LIBRES	742 m ²
	TOTAL	742 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)		
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)		
	VIARIO	m ²
	EQUIPAMIENTO	m ²
	ESPACIOS LIBRES	m ²
	TOTAL	m ²
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)		Residencial
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)		0,69 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)		3.374 m ² /e (6.900 m ² /ha neta)
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)		> 40 y < 70 viv/ha
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)		> 10% Terciario o Dotacional Privado.
USOS PROHIBIDOS: (OG)		Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)		Terciario, Dotacional Privado (Pv)

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):		1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)		
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)		m ²
VIARIO		1.352 m ²
EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)		506 m ²
ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)		506 m ²
TOTAL		2.364 m²

OBSERVACIONES (OGPI):

- Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva y Vivienda Unifamiliar. (OGP)
- Altura máxima: 3 plantas y 10 metros en vivienda colectiva y 2 plantas y 6,5 mts en vivienda unifamiliar. (OGP)
- Objetivos de la ordenación.
 - Completar la ordenación en suelo urbano.
 - Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.
 - En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras, estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	C/ Alto de San Francisco II	DENOMINACIÓN	C/ Alto de San Francisco II
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	LOCALIZACIÓN PLANO nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD:	---	PRIORIDAD:	---
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG): PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a +SGE _a): (OG) 11.564 m² SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a): (OG) 11.564 m² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG) 10.646 m² SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG) VIARIO 918 m² EQUIPAMIENTOS m² ESPACIOS LIBRES m² TOTAL 918 m² SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG) m² SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG) m² VIARIO m² EQUIPAMIENTO m² ESPACIOS LIBRES m² TOTAL m² USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,87 m²/m² EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 9.251 m²/e (8.700 m²/ha neta) DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado. USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG): PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a +SGE _a): (OG) 13.434 m² SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a): (OG) 13.434 m² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG) 11.330 m² SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG) VIARIO 2.104 m² EQUIPAMIENTOS m² ESPACIOS LIBRES m² TOTAL 2.104 m² SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG) m² SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG) m² VIARIO m² EQUIPAMIENTO m² ESPACIOS LIBRES m² TOTAL m² USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,95 m²/m² EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 10.747 m²/e (9.500 m²/ha neta) DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado. USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD): COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL VPP – 0,50 TERCIARIO SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD): COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL VPP – 0,50 TERCIARIO SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)	
VIARIO m² EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 1.612 m² ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 1.612 m² TOTAL 3.224 m²		VIARIO m² EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 1.388 m² ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 1.388 m² TOTAL 2.776 m²	
OBSERVACIONES (OGP): - Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP) - Los suelos de cesión de dotaciones locales se localizarán preferentemente colindantes con la Calle Frentes. - Objetivos de la ordenación. Reversión de la industria existente. Apertura de viario de sistema general. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.		OBSERVACIONES (OGP): - Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP) - Los suelos de cesión de dotaciones locales se localizarán preferentemente colindantes con la Calle El Viso. - Objetivos de la ordenación. Reversión de la industria existente. Apertura de viario de sistema general. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL			FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		
DENOMINACIÓN	C/ Alto de San Francisco III	SE 20.03	DENOMINACIÓN	C/ Alto de San Francisco IV	SE 20.04
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	HOJA nº:	20	LOCALIZACIÓN PLANO nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:	Sí	ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD:	---			PRIORIDAD:	---
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):			PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):		
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)		8 años	PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)		8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle		FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _e + SGE _a): (OG)	12.436 m ²		SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _e + SGE _a): (OG)	6.521 m ²	
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _e): (OG)	11.236 m ²		SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _e): (OG)	5.881 m ²	
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	11.236 m ²		SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	5.881 m ²	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)			SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)		
VIARIO		m ²	VIARIO		m ²
EQUIPAMIENTOS		m ²	EQUIPAMIENTOS		m ²
ESPACIOS LIBRES		m ²	ESPACIOS LIBRES		m ²
TOTAL		m ²	TOTAL		m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)		m ²	SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)		m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)			SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)		
VIARIO	1.200 m ²		VIARIO	640 m ²	
EQUIPAMIENTO		m ²	EQUIPAMIENTO		m ²
ESPACIOS LIBRES		m ²	ESPACIOS LIBRES		m ²
TOTAL	1.200 m ²		TOTAL	640 m ²	
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)		Residencial	USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)		Residencial
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,89	m ² /m ²	INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,89	m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	9.949 m ² /e (8.900 m ² /ha neta)		EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	5.217 m ² /e (8.900 m ² /ha neta)	
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	> 40 y < 70	viv/ha	DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	> 40 y < 70	viv/ha
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado.		ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado.	
USOS PROHIBIDOS: (OG)		Industrial	USOS PROHIBIDOS: (OG)		Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)		Terciario, Dotacional Privado (Pv)	USOS COMPATIBLES: (OG)		Terciario, Dotacional Privado (Pv)
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):			PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):		
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)		1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)		1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)			SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)		
VIARIO		m ²	VIARIO		m ²
EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	1.348 m ²		EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	706 m ²	
ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	1.348 m ²		ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	706 m ²	
TOTAL	2.696 m ²		TOTAL	1.412 m ²	
OBSERVACIONES (OGP):			OBSERVACIONES (OGP):		
<ul style="list-style-type: none"> - Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP) - Los suelos de cesión de dotaciones locales se localizarán preferentemente colindantes con la Calle Frontes. - Objetivos de la ordenación. <ul style="list-style-type: none"> Reconversión de la industria existente. Apertura de viario de sistema general. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos. - La superficie de sistema general está adscrita a la acción VG 21.04 (OGP). 			<ul style="list-style-type: none"> - Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP) - Los suelos de cesión de dotaciones locales se localizarán preferentemente colindantes con la Calle El Viso. - Objetivos de la ordenación. <ul style="list-style-type: none"> Reconversión de la industria existente. Apertura de viario de sistema general. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos. - La superficie de sistema general está adscrita a la acción VG 21.04 (OGP). 		

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	C/ Alto de San Francisco V	DENOMINACIÓN	C/ Alto de San Francisco VI
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	LOCALIZACIÓN PLANO nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	ORDENACIÓN DETALLADA:	No
SE 20.05	20 y 21	SE 21.03	21
HOJA nº:	No	HOJA nº:	No
DISCONTINUO:	Sí	DISCONTINUO:	Sí
PRIORIDAD:	---	PRIORIDAD:	---
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):	
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años	PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle	FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a +SGE _a): (OG)	9.230 m ²	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a +SGE _a): (OG)	18.953 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a): (OG)	8.340 m ²	SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a): (OG)	17.128 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	8.340 m ²	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	17.128 m ²
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL	SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)		SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)	
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL	SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial	USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,89	INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,89
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	7.384 m ² /e (8.900 m ² /ha neta)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	15.162 m ² /e (18.900 m ² /ha neta)
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	> 40 y < 70	DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	> 40 y < 70
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado.	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado.
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial	USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)	USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 Terciario	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 Terciario
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)		SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)	
VIARIO		VIARIO	
EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	1.001	EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	2.055
ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	1.001	ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	2.055
TOTAL	2.002	TOTAL	4.110
OBSERVACIONES (OGP):		OBSERVACIONES (OGP):	
- Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva. (OGP)		- Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva. (OGP)	
- Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP)		- Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP)	
- Los suelos de cesión de dotaciones locales se localizarán preferentemente colindantes con la Calle Frontes.		- Los suelos de cesión de dotaciones locales se localizarán preferentemente colindantes con la Calle Frontes.	
- Objetivos de la ordenación.		- Objetivos de la ordenación.	
Reconversión de la industria existente.		Reconversión de la industria existente.	
Apertura de viario de sistema general.		Apertura de viario de sistema general.	
Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.		Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.	
- La superficie de sistema general está adscrita a la acción VG 21.04 (OGP).		- La superficie de sistema general está adscrita a la acción VG 21.04 (OGP).	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	C/ Alto de San Francisco VII	SE 21.04	SE 21.05
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	HOJA nº:	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:	No
PRIORIDAD:	---	DISCONTINUO:	No
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG): PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _a + SGE _a): (OG) 8.881 m ² SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _a): (OG) 7.981 m ² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG) 7.981 m ² SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG) VIARIO m ² EQUIPAMIENTOS m ² ESPACIOS LIBRES m ² TOTAL m ² SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG) m ² SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _e): (OG) m ² VIARIO m ² EQUIPAMIENTO m ² ESPACIOS LIBRES m ² TOTAL m ² USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,89 m ² /m ² EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 7.105 m ² /e (8.900 m ² /ha neta) DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado. USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG): PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _a + SGE _a): (OG) 20.573 m ² SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _a): (OG) 20.573 m ² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG) 19.017 m ² SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG) VIARIO m ² EQUIPAMIENTOS m ² ESPACIOS LIBRES m ² TOTAL m ² SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG) m ² SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _e): (OG) m ² VIARIO m ² EQUIPAMIENTO m ² ESPACIOS LIBRES m ² TOTAL m ² USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,86 m ² /m ² EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 16.458 m ² /e (8.600 m ² /ha neta) DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado. USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD): COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) VIARIO EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 958 m ² ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 958 m ² TOTAL 1.916 m ²		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD): COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) VIARIO EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 2.469 m ² ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 2.469 m ² TOTAL 4.938 m ²	
OBSERVACIONES (OGP): - Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación: Reconversión de la industria existente. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos. - La superficie de sistema general está adscrita a la acción VG 21.04 (OGP).		OBSERVACIONES (OGP): - Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva. (OGP) - Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación: Reconversión de la industria existente. Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos. - La superficie de sistema general está adscrita a la acción VG 21.04 (OGP).	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	C/ Eduardo Saavedra II (Campofrío)	DENOMINACIÓN	Los Pajaritos I
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	LOCALIZACIÓN PLANO nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD:	---	PRIORIDAD:	No
SE	21.07	SE	21.08
HOJA nº:	21	HOJA nº:	21 y 22
DISCONTINUO:	No	DISCONTINUO:	No
<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):</p> <p>PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años</p> <p>FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle</p> <p>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_n + SG_i + SG_a + SGE_a): (OG) 38.198 m²</p> <p>SUPERFICIE DEL SECTOR (S_n + SG_i + SG_a): (OG) 38.198 m²</p> <p>SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_n): (OG) 30.559 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG_i): (OG) 7.639 m²</p> <p>VIARIO 7.639 m²</p> <p>EQUIPAMIENTOS m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES m²</p> <p>TOTAL 7.639 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG_e): (OG) m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG_a): (OG) m²</p> <p>VIARIO m²</p> <p>EQUIPAMIENTO m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES m²</p> <p>TOTAL m²</p> <p>USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial</p> <p>INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 1,0 m²/m²</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 30.559 m²/e (10.000 m²/ha neta)</p> <p>DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha</p> <p>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado.</p> <p>USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial</p> <p>USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)</p>		<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):</p> <p>PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años</p> <p>FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle</p> <p>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S_n + SG_i + SG_a + SGE_a): (OG) 26.521 m²</p> <p>SUPERFICIE DEL SECTOR (S_n + SG_i + SG_a): (OG) 26.521 m²</p> <p>SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_n): (OG) 22.776 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG_i): (OG) 3.745 m²</p> <p>VIARIO 3.745 m²</p> <p>EQUIPAMIENTOS m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES m²</p> <p>TOTAL 3.745 m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG_e): (OG) m²</p> <p>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG_a): (OG) m²</p> <p>VIARIO m²</p> <p>EQUIPAMIENTO m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES m²</p> <p>TOTAL m²</p> <p>USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial</p> <p>INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,23 m²/m²</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 5.304 m²/e (2.300 m²/ha neta)</p> <p>DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) > 40 y < 70 viv/ha</p> <p>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado.</p> <p>USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial</p> <p>USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)</p>	
<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):</p> <p>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO</p> <p>SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) m²</p> <p>VIARIO m²</p> <p>EQUIPAMIENTO (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 4.584 m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 4.584 m²</p> <p>TOTAL 9.168 m²</p> <p>OBSERVACIONES (OGP):</p> <p>- Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva. (OGP)</p> <p>- Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP)</p> <p>- Objetivos de la ordenación.</p> <p>Reconversión de la industria existente.</p> <p>Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.</p>		<p>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):</p> <p>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO</p> <p>SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) m²</p> <p>VIARIO m²</p> <p>EQUIPAMIENTO (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 796 m²</p> <p>ESPACIOS LIBRES (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 796 m²</p> <p>TOTAL 1.592 m²</p> <p>OBSERVACIONES (OGP):</p> <p>- Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva y Vivienda Unifamiliar. (OGP)</p> <p>- Altura máxima: 3 plantas y 10 metros en vivienda colectiva y 2 plantas y 6,5 mts en vivienda unifamiliar. (OGP)</p> <p>- Objetivos de la ordenación.</p> <p>Obtención de borde de suelo urbano.</p> <p>Obtención de espacios libres y equipamientos.</p>	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	Camino de la Rumba (Central Lechera)	DENOMINACIÓN	Camino de los Toros I
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	LOCALIZACIÓN PLANO nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD:	---	PRIORIDAD:	I
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG): PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a +SGE _a): (OG) 14.682 m ² SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a): (OG) 14.682 m ² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG) 14.004 m ² SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG) 678 m ² VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL 678 m ² SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG) m ² SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG) m ² VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL m ² USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,83 m ² /m ² EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 11.745 m ² /e (8.300 m ² /ha neta) DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) >40 y <70 viv/ha ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado. USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG): PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a +SGE _a): (OG) 4.987 m ² SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a): (OG) 4.987 m ² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG) 3.600 m ² SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG) 1.377 m ² VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL 1.377 m ² SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG) m ² SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG) m ² VIARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL m ² USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,83 m ² /m ² EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 2.992 m ² /e (8.300 m ² /ha neta) DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) >40 y <70 viv/ha ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado. USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD): COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) m ² VIARIO EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 2.202 m ² ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 2.202 m ² TOTAL 4.424 m ²		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD): COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) m ² VIARIO EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 449 m ² ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 449 m ² TOTAL 898 m ²	
OBSERVACIONES (OGP): - Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva y Vivienda Unifamiliar. (OGP) - Altura máxima: 6 plantas y 19 metros en vivienda colectiva y 2 plantas y 6,5 mts en vivienda unifamiliar. (OGP) - Objetivos de la ordenación: Reconversión de la industria existente. Obtención de espacios libres y equipamientos.		OBSERVACIONES (OGP): - Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva y Vivienda Unifamiliar. (OGP) - Altura máxima: 3 plantas y 10 metros en vivienda colectiva y 2 plantas y 6,5 mts en vivienda unifamiliar. (OGP) - Objetivos de la ordenación: Ordenación de borde de suelo urbano. Obtención de espacios libres y equipamientos.	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	Camino de los Toros II	DENOMINACIÓN	Pajaritos II
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	LOCALIZACIÓN PLANO nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD:	---	PRIORIDAD:	---
SE 22.03		SE 25.01	
HOJA nº:	22	HOJA nº:	25
DISCONTINUO:	No	DISCONTINUO:	No
PRIORIDAD:	---	PRIORIDAD:	---
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):	
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años	PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle	FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _a + SGE _a): (OG)	24.978 m ²	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _a + SGE _a): (OG)	13.663 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _a): (OG)	24.978 m ²	SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _a): (OG)	13.663 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	14.987 m ²	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	10.471 m ²
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL	SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)	VIARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL
VALORES	9.991 m ² m ² m ² 9.991 m ²	VALORES	3.192 m ² m ² m ² 3.192 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG)		SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _a): (OG)	
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _e): (OG)		SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _e): (OG)	
VALORES	m ² m ² m ² m ²	VALORES	m ² m ² m ² m ²
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial	USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	1,0	INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,57
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	14.987 m ² /e (10.000 m ² /ha neta)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	6.000 m ² /e (5.700 m ² /ha neta)
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	> 40 y < 70	DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	> 40 y < 70
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado.	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado.
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial	USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)	USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 Terciario	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 Terciario
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)		SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)	
VALORES	m ² m ² 2.248 m ² 2.248 m ² 4.496 m²	VALORES	m ² m ² 900 m ² 900 m ² 1.800 m²
OBSERVACIONES (OGP):		OBSERVACIONES (OGP):	
- Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva y Vivienda Unifamiliar. (OGP)		- Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva. (OGP)	
- Altura máxima: 3 plantas y 10 metros en vivienda colectiva y 2 plantas y 6,5 mts en vivienda unifamiliar. (OGP)		- Altura máxima: 4 plantas y 13 metros. (OGP)	
- Objetivos de la ordenación: Ordenación de borde de suelo urbano. Obtención de espacios libres y equipamientos.		- Objetivos de la ordenación: Ordenación de borde de suelo urbano. Obtención de espacios libres y equipamientos.	
En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras; estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial.		En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras; estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial.	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	Oteruelos Norte	DENOMINACIÓN	Oteruelos Oeste
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	LOCALIZACIÓN PLANO nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD:	I	PRIORIDAD:	I
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG): PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG ₁ +SG ₂ +SGEa): (OG) 25.694 m ² SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG ₁ +SG ₂): (OG) 25.694 m ² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG) 24.526 m ² SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG) VIARIO 1.168 m ² EQUIPAMIENTOS m ² ESPACIOS LIBRES m ² TOTAL 1.168 m² SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG) SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG) VIARIO m ² EQUIPAMIENTO m ² ESPACIOS LIBRES m ² TOTAL m² USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,26 m ² /m ² EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 6.424 m ² /e (2.600 m ² /ha meta) DENSIDAD MÁXIMA: (OG) < 40 viv/ha ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado. USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG): PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG ₁ +SG ₂ +SGEa): (OG) 27.154 m ² SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG ₁ +SG ₂): (OG) 27.154 m ² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG) 26.300 m ² SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG) VIARIO 854 m ² EQUIPAMIENTOS m ² ESPACIOS LIBRES m ² TOTAL 854 m² SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG) SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG) VIARIO m ² EQUIPAMIENTO m ² ESPACIOS LIBRES m ² TOTAL m² USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,26 m ² /m ² EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 6.789 m ² /e (2.600 m ² /ha meta) DENSIDAD MÁXIMA: (OG) < 40 viv/ha ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado. USOS PROHIBIDOS: (OG) Industrial USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD): COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VI - 0,70 RESIDENCIAL Vpp - 0,50 TERCIARIO SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) VIARIO m ² EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 964 m ² ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 964 m ² TOTAL 1.928 m²		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD): COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VI - 0,70 RESIDENCIAL Vpp - 0,50 TERCIARIO SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) VIARIO m ² EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 1.018 m ² ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 1.018 m ² TOTAL 2.036 m²	
OBSERVACIONES (OGP): - Uso pormenorizado: Vivienda Unifamiliar Aislada. (OGP) - Altura máxima: 2 plantas y 6,5 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación. Ampliación y urbanización de calles. Obtención de espacios libres y equipamientos.		OBSERVACIONES (OGP): - Uso pormenorizado: Vivienda Unifamiliar Aislada. (OGP) - Altura máxima: 2 plantas y 6,5 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación. Ampliación y urbanización de calles. Obtención de espacios libres y equipamientos.	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	Oteruelos Este	Oteruelos Sur	SE 27.04
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	6	HOJA nº:
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	No	DISCONTINUO:
PRIORIDAD:	I	I	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):			
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años	8 años	
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _a + SGE _a): (OG)	30.070 m ²	19.212 m ²	
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _a + SGE _a): (OG)	30.070 m ²	19.212 m ²	
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	29.176 m ²	18.524 m ²	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)	VÍARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL	VÍARIO EQUIPAMIENTOS ESPACIOS LIBRES TOTAL	188 m ² 500 m ² 688 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)			m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)	VÍARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL	VÍARIO EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES TOTAL	m ² m ² m ² m ²
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial	Residencial	
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,26	0,26	m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	7.518 m ² /e (2.600 m ² /ha neta)	4.803 m ² /e (2.600 m ² /ha neta)	
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)	<40	<40	viv/ha
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado.	> 10% Terciario o Dotacional Privado.	
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial	Industrial	
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):			
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VI – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO	1,00 RESIDENCIAL VI – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCIARIO	
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)	VÍARIO	VÍARIO	m ²
EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	1.127 m ²	720 m ²	
ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	1.127 m ²	720 m ²	
TOTAL	2.254 m ²	1.440 m ²	
OBSERVACIONES (OGPI):			
- Uso pormenorizado: Vivienda Unifamiliar Aislada. (OGP)		- Uso pormenorizado: Vivienda Unifamiliar Aislada. (OGP)	
- Altura máxima: 2 plantas y 6,5 metros. (OGP)		- Altura máxima: 2 plantas y 6,5 metros. (OGP)	
- Objetivos de la ordenación.		- Objetivos de la ordenación.	
Ampliación y urbanización de calles.		Ampliación y urbanización de calles.	
Obtención de espacios libres y equipamientos.		Obtención de espacios libres y equipamientos.	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		SE 28.01
DENOMINACIÓN	Pedrajas Oeste	SE 28.01
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6 HOJA nº:	28
ORDENACIÓN DETALLADA:	No DISCONTINUO:	No
PRIORIDAD:		1

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):		8 años
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)		
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)		
Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle		
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _a + SGE _a): (OG)	65.200 m ²	
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _a): (OG)	65.200 m ²	
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	62.813 m ²	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)		
VIARIO	2.387 m ²	
EQUIPAMIENTOS	m ²	
ESPACIOS LIBRES	m ²	
TOTAL	2.387 m²	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)		
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)		
VIARIO	m ²	
EQUIPAMIENTO	m ²	
ESPACIOS LIBRES	m ²	
TOTAL	m²	
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial	
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,26 m ² /m ²	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	16.300 m ² /e (2.600 m ² /ha neta)	
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)	< 40 viv/ha	
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado.	
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial	
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):		1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCARIO
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)		
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)		
VIARIO	2.445 m ²	
EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	2.445 m ²	
ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	4.890 m ²	
TOTAL	4.890 m²	

OBSERVACIONES (OGP):	
- Uso pormenorizado: Vivienda Unifamiliar Aislada. (OGP)	
- Altura máxima: 2 plantas y 6,5 metros. (OGP)	
- Objetivos de la ordenación. Ampliación y urbanización de calles. Obtención de espacios libres y equipamientos.	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		SE 28.02
DENOMINACIÓN	Pedrajas Norte	SE 28.02
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6 HOJA nº:	28
ORDENACIÓN DETALLADA:	No DISCONTINUO:	No
PRIORIDAD:		1

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):		8 años
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)		
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)		
Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle		
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _a + SGE _a): (OG)	58.476 m ²	
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _a): (OG)	58.476 m ²	
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	56.711 m ²	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)		
VIARIO	1.765 m ²	
EQUIPAMIENTOS	m ²	
ESPACIOS LIBRES	m ²	
TOTAL	1.765 m²	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)		
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)		
VIARIO	m ²	
EQUIPAMIENTO	m ²	
ESPACIOS LIBRES	m ²	
TOTAL	m²	
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial	
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,26 m ² /m ²	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	14.619 m ² /e (2.600 m ² /ha neta)	
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)	< 40 viv/ha	
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado.	
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial	
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):		1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 TERCARIO
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)		
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)		
VIARIO	2.193 m ²	
EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	2.193 m ²	
ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	4.389 m ²	
TOTAL	4.389 m²	

OBSERVACIONES (OGP):	
- Uso pormenorizado: Vivienda Unifamiliar Aislada. (OGP)	
- Altura máxima: 2 plantas y 6,5 metros. (OGP)	
- Objetivos de la ordenación. Ampliación y urbanización de calles. Obtención de espacios libres y equipamientos. En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras, estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial.	

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL	
DENOMINACIÓN	SE 28.03	DENOMINACIÓN	SE 29.01
LOCALIZACIÓN PLANO nº	6	LOCALIZACIÓN PLANO nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD:	I	PRIORIDAD:	I
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG): PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a +SGE _a): (OG) 49.481 m ² SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a): (OG) 49.481 m ² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG) 47.929 m ² SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG) VIARIO 1.552 m ² EQUIPAMIENTOS m ² ESPACIOS LIBRES m ² TOTAL 1.552 m ² SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG) m ² SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG) m ² VIARIO m ² EQUIPAMIENTO m ² ESPACIOS LIBRES m ² TOTAL m ² USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,26 m ² /m ² EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 12.370 m ² /e (2.600 m ² /ha neta) DENSIDAD MÁXIMA: (OG) < 40 viv/ha ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado. USOS PROHIBIDOS: (OG) USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG): PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) 8 años FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a +SGE _a): (OG) 17.681 m ² SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n +SG _i +SG _a): (OG) 17.681 m ² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG) 16.686 m ² SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG) VIARIO m ² EQUIPAMIENTOS m ² ESPACIOS LIBRES 995 m ² TOTAL 995 m ² SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG) m ² SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG) m ² VIARIO m ² EQUIPAMIENTO m ² ESPACIOS LIBRES m ² TOTAL m ² USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) Residencial INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) 0,26 m ² /m ² EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) 4.420 m ² /e (2.600 m ² /ha neta) DENSIDAD MÁXIMA: (OG) < 40 viv/ha ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) > 10% Terciario o Dotacional Privado. USOS PROHIBIDOS: (OG) USOS COMPATIBLES: (OG) Terciario, Dotacional Privado (Pv)	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD): COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 Terciario SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) VIARIO m ² EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 1.855 m ² ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 1.855 m ² TOTAL 3.710 m ²		PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD): COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD) 1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL Vpp – 0,50 Terciario SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) VIARIO m ² EQUIPAMIENTO (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector) 633 m ² ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector) 633 m ² TOTAL 1.326 m ²	
OBSERVACIONES (OGP): - Uso pormenorizado: Vivienda Unifamiliar Aislada. (OGP) - Altura máxima: 2 plantas y 6,5 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación. Ampliación y urbanización de calles. Obtención de espacios libres y equipamientos.		OBSERVACIONES (OGP): - Uso pormenorizado: Vivienda Unifamiliar Aislada. (OGP) - Altura máxima: 2 plantas y 6,5 metros. (OGP) - Objetivos de la ordenación. Ampliación y urbanización de calles. Obtención de espacios libres y equipamientos.	

4. FICHAS DE UNIDADES DE NORMALIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN

DENOMINACIÓN	Ctra. de Logroño 31-33	UN-14-01
--------------	------------------------	----------

LOCALIZACIÓN PLANO Nº	6	Hoja nº 14
-----------------------	---	------------

SUPERFICIE TOTAL: 624 m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1.510 m²

CESIÓN DE SISTEMAS:			
	GENERALES	LOCALES	DE CESIÓN
RED VIARIA	134 m ²	188 m ²	322 m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²	m ²	m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²	m ²	m ²
TOTALES	m²	m²	322 m²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Normalizar los anchos de calle ampliando la sección de viario.

PLANEAMIENTO	Plan General	GESTIÓN:	Proyecto de Normalización
--------------	--------------	----------	---------------------------

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

INICIATIVA	Privada	PRIORIDAD:	I
------------	---------	------------	---

OBSERVACIONES:

- Norma Zonal 1. Edificación en Manzana Cerrada.
- Máximo número de viviendas, 15 colectivas.

FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN

DENOMINACIÓN	Ctra. de Logroño 21	UN-14-02
--------------	---------------------	----------

LOCALIZACIÓN PLANO Nº	6	Hoja nº 14
-----------------------	---	------------

SUPERFICIE TOTAL: 373 m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1.168 m²

CESIÓN DE SISTEMAS:			
	GENERALES	LOCALES	DE CESIÓN
RED VIARIA	81 m ²	m ²	81 m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²	m ²	m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²	m ²	m ²
TOTALES	m²	m²	81 m²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Normalizar los anchos de calle ampliando la sección de viario.

PLANEAMIENTO	Plan General	GESTIÓN:	Proyecto de Normalización
--------------	--------------	----------	---------------------------

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

INICIATIVA	Privada	PRIORIDAD:	I
------------	---------	------------	---

OBSERVACIONES:

- Norma Zonal 1. Edificación en Manzana Cerrada.
- Máximo número de viviendas, 12 colectivas.
- En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras, estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial.

FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN

DENOMINACIÓN	Calle del Murallete 12	UN-14-03
LOCALIZACIÓN PLANO Nº	6	Hoja nº 14

SUPERFICIE TOTAL: 620 m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 2.676 m²

CESIÓN DE SISTEMAS:			
	GENERALES	LOCALES	DE CESIÓN
RED VIARIA	m ²	174 m ²	174 m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²	m ²	m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²	m ²	m ²
TOTALES	m²	m²	174 m²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Normalizar los anchos de calle ampliando la sección de viario.

PLANEAMIENTO	Plan General	GESTIÓN:	Proyecto de Normalización
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			
INICIATIVA	Privada	PRIORIDAD:	I

OBSERVACIONES:

- Norma Zonal 1. Edificación en Manzana Cerrada.
- Máximo número de viviendas, 27 colectivas.

FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN

DENOMINACIÓN	Calle Ezequiel Solana 2	UN-14-04
LOCALIZACIÓN PLANO Nº	6	Hoja nº 14

SUPERFICIE TOTAL: 261 m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 644 m²

CESIÓN DE SISTEMAS:			
	GENERALES	LOCALES	DE CESIÓN
RED VIARIA	m ²	100 m ²	100 m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²	m ²	m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²	m ²	m ²
TOTALES	m²	m²	100 m²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Normalizar los anchos de calle ampliando la sección de viario.

PLANEAMIENTO	Plan General	GESTIÓN:	Proyecto de Normalización
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			
INICIATIVA	Privada	PRIORIDAD:	I

OBSERVACIONES:

- Norma Zonal 1. Edificación en Manzana Cerrada.
- Máximo número de viviendas, 7 colectivas.

FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN

DENOMINACIÓN	Avenida Mariano Vicen 7-11	UN-17-01
--------------	-----------------------------------	-----------------

LOCALIZACIÓN PLANO N°	6	Hoja n°	14
-----------------------	----------	---------	-----------

SUPERFICIE TOTAL:	525 m²
-------------------	--------------------------

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	2.562 m²
------------------------	----------------------------

CESIÓN DE SISTEMAS:

	GENERALES	LOCALES	DE CESIÓN
RED VIARIA	m ²	98 m ²	98 m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²	m ²	m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²	m ²	m ²
TOTALES	m²	m²	98 m²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Normalizar los anchos de calle ampliando la sección de viario.

PLANEAMIENTO	Plan General	GESTIÓN:	Proyecto de Normalización
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			
INICIATIVA	Privada	PRIORIDAD:	I

OBSERVACIONES:

- **Norma Zonal 1. Edificación en Manzana Cerrada.**
- **Máximo número de viviendas, 26 colectivas.**

IV CATÁLOGO ÍNDICE

1. EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS
2. NIVELES DE CATALOGACIÓN
3. PROTECCION INTEGRAL
4. PROTECCION ESTRUCTURAL
5. PROTECCIÓN AMBIENTAL
6. ELEMENTOS PROTEGIDOS
7. CRITERIOS GENERALES PARA LAS INTERVENCIONES
8. FICHAS

1. EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

La protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Soria se desarrolla en dos niveles:

- Mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior y Protección para el Conjunto Histórico Artístico (aprobado definitivamente el 09/06/1994).

- Mediante la inclusión para el ámbito exterior al Conjunto Histórico Artístico, del presente catálogo de edificios y elementos de interés sometido a Normas de protección.

2. NIVELES DE CATALOGACIÓN

El presente catálogo contiene 4 niveles de catalogación o protección:

- Protección Integral.
- Protección Estructural.
- Protección Ambiental.
- Protección de Elementos urbanos.

A cada uno de los niveles le serán de aplicación las Normas de Protección establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria.

Además, en base a lo definido en el artículo 84 apartado 2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), el Plan General identifica y distingue las determinaciones de ordenación general de las determinaciones de ordenación detallada.

En este sentido, en el presente documento de Catálogo, se identifican como ordenación general (OG) o detallada (OD) cada uno de los criterios, normas y otras previsiones que procedan para la protección, conservación y en su caso recuperación de cada uno de los elementos catalogados.

Del mismo modo, en el caso de que los planos de ordenación urbanística del territorio, concretamente el plano nº10. Catalogación de Edificios y Elementos Urbanos. Entornos de Protección de Elementos Declarados BIC y Afeciones Arqueológicas, reflejaran las determinaciones a las que se haga alusión en cada uno de los elementos catalogados, serán generales o de detalle en función de la clasificación que se les otorgue en el epígrafe correspondiente. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

Para el caso de los elementos catalogados dentro del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria, incluidos en el tomo Normativa Urbanística. Anexos Tomo I, será determinación de ordenación general el nivel de catalogación y de ordenación detallada el resto.

3. PROTECCION INTEGRAL

Según definición de conceptos encontrada en la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se entiende por grado de protección integral, aquel que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido

Sin entrar en contradicción con la definición anterior, este grado de protección se establece para aquellos edificios que, por su antigüedad, rareza, valor arquitectónico, coherencia interna o integración paisajística deben mantenerse en su estado actual, tanto en lo relativo a sus aspectos estructurales, como en los decorativos o de acabado.

No obstante, siguiendo los criterios de intervención en los monumentos, si el análisis detallado revelase la existencia de cuerpos añadidos o elementos secundarios sin valor, podrá procederse a su eliminación, documentada, para una más correcta percepción del edificio.

4. PROTECCION ESTRUCTURAL

Según definición de conceptos encontrada en la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se entiende por grado de protección estructural, aquel que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

Sin entrar en contradicción con la definición anterior, comprende muestras de arquitectura histórica cuyo valor reside en la fachada o elementos de la misma y además posee valores internos tipológicos estructurales o incluso decorativos que determinen su conservación.

Con la protección estructural se pretende mantener la estructura básica del edificio, permitiendo remodelaciones internas que afecten a la tabiquería, pavimentos, instalaciones, etc., pero no su vaciado interno.

5. PROTECCIÓN AMBIENTAL

Según definición de conceptos encontrada en la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se entiende por grado de protección ambiental, aquel que afecta no tanto al inmueble en sí mismo, sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

Sin entrar en contradicción con la definición anterior, se refiere a edificios cuyo valor se reduce a la fachada o elementos de la misma que suponen un valor testimonial de épocas pasadas, pero cuyos aspectos interiores se hallan degradados o no poseen valores tipológicos o estructurales dignos de conservación.

Las obras permitidas se concretarán en el mantenimiento de la fachada o elementos protegidos, permitiéndose la estructuración interna que nunca será lesiva para los valores protegidos.

Dentro de esta protección se distinguen dos grados:

Ambiental A: Que supone la protección exclusiva de la fachada o fachadas del edificio.

Ambiental B: Edificios con calidad urbana, cuyo estado de degradación física hace imposible su conservación a un costo razonable, por lo que se permite su demolición pero con reproducción de la fachada.

6. ELEMENTOS PROTEGIDOS

Comprende aquellos restos urbanos, procedentes de fortificaciones o mobiliario urbano que no constituyen propiamente edificios, pero que por su valor testimonial determinante del paisaje urbano deben ser preservados.

Estos elementos deben ser sometidos a obras de protección y consolidación.

7. CRITERIOS GENERALES PARA LAS INTERVENCIONES



Los proyectos de obras que afecten a edificios o elementos catalogados deberán basarse en una completa documentación gráfica y fotográfica del edificio en su estado actual, especificando la forma y naturaleza de su sistema constructivo a una escala mínima 1/50.

La propuesta de intervención establecerá con todo detalle la incidencia en los aspectos exteriores o de fachada así como en sus elementos interiores o estructurales, señalando los materiales que se utilizarán en las intervenciones así como el sistema constructivo y de acabados.

8. FICHAS

Se acompañan a continuación las fichas de edificios y elementos catalogados.

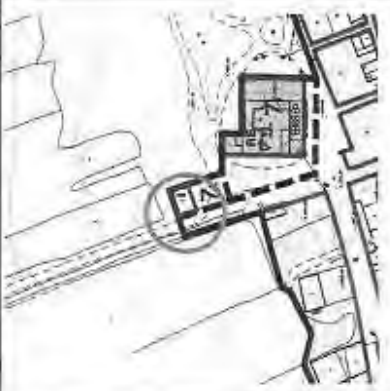

FICHAS DE CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS: NÚCLEO DE LAS CASAS

<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p>	
<p>DE NOMINACIÓN: IGLESIA PARROQUIAL</p>	<p>PARCELA: C-1</p>
<p>LOCALIZACIÓN: LAS CASAS, N.º 7</p>	<p>PLANO: PLANO</p>
<p>FOTOGRAFIA: 1984</p>	
	<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>
<p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XVII Y XVIII</p>	<p>EDIFICIO SINGULAR</p>
<p>PROPIEDAD: OBISPADO</p>	<p>MAPOSTERIA DE PIEDRA Y RECERCADO DE HUECOS EN SILLEJA</p>
<p>TIPOLOGIA (IDI):</p>	<p>IGLESIA DE UNA SOLA NAVE CON CARACTER RURAL, CON ESPANA DE SILLARES REMATADA CON PINACULOS</p>
<p>MATERIALES (IDI):</p>	<p>(1) IGLESIA</p>
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (IDI):</p>	<p>MEDIANO MUESTRA DE RENACIMIENTO Y BARROCO RURAL CON FORMA EL ESPACO MAS IMPORTANTE DEL PUEBLO</p>
<p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (IDI):</p>	<p>EDIFICIO EN USO RELIGIOSO (CULTO)</p>
<p>NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (IDI):</p>	<p>RELIGIOSO</p>
<p>(INSTALACIONES (IDI):</p>	<p>• INTEGRAL (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p>
<p>(PLANTAS PERMITIDAS (IDI):</p>	<p>BUENO</p>
<p>USOS:</p>	<p>CONSERVACIONES (IDI):</p>
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (IDI):</p>	
<p>OBRAS PERMITIDAS (IDI):</p>	
<p>GRADO DE CONSERVACIÓN (IDI):</p>	
<p>CONSERVACIONES (IDI):</p>	

• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •
IGLESIA PARROQUIAL

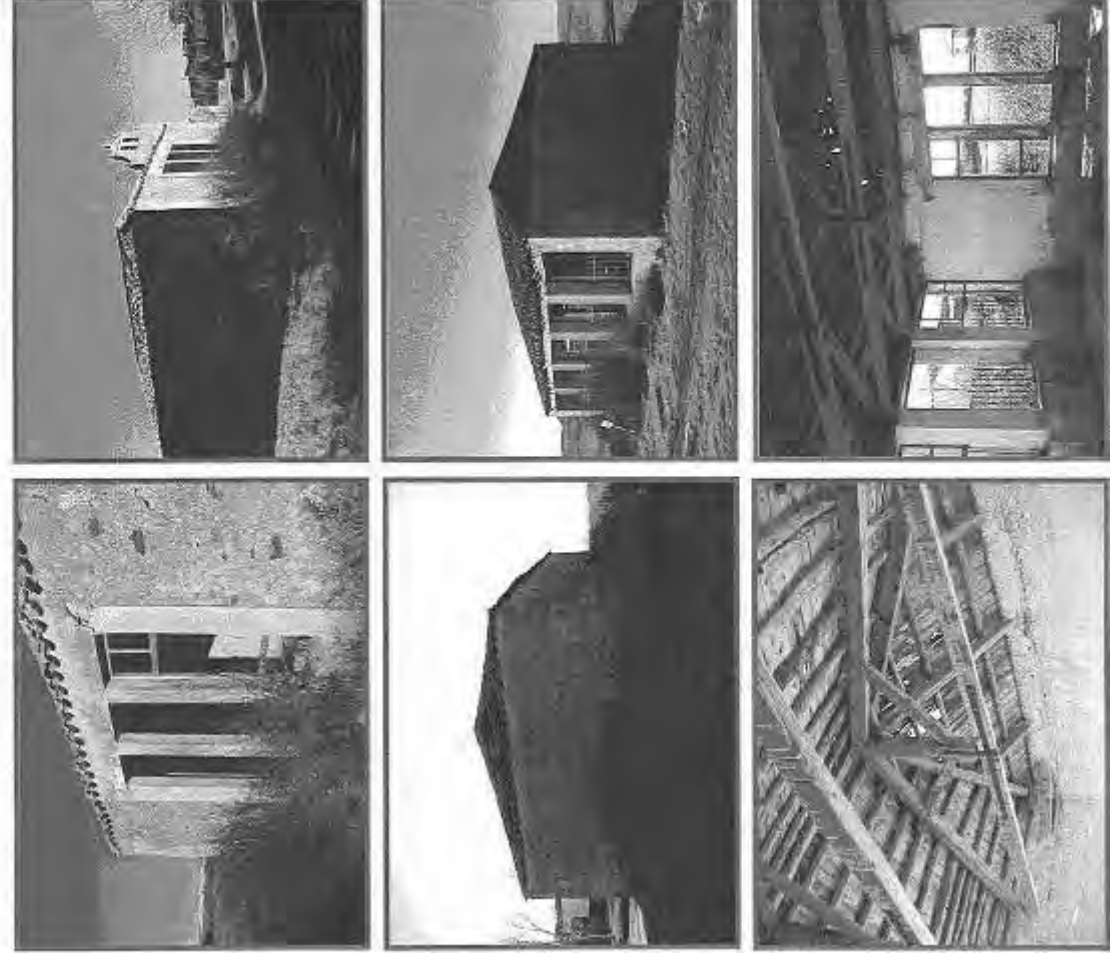
F O T O G R A F I A S





<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>DENOMINACIÓN: LAVADERO PÚBLICO</p> <p>LOCALIZACIÓN: LAS CASAS N.º 4</p> <p>MANZANA: PARCELA</p> <p>PLANO: C-2</p> <p>FOTOGRAFIA 2000</p>		
		<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SGLO XX (PRINCIPIOS)</p> <p>PROPIEDAD MUNICIPAL</p> <p>TIPOLOGIA (IDD):</p>
<p>MATERIALES (DD)</p>	<p>FACHADA:</p> <p>CUBIERTA:</p> <p>ESTRUCTURA:</p> <p>ESCALERA:</p> <p>PATIOS:</p>	<p>EDIFICIO SINGULAR</p> <p>MANPOSTERIA REVOCADA CON MORTERO DE CAL</p>
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (DD)</p>		<p>FACHADA DE COMPOSICIÓN SIMÉTRICA.</p> <p>PILARES EN HIERRO DE FUNDICIÓN Y CERCHAS DE MADERA TIPO ESPAÑOL CON CUBIERTA A DOS AGUAS</p>
<p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (DD):</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS HERMITIDAS (DD):</p>		<p>0) LAVADERO</p>
<p>ESTRUCTURA (DD)</p>	<p>ISOLAMIENTO:</p> <p>CONCRETO:</p> <p>ALICATADO:</p> <p>ALICATADO PLANTAS:</p> <p>HISTÓRICO:</p>	
<p>OPACIDAD (DD)</p>	<p>ARQUITECTÓNICO:</p> <p>LIBRANO:</p> <p>FUNCIONAL:</p> <p>ACTUAL:</p> <p>HERMITIDOS:</p>	<p>MUESTRA TIPOLOGICA DE USO PUBLICO EN VIAS DE DESAPARICION EN LAS PROXIMIDADES DEL ESPACIO PUBLICO MAS IMPORTANTE DEL PUEBLO</p>
<p>LIBROS (DD)</p>		<p>SIN USO (ORIGINAL LAVADERO) SEGUN SU CATALOGACION</p>
<p>NIVEL DE CATALOGACION (DD):</p> <p>OTRAS PERMITIDAS (DD):</p> <p>GRADO DE CONSERVACION (DD):</p>		<p>• ESTRUCTURAL (PROTECCION Y CONSERVACION) SEGUN SU CATALOGACION</p> <p>REGULAR</p>
<p>OBSERVACIONES:</p>		

• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •
LAVADERO PÚBLICO

F O T O G R A F I A S

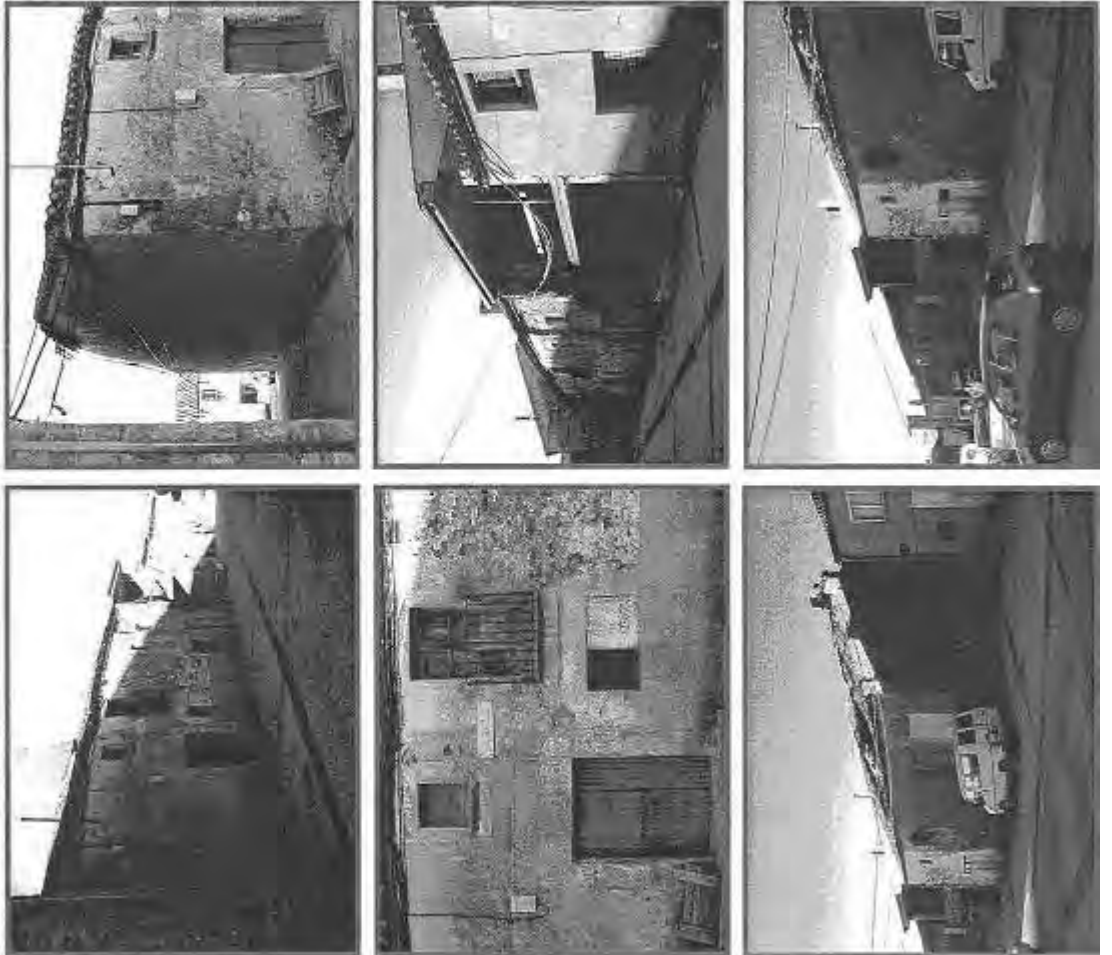




<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p> <p>DESIGNATIVO: EDIFICIOS DE VIVIENDAS</p> <p>LOCALIZACIÓN: C/PAULINO SANZ N.º 1 AL 7º</p> <p>MAPA: C-3</p> <p>FOTOGRAFIA: 1997</p>		
<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p> <p>EDIFICIOS DE VIVIENDAS</p> <p>EDIFICIO: C/PAULINO SANZ N.º 1 AL 7º</p> <p>MAPA: C-3</p> <p>FOTOGRAFIA: 1997</p>		
<p>EDIFICIO APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIX Y XX</p> <p>CATEGORÍA: PARTICULAR</p> <p>LOGOGRAFIA: ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>TECNOLOGÍA: MAMPOSTERÍA DE PIEDRA REVOCOS Y SILLARES</p>		
<p>PROTECCIÓN: (X)</p>	<p>CONSERVACIÓN: SIN SER VALORADA</p>	<p>COMPOSICIONES ALEATORIAS, POR LO GENERAL CON HUECOS DE PEQUEÑAS DIMENSIONES EXCEPTO EN LAS PUERTAS.</p> <p>(a) VIVIENDAS Y ESTABLOS</p> <p>(b) VIVIENDA Y BAJO CUBIERTA</p>
<p>PROTECCIÓN: (X)</p>	<p>CONSERVACIÓN: SIN SER VALORADA</p>	<p>EDIFICIOS REPRESENTANTES DEL ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER ALEATORIO, CON ALGUN DINTEL DE GRANDES PROPORCIONES EN LAS PROXIMIDADES DEL ESPACIO PÚBLICO MÁS IMPORTANTE DEL PUEBLO</p>
<p>PROTECCIÓN: (X)</p>	<p>CONSERVACIÓN: SIN SER VALORADA</p>	<p>VIVIENDA</p> <p>VIVIENDA</p> <p>• AMBIENTAL B (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN SU CATALOGACIÓN</p> <p>REGULAR</p> <p>PARTE DEL CONJUNTO CONSTRUYÉNDOSE ACTUALMENTE</p> <p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN LA CUAL DEBERÁ RESPECTAR LOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>

• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •

EDIFICIOS DE VIVIENDAS



F O T O S R I A S



<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p>	
<p>DENOMINACIÓN: EDIFICIOS DE VIVIENDAS</p>	<p>C-5</p>
<p>LOCALIZACIÓN: C/DETRAS DE REAL N.º 7 VALZENA</p>	<p>PLANO</p>
<p>FOTOGRAFIA 2001</p>	
	<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>
<p>FICHA ALICATA: FICHA DE LA EDIFICACIÓN, SIGLO XIX Y XX</p>	<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p>
<p>ESPECIFICIDAD PARTICULAR</p>	<p>MAMPOSTERÍA REVOCADA Y SILLARES DE PIEDRA EN ESQUINA</p>
<p>SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN</p>	<p>FACHADA DE COMPOSICIÓN SIMÉTRICA BIEN FORMALIZADA</p>
<p>CARACTERÍSTICAS PARTICULARES (D)</p>	<p>(a) VIVIENDA</p>
<p>PROTECCIÓN PARTICULAR (D)</p>	<p>(a) VIVIENDA</p>
<p>PROTECCIÓN PARTICULAR (D)</p>	<p>EDIFICIO DE CARÁCTER FORMAL CON INFLUENCIAS URBANAS. CON REJERIAS DE BALCONES EN HIERRO FORJADO</p>
<p>PROTECCIÓN PARTICULAR (D)</p>	<p>SITUADO EN EL BORDE DEL CASCO URBANO CON UN PEQUEÑO JARDÍN EN LA ENTRADA. PROTEGIENDO SU FACHADA PRINCIPAL</p>
<p>PROTECCIÓN PARTICULAR (D)</p>	<p>VIVIENDA</p>
<p>PROTECCIÓN PARTICULAR (D)</p>	<p>LOS COMPATIBLES CON CATALOGACIÓN</p>
<p>PROTECCIÓN PARTICULAR (D)</p>	<p>• AMBIENTAL APROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN</p>
<p>PROTECCIÓN PARTICULAR (D)</p>	<p>SEGUN CATALOGACIÓN</p>
<p>PROTECCIÓN PARTICULAR (D)</p>	<p>BUENO</p>
<p>PROTECCIÓN PARTICULAR (D)</p>	<p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACION EN FACHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERIA</p>

• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •
EDIFICIOS DE VIVIENDAS

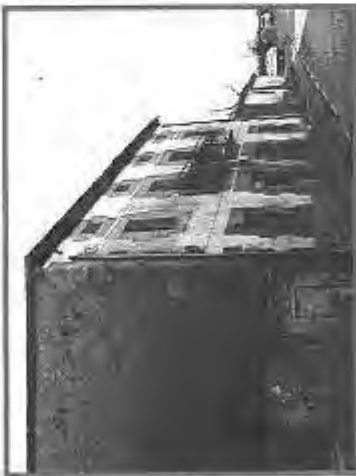




<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <p>C-6</p>		
<p>IDENTIFICACIÓN</p> <p>LOCALIZACIÓN: C/REAL N.º 7 Y 10</p> <p>FOTOGRAFÍA: 1000</p>		<p>PLANO</p>
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIX Y XX</p> <p>CATEGORÍA: PARTICULAR</p> <p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>MAMPÓS TERRIA REVOCADA Y SILLARES DE PIEDRA EN ESQUINA</p>		
<p>MATERIALES (Cód):</p> <p>Características y composición (Cód):</p> <p>Número de plantas (Cód): ACTUAL (anterior):</p> <p>Número de viviendas (Cód): (anterior):</p> <p>Uso actual (Cód):</p> <p>Uso anterior (Cód):</p> <p>Uso previsto (Cód):</p> <p>Uso futuro (Cód):</p> <p>Uso mixto (Cód):</p> <p>Uso no definido (Cód):</p>	<p>Características y composición (Cód):</p> <p>Número de plantas (Cód): ACTUAL (anterior):</p> <p>Número de viviendas (Cód): (anterior):</p> <p>Uso actual (Cód):</p> <p>Uso anterior (Cód):</p> <p>Uso previsto (Cód):</p> <p>Uso futuro (Cód):</p> <p>Uso mixto (Cód):</p> <p>Uso no definido (Cód):</p>	<p>FACHADA DE COMPOSICIÓN SIMÉTRICA BIEN FORMALIZADA</p> <p>2 PLANTAS + BAJOCUBIERTA</p> <p>EDIFICIO DE CARACTER FORMAL CON INFLUENCIAS URBANAS. CON REJERIAS DE BALCONES EN HIERRO FORJADO</p> <p>SITUADO EN CALLE PRINCIPAL</p> <p>EDIFICIO SIN USO ACTUAL</p> <p>VIVIENDA</p> <p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p> <p>● AMBIENTAL (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN SU CATALOGACIÓN</p> <p>ACEPTABLE</p> <p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACION EN FACHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERIA</p>

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

EDIFICIO DE VIVIENDAS

F O T O G R A F Í A S

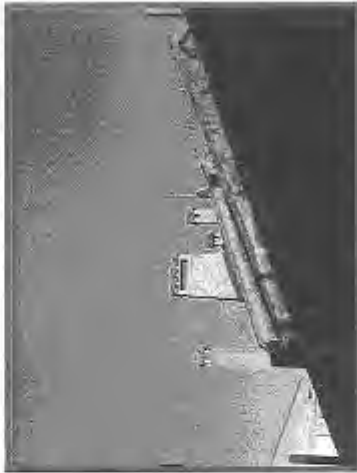


<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDA</p> <p>C-7</p>			
<p>C/REAL N.º 37 Y 34</p> <p>FOTOGRAFIA: 1983</p>	<p>PLANO</p>		
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>CELEBRACIÓN: 1983</p> <p>PROYECTO: PARTICULAR</p> <p>PERIODO: SIGLO XIX Y XX</p>			
<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>MAMPOSTERÍA REVOCADA SEÑALANDO VANOS</p>			
<p>FACHADA DE COMPOSICIÓN SIMÉTRICA BIEN FORMALIZADA</p>			
<p>PLANTAS Y BAJOCUBIERTA</p>			
<p>EDIFICIO DE CARÁCTER FORMAL CON INFLUENCIAS URBANAS. CON REJERIAS DE BALCONES EN HIERRO FUNDIDO Y POYOS EN PLANTA BAJA</p>			
<p>SITUADO EN CALLE PRINCIPAL EDIFICIO CON USO</p>			
<p>VIVIENDA (ALMACÉN EN PLANTA BAJA) LOS COMPATIBLES CON CATALOGACIÓN</p>			
<p>AMBIENTAL APROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN</p>			
<p>SEGUN SU CATALOGACIÓN</p>			
<p>BUEN ESTADO</p>			
<p>CUAL QUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN FACHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOSCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>			

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

EDIFICIO DE VIVIENDAS

F O T O G R A F Í A S



<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDA</p> <p>C-8</p>		
<p>IDENTIFICACIÓN</p> <p>LOCALIZACIÓN: C/ SORIA, N.º 8</p> <p>FOTOGRAFÍA (1991)</p>	<p>PLANOS</p>	
<p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIX Y XX</p>		
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>		
<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>MAJOS TERREYOCADA</p>		
<p>EDIFICIO</p> <p>CONSTRUCIÓN</p> <p>ESTRUCTURA</p> <p>ESTADO</p>	<p>COMPOSICIÓN ALLEATORIA CON HUECOS DE PEQUEÑAS DIMENSIONES. EXCEPTO EN LA PUERTA</p> <p>h) VIVIENDA Y ESTABLO</p>	<p>EDIFICIO REPRESENTANTE DEL ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER ALLEATORIO. CON CUBIERTA A CUATRO AGUAS</p> <p>SITUADO EN BORDE DE CASCO URBANO</p> <p>EDIFICIO EN USO</p> <p>VIVIENDA (ESTABLO, PAJAR Y VIVIENDA)</p>
<p>• AMBIENTAL B (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN SU CATALOGACIÓN</p> <p>BUEN ESTADO</p>		
<p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN FACHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ESCOSADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>		

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

EDIFICIO DE VIVIENDAS

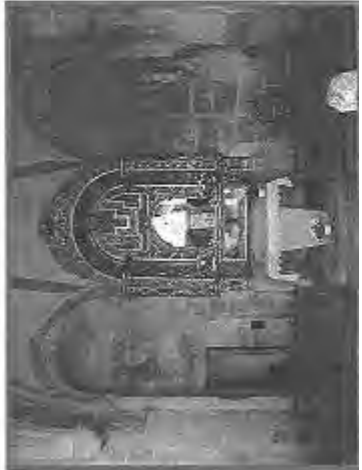
F O T O G R A F Í A S



FICHAS DE CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS: NÚCLEO DE SORIA

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •
ERMITA DE LA SOLEDAD

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100




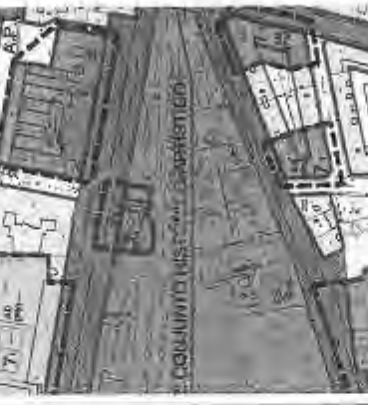
FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

IDENTIFICACIÓN: **ERMITA DE LA SOLEDAD** (PRESENCIA)

LOCALIZACIÓN: ALAMEDA DE CERVANTES (PARQUE) (PARQUE)

PLANO: **SO-1**

FOTOGRAFÍA: 

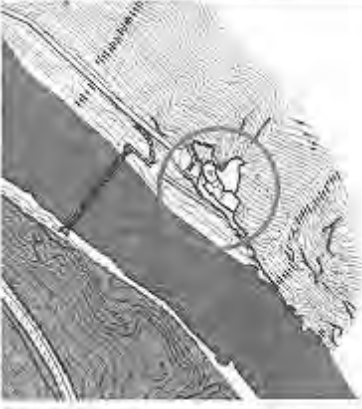

PLANO: 

DATOS CARACTERÍSTICOS

FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XVI

PROPIEDAD: PRIVADA. IGLESIA

TIPOLOGÍA (001):	ERMITA
MATERIALES (002):	SILLERA TEJADO DE MADERA MUROS DE CARGA Y TEJADO DE MADERA
CARACTERÍSTICAS SINGULARES (003):	ÁTICO Y PÓTICO DE TRES ARCADAS
NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (004):	PLANTA BAJA (1)
NÚMERO DE PLANTAS DESTRUIDAS (005):	PLANTA BAJA (1)
MATERIALES (006):	MEDIANO
COMPLEMENTOS SINGULARES (007):	SÓLIDO EDIFICIO DE ROTUNDOS VOLÚMENES. ESTILO CLÁSICO
USOS (008):	LIGADO AL PAISAJE DE LA ALAMEDA DE CERVANTES EDIFICIO EN USO RELIGIOSO
NIVEL DE CATALOGACIÓN (009):	RELIGIOSO
GRADO DE CONSERVACIÓN (010):	• INTEGRAL (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN) SEGUN NIVEL CATALOGACIÓN BUENO.
OBSERVACIONES (011):	CONTIENE CRISTO DEL HUMILLADERO (SIGLO XVI) Y UN BUEN RETABLO BARROCO


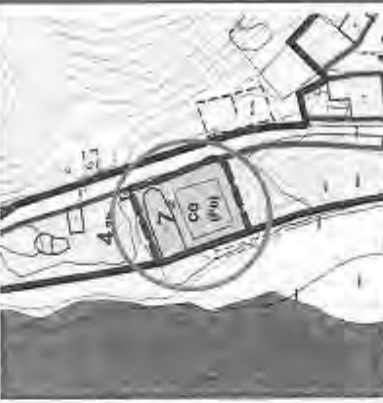
<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>DESIGNACIÓN: ERMITA DE SAN SATURIO</p> <p>LOCALIZACIÓN: MARGENES DEL DUERO ESTE MANZANA PAR 35A</p> <p>UICÓN: SO-2</p> <p>PLANO</p>		
<p>FOTOGRAFIA 2005</p> 		<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XVIII (1700)</p> <p>PROPIEDAD: PRIVADA IGLESIA</p> <p>HISTORIA (OD):</p> <p>SILLERIA</p> <p>TEJAS ARABE</p> <p>MUROS DE CARGA</p> <p>MATERIALES (OD):</p> <p>LADRIADA</p> <p>LUBRIJA</p> <p>ESTRUCTURA</p> <p>ESCALERA</p> <p>PATIOS</p> <p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OD):</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD):</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (OD):</p> <p>INICIACIÓN (OD):</p> <p>TERMINACIÓN:</p> <p>USOS ACTUALES (OD):</p> <p>USOS (OD):</p> <p>PERMITIDOS</p> <p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (OD):</p> <p>CIRIAS PERMITIDAS (OD):</p> <p>GRADO DE CONSERVACIÓN (OD):</p> <p>OBSERVACIONES (OD):</p>
<p>EDIFICIO SINGULAR</p> <p>PLANTA TIPO (ERMITA + VIVIENDA)</p> <p>MEDIANO</p> <p>LIMPIOS VOLUMENES ESCALONADOS</p> <p>CAPILLA CON CONTRAFUERTES Y CRIPTA</p> <p>ESTILO BARROCO</p> <p>EDIFICIO BIEN ADAPTADO A LA TOPOGRAFÍA E INTEGRADO EN EL PAISAJE</p> <p>EDIFICIO EN USO</p> <p>CULTO RELIGIOSO POPULAR</p> <p>RELIGIOSO</p> <p>● INTEGRAL (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN NIVEL CATALOGACIÓN</p> <p>BUENO</p> <p>ACCESO CON ESCALERAS Y MUROS DE PIEDRA</p>		

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

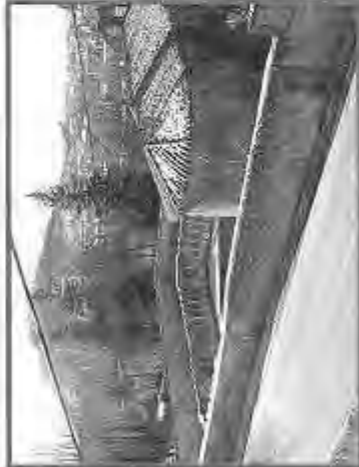
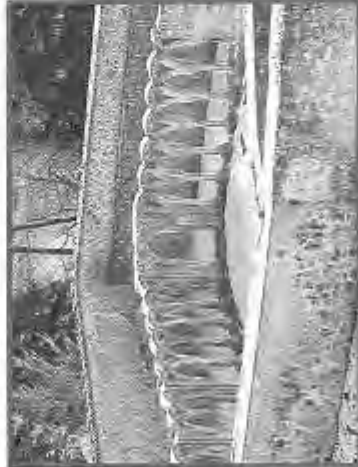
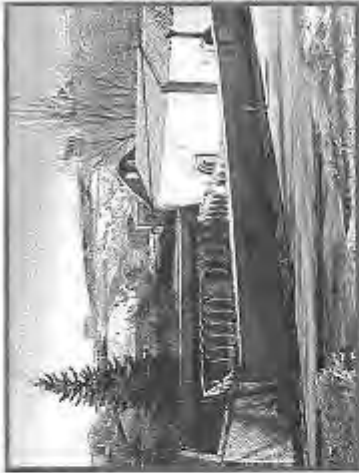
ERMITA DE SAN SATURIO

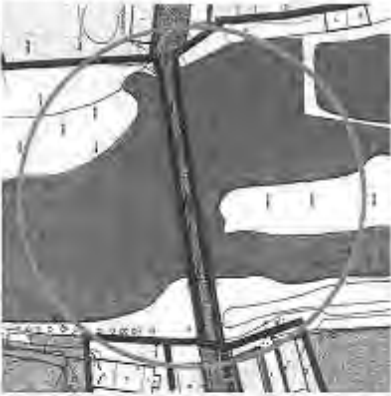

F O T O S P E R F I L I E



FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO DENOMINACIÓN: IGLESIA Y CLAUSTRO DE SAN JUAN DE DUERO LOCALIZACIÓN: ORILLAS DEL DUERO ESTE MANZANA: PARCELA: SO-4 PLANO:		FOTOGRAFIA 309 	
FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XII Y XIII PROPIEDAD PRIVADA: IGLESIA			
DATOS CARACTERÍSTICOS			
EDIFICIO SINGULAR			
MATERIALES (ID):	FACHADA: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ESCALERA: PATIO:	SILLERÍA Y MAMPUESTERA TEJA ARABE MUROS DE CARGA	
CARACTERÍSTICAS SINGULARES (ID):			CLAUSTRO SIN CUBIERTA CON ARCOS APUNTADOS Y ENTRELAZADOS
NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (ID):			PLANTA
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (ID):			
INSTALACIONES (ID):	SANITARIAS: ELECTRICIDAD: AGUA CALIENTE: AQUECIMIENTO: AER CONDICIONADO:		
	HISTORICO		ANTIGUO MONASTERIO DE MONJES HOSPITALARIOS
	ARQUITECTONICO		ESTILO ROMANICO: CLAUSTRO DE CARACTERÍSTICAS EXCEPCIONALES EN ESPAÑA
	LIBRANO		EDIFICIO QUE FORMA PARTE DEL PAISAJE JUNTO AL RIO
	FUNCIONAL		USO ACTUAL BIEN ADAPTADO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO
LEYES (ID):	ACTUAL PERMITIDOS:		MUSEO
NIVEL DE CATALOGACIÓN (ID):			SEGUN NIVEL CATALOGACIÓN
OBRAS PERMITIDAS (ID):			● INTEGRAL (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN) (MONUMENTO NACIONAL [086])
GRADO DE CONSERVACIÓN (ID):			LA CARENANCIA DE CUBIERTA DEL CLAUSTRO AUMENTA EL RIESGO DE DETERIORO ACCESO CON ESCALERAS Y MUROS DE PIEDRA
OBSERVACIONES (ID):			

• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •
 IGLESIA Y CLAUSTRO DE SAN JUAN DE DUERO



<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>DENOMINACIÓN: PUENTE SOBRE EL RIO DUERO</p> <p>LOCALIZACIÓN: CTRA.ZARAGOZA.SOBRE RIO MANZANA: PARCELA</p> <p>PROVINCIA: SO-5</p> <p>PLANO</p>		
<p>FOTOGRAFIA 2007</p> 		<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: DIVERSAS ÉPOCAS</p> <p>PROVINCIA: ESTATAL</p> <p>TIPOLOGIA (OD):</p> <p>ELEMENTO SINGULAR</p>
<p>MATERIALES (OD):</p> <p>LAJADA</p> <p>CLUBERTA</p> <p>ESTRUCTURA</p> <p>ESCALERA:</p> <p>PATIOS:</p>	<p>SILLERÍA Y MANDOSTERÍA</p>	
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OD):</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD):</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (OD):</p> <p>ESQUEMÁTICOS</p> <p>PLANOS DE PLANTAS</p> <p>PLANTAS DE PLANTAS</p> <p>PLANTAS DE PLANTAS</p>	<p>ARCOS DE MEDIO PUNTO</p> <p>ELEMENTO DE LA RED VIARIA</p>	
<p>ESTADIOS (OD):</p> <p>ESTADIOS (OD)</p> <p>ESTADIOS (OD)</p> <p>ESTADIOS (OD)</p>	<p>MEDIANO</p> <p>ELEMENTO INTEGRADO EN EL PAISAJE DE ACCESO A LA CIUDAD</p>	
<p>USOS (OD):</p> <p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (OD):</p> <p>OTRAS PERMITIDAS (OD):</p> <p>GRADO DE CONSERVACIÓN (OD):</p>	<p>PUENTE EN USO</p> <p>ELEMENTO DE LA RED VIARIA</p> <p>ELEMENTO DE LA RED VIARIA</p> <p>• INTEGRAL (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN NIVEL CATALOGACIÓN</p> <p>ACEPTABLE</p>	
<p>CONSERVACIONES (OD):</p>		

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

PUENTE SOBRE EL RIO DUERO

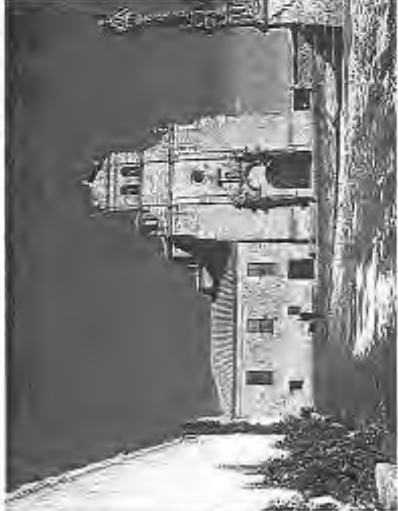
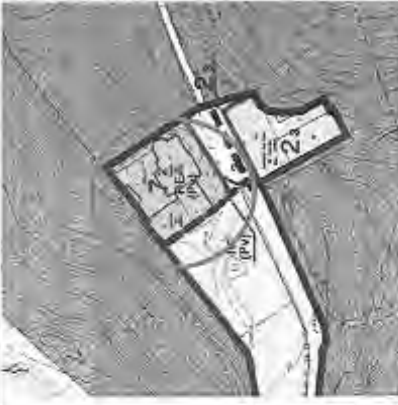


FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

DENOMINACIÓN: **NUESTRA SEÑORA DEL MIRÓN** NÚMERO: **SO-6**

LOCALIZACIÓN: CERRO DEL MIRÓN MANZANA: PARCELA

FOTOGRAFIA: 2007 PLANO

DATOS CARACTERÍSTICOS

FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XVIII (1750)

PROPIEDAD: PRIVADA IGLESIA


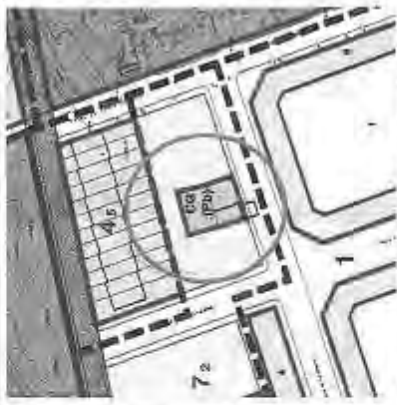
TIPOLOGIA (ID):

MATERIALES (ID):	LACIADA; CUBREBIA; ESTRUCTURA; ESCALERA; TALLADO
CARACTERÍSTICAS SINGULARES (ID):	SILLERIA Y MAJISTERIA; TELJA ARABE; MUROS DE CARGA
NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (ID):	EDIFICIO EXENTO EN UNA POSICIÓN TOPOGRÁFICA DOMINANTE
NÚMERO DE PLANTAS PERDIDAS (ID):	PLANTA BAJA Y PRIMERA (7) CASA DEL SANTERO Y ERMITA
INSTALACIONES (ID):	ESCAMPEADO; LANTERNAS; ELETRICIDAD; MUEBLES Y MOBILIARIO
ESTADO DE CONSERVACIÓN (ID):	MEDIANO
USOS (ID):	MEDIANO LIGADO AL PAISAJE EDIFICIO EN USO RELIGIOSO. ERMITA Y CASA DEL SANTERO RELIGIOSO
NIVEL DE CATALOGACIÓN (ID):	● INTEGRAL (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)
GRADO DE CONSERVACIÓN (ID):	SEGUN NIVEL CATALOGACIÓN ACCEPTABLE
OBSERVACIONES (ID):	

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO
NUESTRA SEÑORA DEL MIRÓN

F O T O G R A F I A S


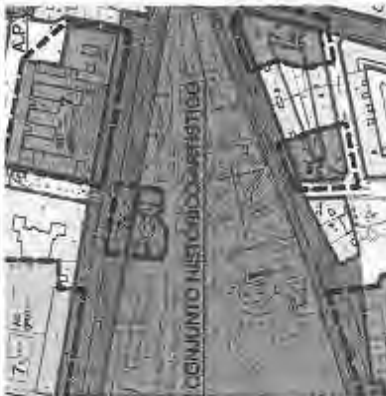


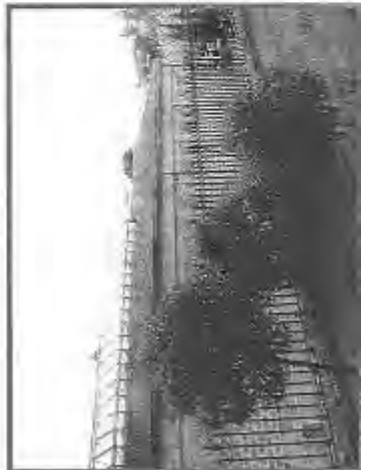
<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>IDENTIFICACIÓN: ERMITA DE SANTA BARBARA</p> <p>LOCALIZACIÓN: ERAS DE SANTA BARBARA MANZANA PARCELA SO-7</p> <p>PLANO</p>			
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>EDIFICIO APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XVIII</p> <p>PROPIEDAD: PRIVADA, IGLESIA</p> <p>TIPOLOGÍA (OD):</p>			
<p>MATERIALES (OD):</p>		<p>MAJOSTERÍA TEJAS ARABE MUROS DE CARGA</p>	
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OD):</p>		<p>EDIFICIO MUY CIEGO SIN ORNAMENTACIÓN</p>	
<p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD):</p>		<p>PLANTA TIPO. ERMITA</p>	
<p>NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (OD):</p>			
<p>INSTALACIONES (OD):</p>			
<p>USOS (OD):</p>		<p>ESCASO ESCASO. ESTILO RURAL EDIFICIO EN LA PERIFERIA DE LA CIUDAD EDIFICIO CON ESCASO USO ERMITA RELIGIOSO</p>	
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (OG):</p>		<p>• ESTRUCTURAL (RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN)</p>	
<p>OTRAS PERMITIDAS (OD):</p>		<p>SEGUN NIVEL CATALOGACIÓN</p>	
<p>GRADO DE CONSERVACIÓN (OD):</p>		<p>MAL ESTADO</p>	
<p>OBSERVACIONES (OD):</p>		<p>EL PREVISIBLE DESARROLLO DE LA CIUDAD DEBERIA GARANTIZAR UN ENTORNO ADECUADO</p>	



• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •
ERMITA DE SANTA BARBARA

F E T C E B # P - S



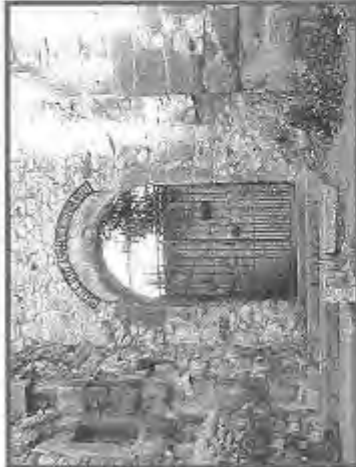
FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO	
DESIGNACIÓN: MUSEO NUMANTINO	TIPO DE OBRA: SO-8
LOCALIZACIÓN: PASEO DEL ESPOLÓN N.º 8	MANZANA: PARCELAS
FOTOGRAFIA: 2097 PLANO	
	
DATOS CARACTERÍSTICOS	
FECHA APROXIMADA DE LA DISTRIBUCIÓN: SIGLO XX (1900) H. ALBARRÁN, ALVAREZ, + (1900 / 1908) RESTAURAC. Y AMPLIACIÓN	
PROPIEDAD PÚBLICA.	
TIPOLOGÍA (OD):	CUERPO CENTRAL Y TRES NAVES EN PEINE
MATERIALES (OD):	SILLERÍA TEJUA ARABE MUROS DE CARGA
CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OD):	JARDÍN DELANTERO Y GRAN PORTICO CON PILARES CUADRADOS HASTA 3 PLANTAS (MUSEO)
NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD):	
NÚMERO DE PLANTAS EXISTENTES (OD):	
INSTALACIONES (OD):	LABORATORIO REPOSICIÓN Y RECONSTRUCCIÓN ALICATADO ALICATADO ALICATADO
USOS (OD):	(HISTÓRICO) ARQUITECTÓNICO URBANO FUNCIONAL ACTUAL PERMITIDOS
NIVEL DE CATALOGACIÓN (OD):	• ESTRUCTURAL, CONSERVACIÓN Y UTILIZACIÓN (MONUMENTO NACIONAL)
OBRAS PERMITIDAS (OD):	SEGUN NIVEL CATALOGACIÓN
GRADO DE CONSERVACIÓN (OD):	EDIFICIO RECIENTEMENTE RESTAURADO Y AMPLIADO
OBSERVACIONES (OD):	

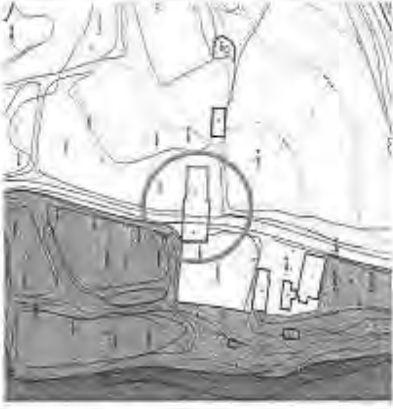

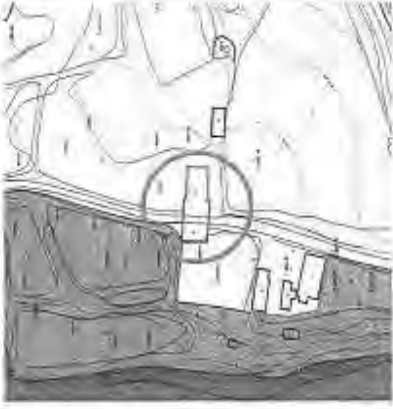


<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>DENOMINACIÓN: IGLESIA DEL CONVENTO DE SAN FRANCISCO <small>V. DE 1900/1</small></p> <p>LOCALIZACIÓN: C/ NICOLAS RABAL N.º 19 (1.º)</p> <p>MUNICIPIO: MARZANA <small>PARCELA</small></p> <p>SO-9</p> <p>PLANO</p>		
<p>FOTOGRAFÍA 1997</p> 		<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIII Y XIV</p> <p>PROPIEDAD: PÚBLICA</p> <p>TIPOLOGÍA (001):</p> <p>IGLESIA EN UN COMPLEJO CONVENTUAL</p> <p>MATERIALES (001): SILERÍA, TEJA ARABE, ESTRUCTURA, ESCALERA, PATIOS</p> <p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (001): RESTOS DEL ABSIDE PRIMITIVO CON CONTRAFUERTE DESMUCHADOS</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (012): 1 PLANTA (IGLESIA)</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (012):</p> <p>INSTALACIONES (006):</p> <p>USOS (003):</p> <p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (005):</p> <p>OBRAS PERMITIDAS (005):</p> <p>GRADO DE CONSERVACIÓN (007):</p> <p>OBSERVACIONES (013):</p>

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

IGLESIA DEL CONVENTO DE SAN FRANCISCO

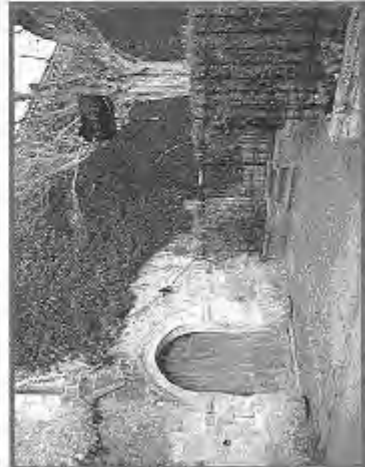



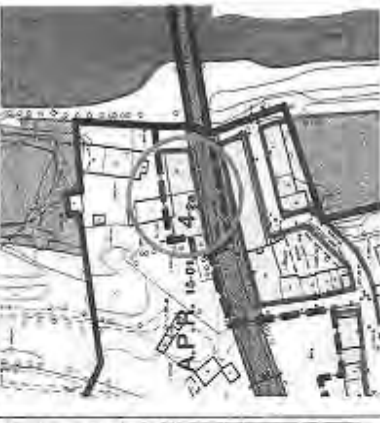
<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>DE DENOMINACIÓN: SAN POLO</p> <p>DE LOCALIZACIÓN: CAMINO DE SAN POLO 07/RIO MANZANA PARROQUIA</p> <p>DE CÓDIGO: SO-10</p> <p>PLANO:</p>		
		
<p>LEJÍA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XII Y XIII</p> <p>TACONIDAD: PRIVADA</p>		
<p>EDIFICIO SINGULAR REUTILIZADO</p>		
<p>MATERIALES (OD):</p>	<p>EACIADA:</p> <p>ELABORADA:</p> <p>ESTRUCTURA:</p> <p>ESCALERA:</p> <p>PATIOS:</p>	<p>SILLERIA Y MAMPOSTERIA</p> <p>TELJA ARAAR</p> <p>MUROS DE CARGA</p>
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OT):</p>	<p>CAMINO PUBLICO BAJO ARCOS DEL EDIFICIO</p> <p>PLANTAS (VIVIENDA)</p>	<p>CAMINO PUBLICO BAJO ARCOS DEL EDIFICIO</p> <p>PLANTAS (VIVIENDA)</p>
<p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD):</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS DEGRITADAS (OD):</p>	<p>PARQUE</p> <p>CANALIZACION</p> <p>ELABORADA</p> <p>RECONSTRUCCIÓN</p> <p>RECONSTRUCCIÓN</p> <p>HISTORICO</p>	<p>ANTIGUO CONVENTO TEMPORARIO</p> <p>IMPORTANTES RESTOS TESTIMONIALES CON RESTAURACIONES DISCUTIBLES. ESTILO ROMANICO</p> <p>HITO EN EL CAMINO A LA ERMITA DE SAN SATURIO</p> <p>USO MEDIANAMENTE ADAPTADO AL CONTENIDO ORIGINAL</p> <p>VIVIENDA (ORIGINAL MONASTERIO) VIVIENDA</p> <p>ESTRUCTURAL (CONSERVACION)</p>
<p>REFORMAS (OD):</p>	<p>REFORMAS (OD):</p> <p>REFORMAS (OD):</p> <p>REFORMAS (OD):</p>	<p>REFORMAS (OD):</p> <p>REFORMAS (OD):</p> <p>REFORMAS (OD):</p>
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (OG):</p> <p>OBRAS DE REHABILITACIÓN (OD):</p> <p>GRADO DE CONSERVACIÓN (OD):</p>	<p>REFORMAS (OD):</p> <p>REFORMAS (OD):</p> <p>REFORMAS (OD):</p>	<p>REFORMAS (OD):</p> <p>REFORMAS (OD):</p> <p>REFORMAS (OD):</p>
<p>CONSERVACIONES (OD):</p>	<p>REFORMAS (OD):</p> <p>REFORMAS (OD):</p> <p>REFORMAS (OD):</p>	<p>REFORMAS (OD):</p> <p>REFORMAS (OD):</p> <p>REFORMAS (OD):</p>

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

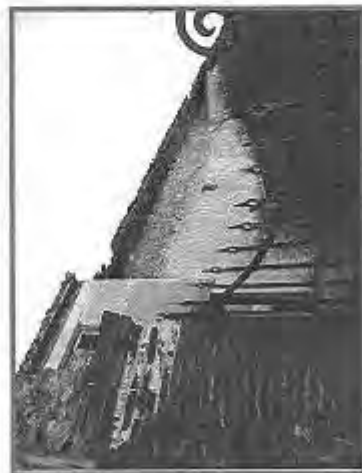
SAN POLO


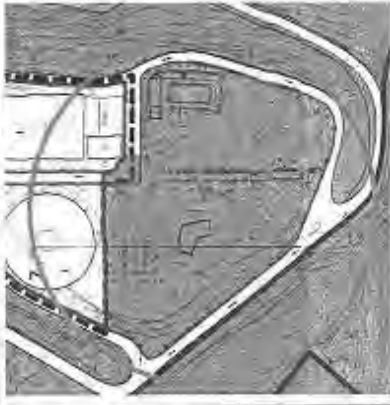
F O T O G R A F Í A S



FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO	
DENOMINACIÓN: ANTIGUO CONVENTO DE SAN AGUSTÍN LOCALIZACIÓN: C/ ALFONSO ALPUENTE N.º 15, 16 Y 17 MANZANA PASADIZA	I.D. S. P. T. B. A. SO-11 PLANO
FOTOGRAFÍA	PLANO
	
DATOS CARACTERÍSTICOS	
LEDA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XVI	
ERIGIDA: PRIVADA	
TIPOLOGÍA (001):	CONVENTUAL SERIADA
MATERIALES (001):	SILLERA TEJAS ARABE MUROS DE CARGA
CARACTERÍSTICAS SINGULARES (001):	PEQUEÑO FRONTÓN FACHADA
NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (001):	2 PLANTAS (LOCALES Y VIVIENDA)
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (001):	2 PLANTAS (LOCALES ADAPTADOS Y VIVIENDA)
INSTALACIONES (001):	
USOS (001):	MEDIANO EDIFICIO DEGRADADO POR USOS INADECUADOS LOCALIZACIÓN DE GRAN INTERÉS JUNTO AL PUENTE Y PRIMER EDIFICIO INTRAMUROS TRAS AQUEL EDIFICIO CON USOS EN PLANTA BAJA MAL ADAPTADOS VIVIENDA (ORIGINAL-CONVENTO) VIVIENDA Y COMPATIBLES • ESTRUCTURAL (REHABILITACIÓN Y REUTILIZACIÓN)
NIVEL DE CATALOGACIÓN (001):	SEGUN NIVEL CATALOGACIÓN
GRADOS DE CONSERVACIÓN (001):	EDIFICIO EN MAL ESTADO
CRITERIOS/ACCIONES (001):	


• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •
 ANTIGUO CONVENTO DE SAN AGUSTÍN
 F O T O G R A F Í A S



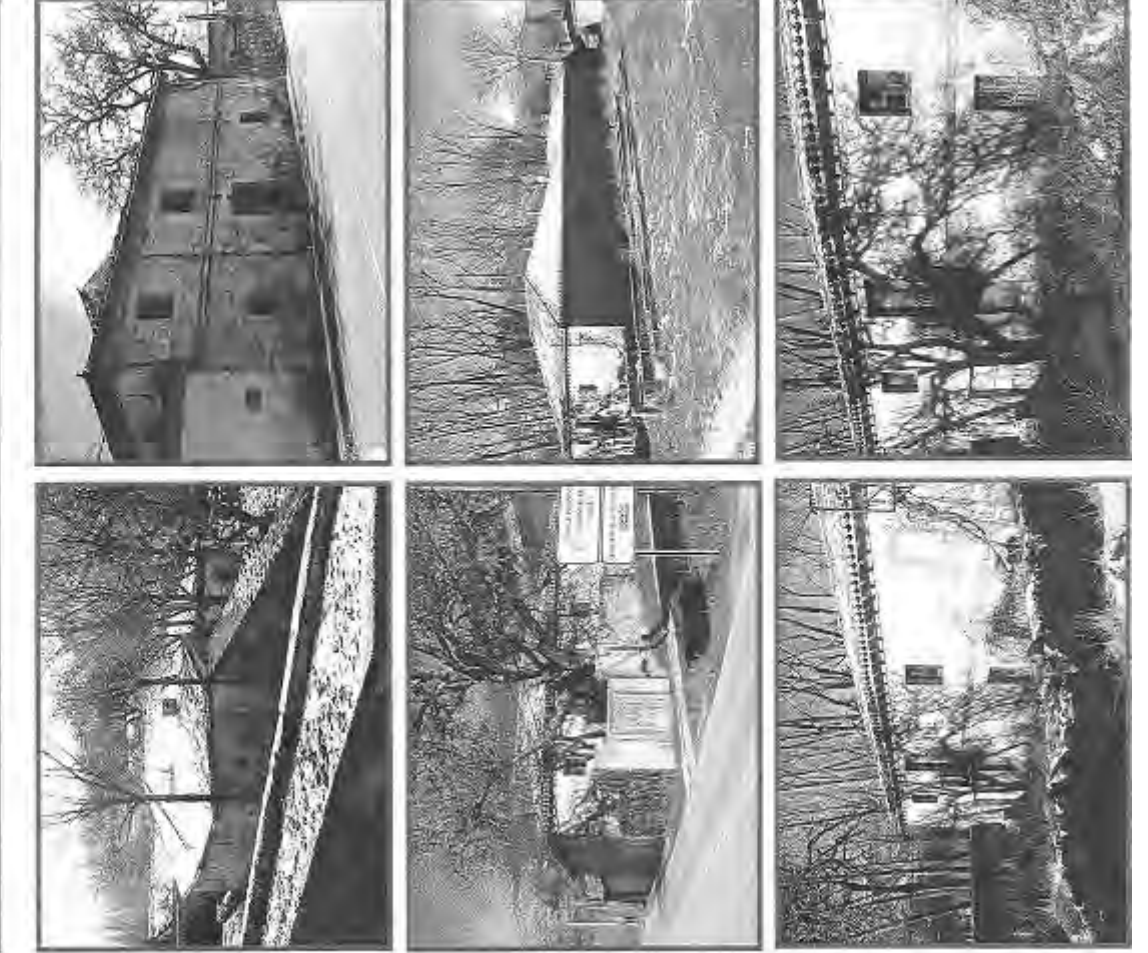
<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>RECEPCIÓN: SO-12</p> <p>MANZANA: PARCELA:</p> <p>PLANO:</p>	
<p>DEMARCACIÓN: RUINAS DEL CASTILLO</p> <p>LOCALIZACIÓN: ALTO CERRO DEL CASTILLO</p> <p>HOTOGRAFIA 1999:</p>	
	
	
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>EDIFICIO APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIII</p> <p>PROPIEDAD: PÚBLICA</p> <p>TIPOLOGIA (OD):</p>	
MATERIALES (OD):	FACHADA, CUBIERTA, ESTRUCTURA, ESCALERA, PATIOS
CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OD):	
NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD):	
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (OD):	
INSTALACIONES (OD):	INTERIORES, CANTINA, LUSCIPAL, RESTOS CASTILLOS
OPORTUNIDADES (OD):	HISTÓRICO, URBANO
USOS (OD):	ACTUAL, PERMITIDOS:
NIVEL DE CATALOGACIÓN (OD):	
GRUPO DE PERMITIDAS (OD):	
GRADO DE CONSERVACIÓN (OD):	
CONSERVACIONES (OD):	
<p>RUINAS-TESTIGO</p> <p>MAMPOSTERÍA CAL Y CANTO</p> <p>JARDÍN, INFRAESTRUCTURA Y PISCINA</p> <p>RESTOS DE CASTILLO MEDIEVAL</p> <p>POSICIÓN DOMINANTE SOBRE LA CIUDAD LOS USOS IMPLANTADOS, INTERSITALMENTE FAVORECEN INDIRECTAMENTE SU CONSERVACIÓN</p> <p>JARDÍN, INFRAESTRUCTURA Y PISCINA (ORIGINAL-DEFENSIVO)</p> <p>SUJETOS A LA PROTECCIÓN Y CONSOLIDACIÓN</p> <p>• AMBIENTAL A (CONSOLIDACIÓN Y CONSERVACIÓN) PROTECCIÓN GÉNERICA CASTILLOS</p> <p>RUINAS CONSOLIDADAS</p>	

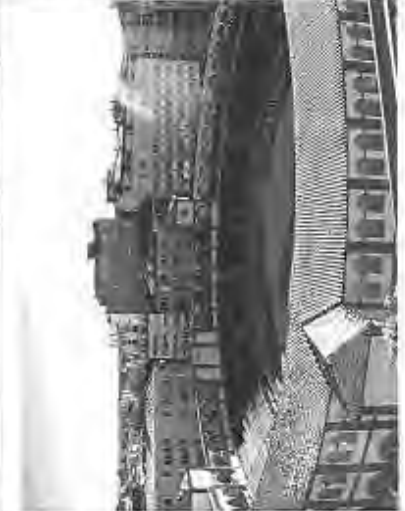

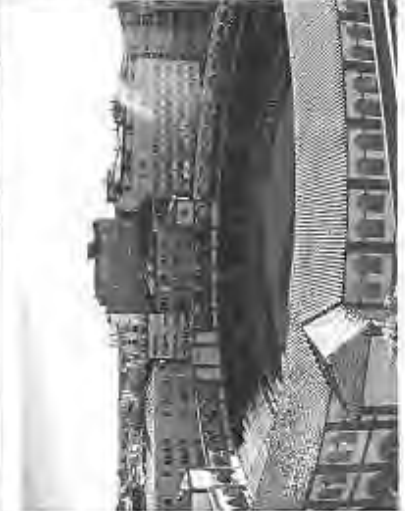
FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO
RUINAS DEL CASTILLO



FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO	
DENOMINACIÓN: CASA PARTICULAR LOCALIZACIÓN: CNO DE SAN BENITO, N.º 4 MUNICIPIO: PAUZANVA PARROQUIA: PAUZANVA FOTOGRAFIA Nº: 1002	PLANOS: SO-13 
DATOS CARACTERÍSTICOS	
EDIFICIO AUTÓNOMO DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XVII Y XVIII CATEGORÍA: PRIVADA	
TIPOLOGÍA: (01) MATERIAL: (01) CARACTERÍSTICAS SINGULARES: (02) NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES: (03) NÚMERO DE PLANTAS TERNIDAS: (02) INSTALACIONES: (04) CLASIFICACIÓN: (05) USOS: (06)	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA MAJESTAD REVOCADADA DINTELES, ESCUDO Y GRAN ALERO 2 PLANTAS (VIVIENDA) 2 PLANTAS MUESTRA REPRESENTATIVA DEL ANTIGUO ESPLENDOR DE LA GANADERIA SORIANA. MEDIANO INTERESANTE RELACION CON ENTORNO PUEDE RECUPERAR SIN PROBLEMAS SU FUNCION ORIGINAL VIVIENDA UNIFAMILIAR VIVIENDA • AMBIENTAL (REHABILITACION Y UTILIZACION) SEGUN NIVEL DE CATALOGACION MALO RESERVACIONES: (08)

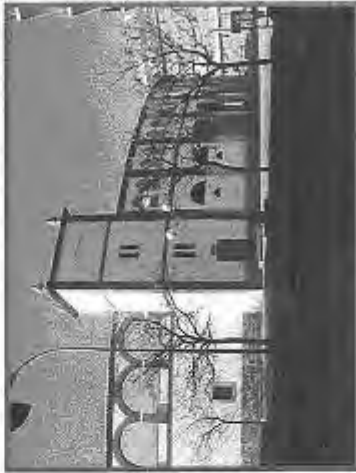
FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO
CASA PARTICULAR






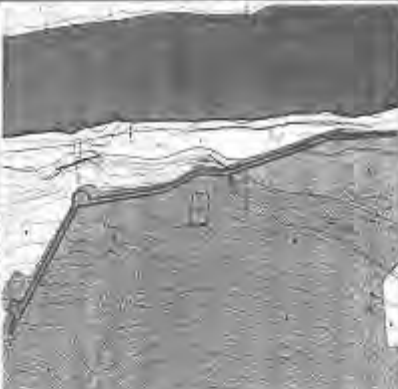




<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>SEÑALACION: PLAZA DE TOROS</p> <p>LOCALIZACIÓN: C/ SAN BENITO</p> <p>MANZANA: PARCELA:</p> <p>SO-14</p> <p>PLANO:</p>			
<p>FOTOGRAFIA 2009</p> 		<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XVIII</p> <p>ESPECIEDAD: PÚBLICA</p>	
<p>TECNOLOGÍA (OD):</p>		<p>EDIFICIO SINGULAR</p> <p>SILLERÍA SILLAREJO Y MAMPUESTO</p>	
<p>MATERIALES (OD):</p>		<p>FRONTÓN CURVO</p> <p>PLANTA TIPO + GRADERIO</p>	
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OD):</p>		<p>MEDIANO</p> <p>SE INTEGRAN EN EL CONJUNTO DE LA PLAZA. ESTILO NEOCLÁSICO. PORTADA REPRESENTATIVA</p> <p>INTERESANTE RELACIÓN CON ENTORNO</p>	
<p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD):</p>		<p>PLAZA DE TOROS</p> <p>PLAZA DE TOROS Y USOS RELACIONADOS</p>	
<p>NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (OD):</p>		<p>● AMBIENTAL A (CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN CATALOGACIÓN</p>	
<p>INSTALACIONES (OD):</p>		<p>MEDIANO</p>	
<p>PERMISOS DE CONSERVACIÓN (OD):</p>		<p>SE INTEGRAN EN EL CONJUNTO DE LA PLAZA. ESTILO NEOCLÁSICO. PORTADA REPRESENTATIVA</p> <p>INTERESANTE RELACIÓN CON ENTORNO</p>	
<p>OTROS PERMISOS (OD):</p>		<p>PLAZA DE TOROS</p> <p>PLAZA DE TOROS Y USOS RELACIONADOS</p>	
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (OD):</p>		<p>● AMBIENTAL A (CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN CATALOGACIÓN</p>	
<p>OBSERVACIONES (OD):</p>		<p>MEDIANO</p>	


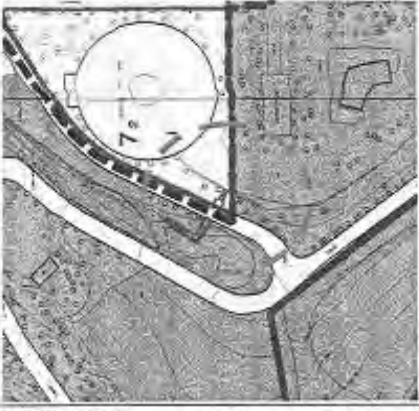














F I C H A D E C A T A L O G A C I Ó N D E L E D I F I C I O

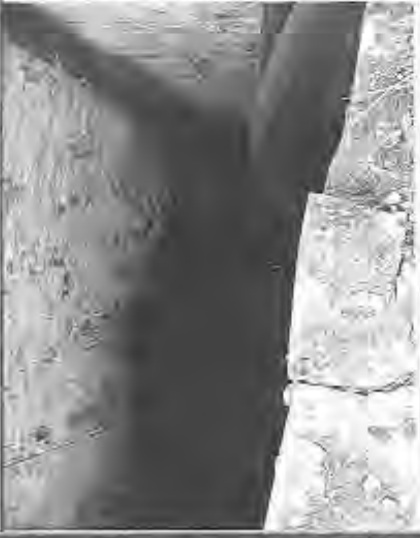
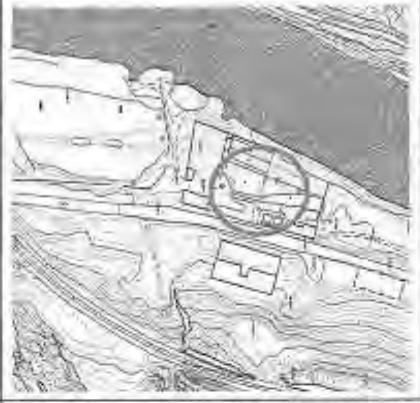
PLAZA DE TOROS



<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p>	
<p>DE DENOMINACIÓN: MURALLA MEDIEVAL</p>	<p>SO-15</p>
<p>LOCALIZACIÓN: ANSOLU, SOMERZUO, GUA, MANZANA, PARCELA</p>	<p>REINO</p>
	
<p>DELTA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIII Y XIV</p>	
<p>PROPIEDAD PÚBLICA</p>	
<p>TIPOLOGÍA (C/D):</p>	<p>MURALLA TRAMOS COMPLETOS</p>
<p>MATERIALES (C/D):</p>	<p>MAMPUESTRIA</p>
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (C/D):</p>	<p>CONFORMADA A BASE DE CUBOS Y TORRETTAS CILINDRICAS ALTERNAS</p>
<p>NÚMERO DE PLANTAS: ACTUALES (C/D) NÚMERO DE PLANTAS PERDIDAS (C/D):</p>	
<p>RESTAURACIONES (C/D):</p>	
<p>USOS (C/D):</p>	<p>GRAN RECINTO AMURALLADO DE LA CIUDAD ALTO</p>
<p>GRADO DE INTERÉS (C/D):</p>	<p>ALO LARGO DEL RIO ESTE TRAMO SE PERCIBE CON CLARIDAD</p>
<p>USOS (C/D):</p>	<p>RESTO DE MURALLA</p>
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (C/D):</p>	<p>• ELEMENTOS URBANOS (PROTECCIÓN Y CONSOLIDACIÓN)</p>
<p>OTRAS PERMITIDAS:</p>	<p>SEGUN CATALOGACIÓN</p>
<p>GRADO DE CONSERVACIÓN:</p>	<p>MEDIANO</p>
<p>OBSERVACIONES:</p>	

<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p>	
<p>DE DENOMINACIÓN: MURALLAS MEDIEVALES (NE)</p>	<p>SO-15a</p>
<p>LOCALIZACIÓN: LADERAS DEL MIRON, MANZANA, PARCELA</p>	
	
	
	

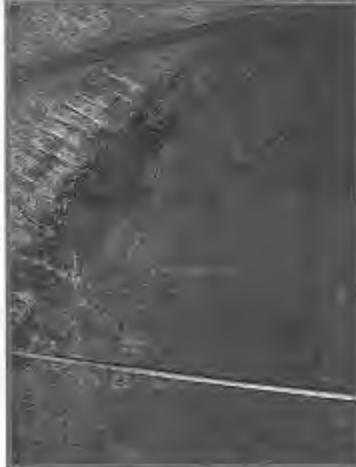
• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •		SO-15^B	
DENOMINACIÓN: MURALLAS MEDIEVALES		MUNICIPIO: SORIA	
LOCALIZACIÓN: MANZANA DE SAN VICENTE		CATEGORÍA: B	
MANZANA: MANZANA		PROTECCIÓN: BICENTENARIO	
LOCALIZACIÓN ENTORNO DEL CASTILLO		MUNICIPIO: SORIA	
SO-15^c		SO-15^B	
DENOMINACIÓN: MURALLAS MEDIEVALES		MUNICIPIO: SORIA	
LOCALIZACIÓN: MANZANA DE SAN VICENTE		CATEGORÍA: B	
MANZANA: MANZANA		PROTECCIÓN: BICENTENARIO	
LOCALIZACIÓN ENTORNO DEL CASTILLO		MUNICIPIO: SORIA	
			
			
			
			

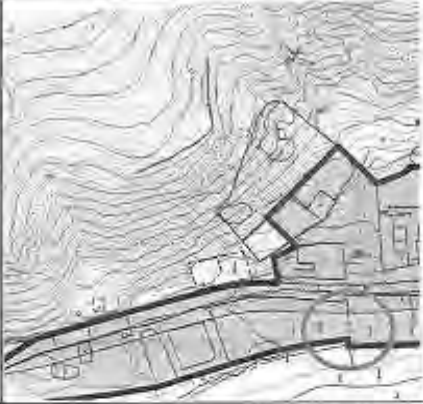
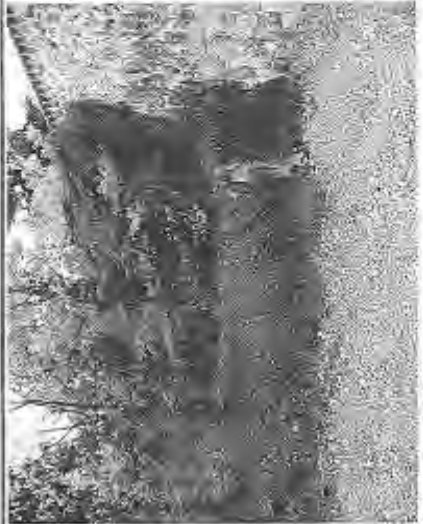
<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p> <p>IDENTIFICACIÓN: ANTIGUO POZO CERCAÑO AL RIO DUERO, SO-16</p> <p>LOCALIZACIÓN: PASEO SAN PABLO Nº 51 MANZANA Nº 14</p>			
<p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: FINALES SIGLO XIX</p> <p>PROPIEDAD: PÚBLICA</p> <p>TIPOLOGÍA (OD): POZO DE PIEDRA</p>			
<p>MATERIALES (OD): SILLERÍA Y MAMPOSTERÍA</p>		<p>LAGUADA: CUBIERTA</p> <p>ESTRUCTURA: ESCALERA</p> <p>PATIOS: PATIOS</p>	
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OD):</p>		<p>PARAMENTOS DE MAMPOSTERÍA DE PIEDRA BOCA EN LADRILLO. PETO EXTERIOR PERIMETRAL EN MAMPOSTERÍA</p>	
<p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD):</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS PERDIDAS (OD):</p>		<p>-3 M DE PROFUNDIDAD. PETO EXTERIOR 1M</p>	
<p>INSTALACIONES (OD):</p>		<p>SANTINERÍO</p> <p>FONTANERÍA</p> <p>LUCES</p> <p>ALCANTARILLAS</p> <p>ALCANTARILLAS</p>	
<p>GRADO DE INTERÉS (OD):</p>		<p>HISTÓRICO</p> <p>ARQUITECTÓNICO</p> <p>URBANO</p> <p>POSIBLE HITO</p>	
<p>USOS (OD):</p>		<p>ACTUAL</p> <p>PERMITIDOS</p>	
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (OG):</p>		<p>• ELEMENTOS URBANOS (PROTECCIÓN Y CONSOLIDACIÓN)</p>	
<p>ORIGEN PERMITIDAS (OD):</p>		<p>SEGUN CATALOGACIÓN</p>	
<p>GRADO DE CONSERVACIÓN (OD):</p>		<p>ACEPTABLE</p>	
<p>OBSERVACIONES (OD):</p>		<p>CIMENTACIÓN DETERIORADA. POSIBLE RECONSTRUCCIÓN PARA INCORPORAR A LAS ACTUACIONES DE LOS MARGENES DEL DUERO. DEBERÁ PROTEGERSE SU ACCESO PARA EVITAR CAÍDAS.</p>	

• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •

ANTIGUO POZO

2005

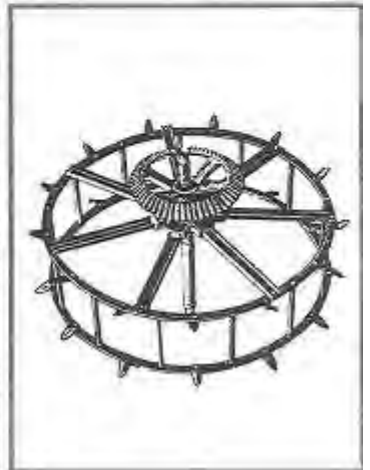


<p>• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •</p> <p>DENOMINACION: ANTIGUO POZO CERCANO AL RIO DUERO 2</p> <p>LOCALIZACION: PASEO SAN POLO 514 MANZANA 10000244</p> <p>PROVINCIA: SORIA</p> <p>INVENTARIO: SO-17</p>		
		
<p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION: FINALES SIGLO XIX</p> <p>PROPIEDAD: PRIVADA</p> <p>TIPOLOGIA (IDI): POZO DE PIEDRA</p>		
MATERIALES (ID):	FACADADA: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ESCALERA: PATIO:	SILLERIA Y MAMPOSTERIA
CARACTERISTICAS SINGULARES (OD):		PARAMENTOS DE MAMPOSTERIA DE PIEDRA BOCA EN LADRILLO. PETO EXTERIOR PERIMETRAL EN MAMPOSTERIA.
FORMADO EN ALGUN ATLAS HISTORICOS, PLANOS O PLANIMETRIAS (ID):		SOBRE 3 M DE PROFUNDIDAD. PETO EXTERIOR 1 M
INSTA. APROXIMADA:	PERIODO: ESTILO: MATERIAL: SISTEMA DE CONSTRUCCION:	
GRADO DE INTERES (OD):	HISTORICO: ARQUITECTONICO: URBANO: FUNCIONAL:	MEDIO MEDIO POSIBLE HITO RIEGO
USOS (OD):	ACTUAL: PERMITIDOS:	
NIVEL DE CATALOGACION (OG):		• ELEMENTOS URBANOS (PROTECCION Y CONSOLIDACION)
OBRA PERMITIDAS (OD):		SEGUN CATALOGACION
GRADO DE CONSERVACION (OU):		ACEPTABLE
CONSERVACIONES (OD):		CEMENTACION DETERIORADA. POSIBLE RECONSTRUCCION PARA INCORPORAR A LAS ACTUACIONES DE LOS MARGENES DEL DUERO. DEBERA PROTEGERSE SU ACCESO PARA EVITAR CAIDAS.

• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •

ANTIGUO POZO

2005

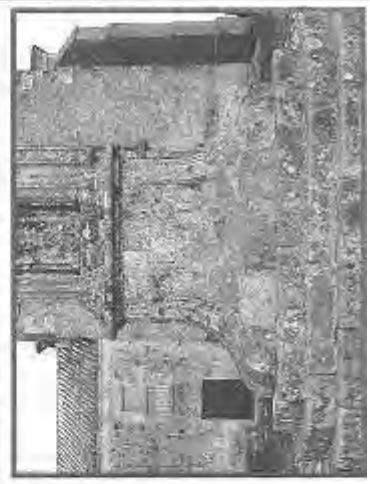
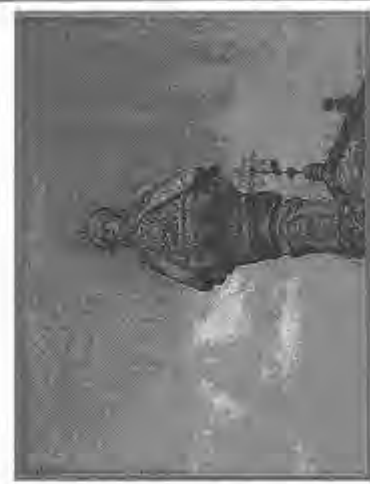




<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>DENOMINACIÓN: OBELISCO Y ATRIO</p> <p>INDICACIÓN: SO-18</p> <p>LOCALIZACIÓN: ENTORNO ERMITA DEL MIRÓN MANZANA PARCELA</p> <p>FOTOGRAFIA rec: </p> <p>PLANO: </p>	
<p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XVIII</p> <p>PROPIEDAD PÚBLICA</p>	
TIPOLOGIA (OD)	HITO Y DELIMITACIÓN ESPACIAL
MATERIALES (OD)	SILLERÍA Y MAMPOSTERÍA MAMPOSTERÍA
CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OD)	IMAGEN SOBRE PLANA CON PROFUSA DECORACIÓN
NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD)	
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (OD)	
INSTALACIONES (OD)	
OPORTUNIDAD (OD)	
USOS (OD)	
NIVEL DE CATALOGACIÓN (OD)	
OTRAS PERMITIDAS (OD)	
GRADO DE CONSERVACIÓN (OD)	
OBSERVACIONES (OD)	

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

OBELISCO Y ATRIO

E S T O C O R R E S P O N D E

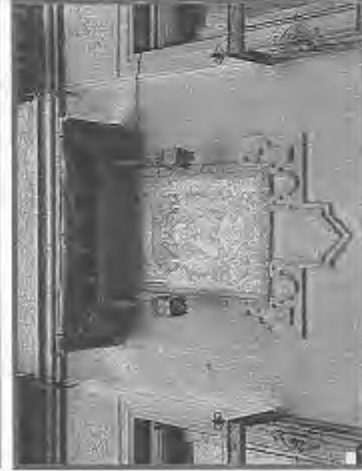


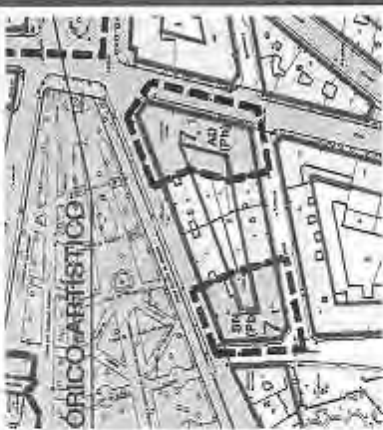

<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <p>SO-19</p>		
<p>EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <p>C/MARIANO VISEN N.º 5</p>		
		<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>PROPIEDAD: PRIVADA</p> <p>PROTECCIÓN: BLOQUE DE VIVIENDAS ADOSADO</p> <p>PROTECCIÓN: MAMPOSTERÍA Y REVOCOS</p> <p>ALERO: MADERA Y CANES. GRAN CANTIDAD DE MOTIVOS DECORATIVOS. COMPOSICIÓN ARMÓNICA DE FACHADA</p> <p>PLANTAS: +BAJOCUBIERTA</p> <p>PLANTAS: +BAJOCUBIERTA</p> <p>PARA MUESTRA DE ARQUITECTURA DOMESTICA SORIANA</p> <p>MEDIANO</p> <p>INTERESANTE RELACION CON ENTORNO</p> <p>PUEDE RECUPERAR SIN PROBLEMAS SU FUNCIÓN ORIGINAL</p> <p>RESIDENCIAL + COMERCIAL EN P. BAJA</p> <p>RESIDENCIAL + USOS COMPATIBLES</p> <p>• AMBIENTAL B (REHABILITACIÓN Y UTILIZACIÓN)</p> <p>SEGUN NIVEL DE CATALOGACIÓN</p> <p>MALO</p> <p>EN CASO DE REPETICIÓN DE FACHADA DEBERÁN CONSERVARSE LOS ELEMENTOS: TIMPLETE DE SAN SATURNO; REJERAS Y CANES DE CUBIERTA; DEBERÁN REPETIRSE LAS BANDAS SERIGRAFADAS LINEALES EN FACHADA.</p>

• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •

BLOQUE DE VIVIENDAS ADOSADO

2005





<p>• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •</p> <p>U.T. 02.03.01</p> <p>DENOMINACIÓN: EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <p>LOCALIZACIÓN: MAZANA (PARTIDA) SO-20</p>				<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: 1935 (ARQUILLERMO CARRERIZO PARA ANCEL JIMENEZ)</p> <p>PROPIEDAD: PRIVADA</p>	
<p>BLOQUE DE VIVIENDAS EN MAZANA</p> <p>REVOCOS, LADRILLO Y MAMPUESTERÍA</p>				<p>MATERIALES (001):</p> <p>FAHIGATA LADRILLO ESTRUCO LUCALERA TATIPIS</p>	
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (011):</p> <p>• LARGAS GALERIAS LINEALES CERRADAS EN FAHIGADA • CONTRASTE DE HORIZONTALIDAD Y VERTICALIDAD</p>		<p>NUMERO DE PLANTAS ACTUALES (021):</p> <p>• PLANTAS (VIVIENDA)</p>			
<p>NUMERO DE PLANTAS PERDIDAS (022):</p> <p>• PLANTAS</p>		<p>INSTALACIONES (03):</p> <p>CALEFICACION CUBIERTA ELEVADORES ZEST Y CALDERAS</p>			
<p>CAMBIO DE USO (04):</p> <p>• HISTÓRICO</p>		<p>ANEXOS (05):</p> <p>• MEDIANO</p>			
<p>USOS (06):</p> <p>• RESIDENCIAL</p>		<p>USOS (06):</p> <p>• RESIDENCIAL TERCARIO EN PLANTAJA</p>			
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (07):</p> <p>• CERRAS PERMITIDAS (071):</p> <p>• CERRAS PERMITIDAS (072):</p>		<p>USOS (06):</p> <p>• RESIDENCIAL + USOS COMPATIBLES</p> <p>• AMBIENTAL A (REHABILITACIÓN Y UTILIZACIÓN)</p>			
<p>CONSERVACIONES (08):</p> <p>• REGULAR</p>		<p>USOS (06):</p> <p>• SEGUN NIVEL DE CATALOGACION</p>			
<p>CONSERVACIONES (08):</p> <p>• EL CAMBIO DE CARPINTERIAS EXTERIORES DE ALGUN PISO CONTRASTA NEGATIVAMENTE CON LAS CON LAS ANTIGUAS EXISTENTES. ESTOS CAMBIOS DEBEN UNIFORMES Y CONTROLADOS.</p>		<p>USOS (06):</p> <p>• REGULAR</p>			

• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •

CASA PARTICULAR

2005


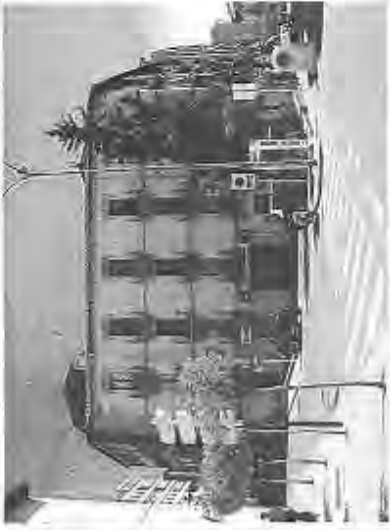


<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <p>SO-21</p>	
	
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>1935. (ARQ. RAMÓN MARTIARENA PARA SIMÓN HERNÁNDEZ)</p>	
<p>BLOQUE DE VIVIENDAS EN MAZANA</p> <p>MAPOSTERIA Y REVOCOS</p>	
<p>FRONTÓN DE CORONACIÓN MIXTILÍNEO PARAMENTOS AL MOHADILLADOS, BALAUSTRÉS MARCOS MOLDEADOS Y CON OREJAS</p> <p>9 PLANTAS</p> <p>9 PLANTAS</p>	<p>MUESTRA REPRESENTATIVA DE INFLUENCIA NEORROCA. (V. Mazana)</p> <p>SAVANA SIAL</p> <p>MEDIANO</p> <p>INTERESANTE RELACIÓN CON ENTORNO PUDE RECUPERAR SIN PROBLEMAS SU FUNCIÓN ORIGINAL</p> <p>RESIDENCIAL + COMERCIAL EN P. BAJA</p> <p>RESIDENCIAL + USOS COMPATIBLES</p> <p>• AMBIENTAL A (REHABILITACIÓN Y UTILIZACIÓN)</p> <p>SEGUN NIVEL DE CATALOGACIÓN</p> <p>REGULAR</p> <p>EL CARIÓTIPO CARACTERÍSTICO EXTERIORES DE ALGUNOS CONTRASTA NEGATIVAMENTE CON LAS ANTIGUAS EXISTENTES. ESTOS CAMBIOS DEBEN UNIFORMES Y CONTROLADOS</p>

• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •
EDIFICIO DE VIVIENDAS

2005

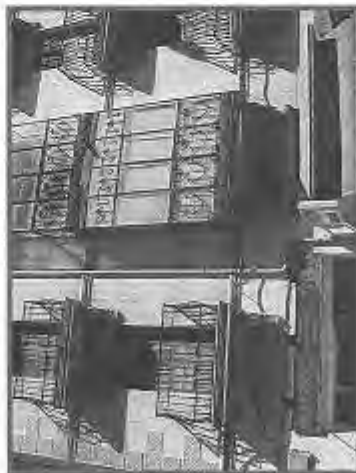
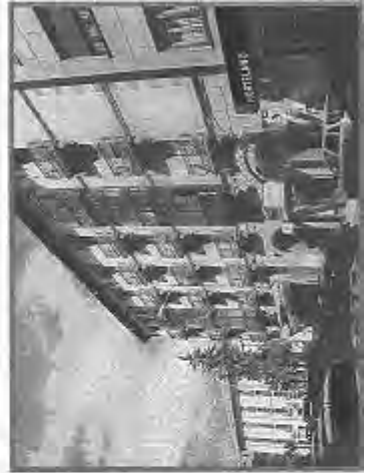
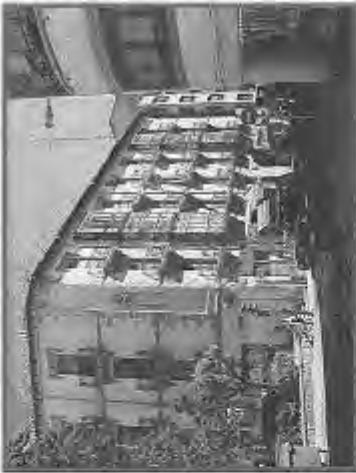



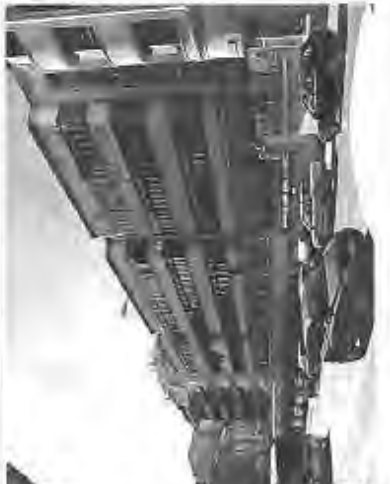
<p>• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <p>SO-23</p>	
<p>AVD DE NAVARRA / CORTES N.º 1</p>	
	<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>1975. (ARQ. JOSE MARIA RODRIGUEZ PARAJUAN DIAZ)</p> <p>BLOQUE DE VIVIENDAS EN MAZANA</p> <p>REVOCOS, MAMPOSTERIA</p> <p>ACCESO DE CARRUAJES EN PLANTA BAJA</p> <p>FACHADAS ARMONICAS. MOTIVOS DECORATIVOS EN BALCONES. FORJA</p> <p>4 PLANTAS</p> <p>4 PLANTAS</p> <p>MUESTRA REPRESENTATIVA DE ARQUITECTURA DOMESTICA SORIANA</p> <p>ALTO</p> <p>INTERESANTE RELACION CON ENTORNO</p> <p>PUEDE REQUERIR SIN PROBLEMAS SU FUNCION ORIGINAL</p> <p>RESIDENCIAL</p> <p>RESIDENCIAL + USOS COMPATIBLES</p> <p>• AMBIENTAL A (REHABILITACION Y UTILIZACION)</p> <p>SEGUN NIVEL DE CATALOGACION</p> <p>REGULAR</p> <p>EL CAMBIO DE CARPINTERIAS EXTERIORES DE ALGUN PISO DEBE SER UNIFORME CON EL CONJUNTO CONTROLADO.</p> <p>LA FACHADA A CALLE CORTES HA DE SER RESTAURADA COMO FACHADA Y NO COMO MEDIANERIA</p>

• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •

EDIFICIO DE VIVIENDAS



2005



<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p> <p>DE NOMINACIÓN: EDIFICIO DE VIVIENDAS Nº de fichas: SO-24</p> <p>LOCALIZACIÓN: C/SAN BENITO, N.º 16, 18 Y 20 PARCELA: 1483-ZARZA</p>		
		<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: 1935. (ARQ. JOSÉ BARBERO PARA CASTO HERNÁNDEZ)</p> <p>PROPIEDAD: PRIVADA</p>
<p>BLOQUE DE VIVIENDAS EN MAZANA REVOCOS Y LADRILLO CARAVISTA</p>		
MATERIALES (ID1):	LADRADA CERAMICA ESTRUCTURA LADRILLO 1931-1935	REVOCOS Y LADRILLO CARAVISTA
CARACTERÍSTICAS SINGULARES (ID2):		GRANDES MIRADORES VOLADOS ALABEADOS CONTRASTANDO CON FORMAS RECTAS
NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (ID3):		4 ^{as} PLANTAS (VIVIENDA + BAJOS COMERCIALES)
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (ID3):		4 ^{as} PLANTAS
INSTALACIONES (ID4):	Sistema de calefacción centralizado (gas natural) ZONAS DE CALORÍFICO	
CRONOLOGÍA (ID5):	HISTÓRICO	MUESTRA REPRESENTATIVA DE ARQUITECTURA RACIONAL RELACIONADO CON EL EXPRESIONISMO IMAGINATIVO
USOS (ID6):	ARQUITECTÓNICO URBANO	ALTO
NIVEL DE CATALOGACIÓN (ID7):	FUNCIONAL	INTERESANTE RELACIÓN CON ENTORNO PUEDE RECUPERAR SIN PROBLEMAS SU FUNCIÓN ORIGINAL
LIBRAS PERMITIDAS (ID8):	ACTUAL	RESIDENCIAL
GRADO DE CONSERVACIÓN (ID9):	PERMITIDOS	RESIDENCIAL + USOS COMPATIBLES
CONSERVACIONES (ID10):	NIVEL DE CATALOGACIÓN (ID7)	• AMBIENTAL A (REHABILITACIÓN Y UTILIZACIÓN)
	LIBRAS PERMITIDAS (ID8)	SEGUN NIVEL DE CATALOGACIÓN
	GRADO DE CONSERVACIÓN (ID9)	MALO
	CONSERVACIONES (ID10)	EL CAMBIO DE CARPINTERÍAS EXTERIORES DE ALGUN DISCO DEBE SER UNIFORME CON EL CONJUNTO Y CONTROLADO.

• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •
EDIFICIO DE VIVIENDAS
 2005

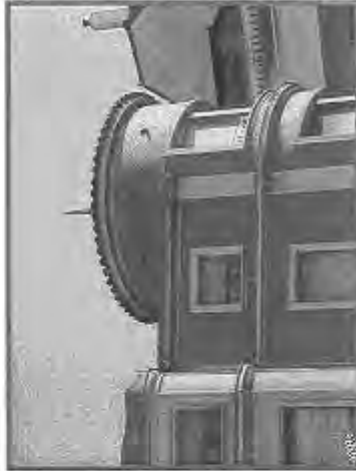


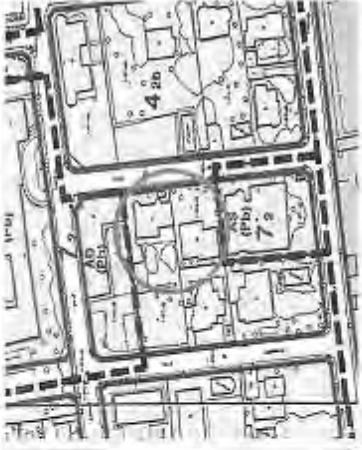

<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>IDENTIFICACIÓN: EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <p>LOCALIZACIÓN: AVD. VALLADOLID, N.º 1 MAZAZANA (PART. 1.ª)</p> <p>SO-25</p>		
		<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: 1942</p> <p>PROPIEDAD: PRIVADA</p> <p>TIPOLOGÍA (001): BLOQUE DE VIVIENDAS EN MAZANA</p> <p>MATERIALES (010): LADRILLO CARAVISTA, REMATES SILLERÍA</p> <p>LAGRACIÓNICOS (020): SINGULARES (021)</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (030): 5 PLANTAS (VIVIENDA/BAJOS)</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (031): 5 PLANTAS</p> <p>INSTALACIONES (040): GAS, FUEGO, CALOR, FRÍO, TELEFÓNICA, SANEAMIENTO</p> <p>CARACTERÍSTICAS (050): HISTÓRICO</p> <p>USOS (060): RESIDENCIAL</p> <p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (002): BUENO</p> <p>GRADOS DE CONSERVACIÓN (003): BUENO</p> <p>OBSERVACIONES (070): EL CAMBIO DE CARACTERÍSTICAS EXTERIORES DE ALGUN DISCO CONTRASTA NEGATIVAMENTE CON LAS CON LÍNEAS ANTIGUAS EXISTENTES. ESTOS CAMBIOS DEBEN UNIFORMES Y CONTROLADOS.</p>

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

EDIFICIO DE VIVIENDAS

2005



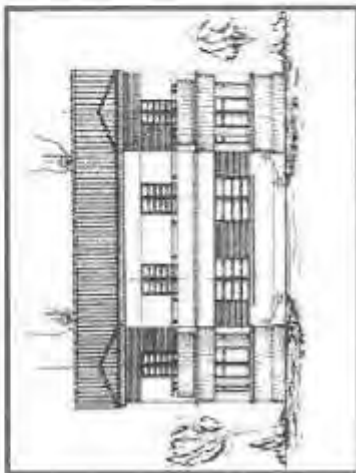
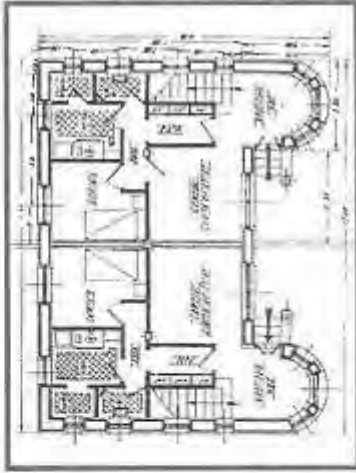
<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p> <p>TIPO DE OBRA: CASA PARTICULAR</p> <p>IDENTIFICACIÓN: SO-26</p>		
<p>DE DENOMINACIÓN: CASA PARTICULAR</p> <p>LOCALIZACIÓN: CAMARTEL N.º 7</p> <p>PROVINCIA: PANZANIA</p> <p>MUNICIPIO: PARAFELIX</p>		
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>EDIFICIO APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: 1935. (ARQ. RAMÓN MARTIARENA PARA FÉLIX NAVARRO)</p> <p>PROPIEDAD: PRIVADA</p>		
<p>VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA</p> <p>MAQUETERIA Y REVOCOS</p>		
<p>FORMAS GEOMÉTRICAS REMATADAS CON ROTONDAS EN LOS EXTREMOS. SOBRIEDAD EN DETALLES</p>		
<p>2 PLANTAS</p> <p>2 PLANTAS</p>		
<p>MUESTRA REPRESENTATIVA DE ARQUITECTURA VANGUARDISTA Y FUNCIONAL</p> <p>MEDIANO</p> <p>INTERESANTE RELACIÓN CON ENTORNO</p>		
<p>VIVIENDA UNIFAMILIAR</p> <p>VIVIENDA + USOS COMPATIBLES</p> <p>● AMBIENTAL A (REHABILITACIÓN Y UTILIZACIÓN)</p> <p>SEGUN NIVEL DE CATALOGACIÓN</p> <p>BUENO</p>		
<p>ERADIO DE INTERÉS (000)</p> <p>HIJTORICO</p> <p>ARQUITECTONICO</p> <p>URBANO</p> <p>FUNCIONAL</p> <p>ACTUAL</p> <p>PERMITIDOS</p>		
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (000)</p> <p>CIRCS PERMITIDAS (000)</p> <p>ERADIO DE CONSERVACION (000)</p> <p>OBSERVACIONES (000)</p>		



• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •

CASA PARTICULAR

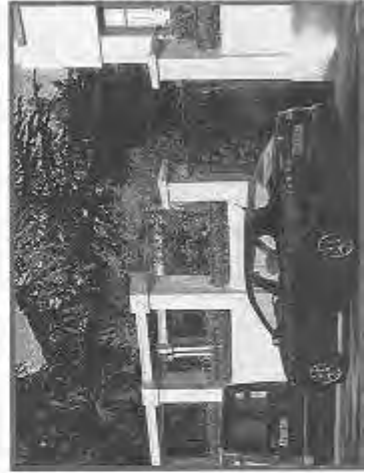
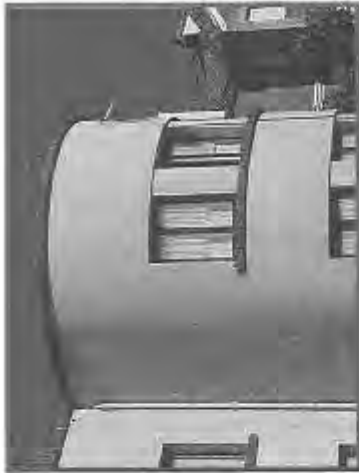
1 0 7 2 0 0 5

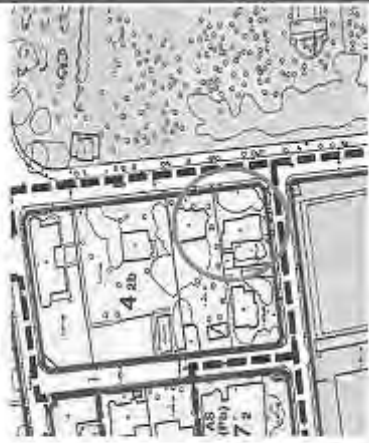

2005



<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p>	
<p>DESIGNACIÓN: CASA PARTICULAR</p>	<p>IDENTIFICACIÓN: SO-27</p>
<p>LOCALIZACIÓN: MOSQUERA DE BARRUELO Nº 1</p>	<p>MANZANA: BARRUELO</p>
	
	
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>FICHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: 1939. (ARQ. GUILLERMO CABRERIZO PARA PEDRO YUBERO)</p>	
<p>PROPIEDAD: PRIVADA</p>	
<p>TIPOLOGÍA (OD):</p>	
<p>MATERIALES (ODI):</p> <p>LAGUNA DUREZA ESTRUCTURA ESCALERA PATIO:</p>	
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OD):</p>	
<p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD):</p>	
<p>NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (OD):</p>	
<p>INSTALACIONES (OD):</p> <p>CALEFACCIÓN COCINA REFRIGERACIÓN TELEFONO ALUMBRADO</p>	
<p>LOCALIDAD DE INTERÉS (OD):</p>	
<p>USOS (OD):</p>	
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (OD):</p>	
<p>OBRAS PERMITIDAS (OD):</p>	
<p>GRADO DE CONSERVACIÓN (OD):</p>	
<p>OBSERVACIONES (OD):</p>	
<p>VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA</p> <p>REVOCOS Y ADRILLO CARAVISTA</p> <p>FORMAS GEOMÉTRICAS RELMATADAS CON ROTONDAS EN LOS EXTREMOS. SOBriedad EN DETALLES</p> <p>2 PLANTAS</p> <p>2 PLANTAS</p> <p>MUESTRA REPRESENTATIVA DE ARQUITECTURA VANGUARDISTA RACIONALISTAY FUNCIONAL MEDIANO INTERESANTE RELACION CON ENTORNO</p> <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR</p> <p>VIVIENDA+ USOS COMPATIBLES</p> <p>• AMBIENTAL A (REHABILITACION Y UTILIZACION)</p> <p>SEGUN NIVEL DE CATALOGACION BUENO</p>	

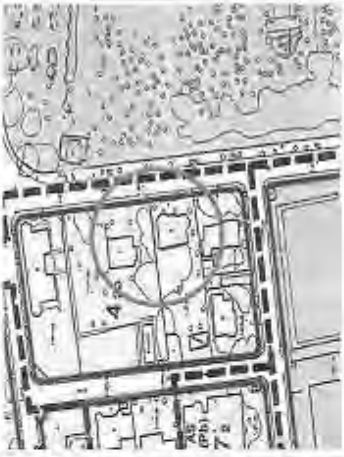
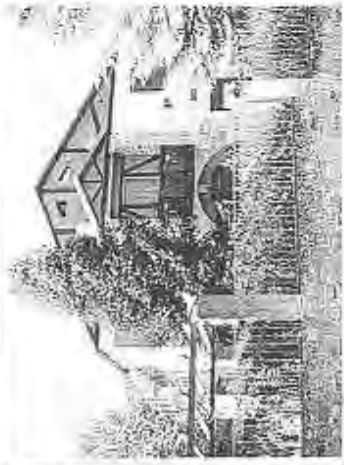
• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •
 CASA PARTICULAR
 2005



• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO • RECORSION SO-28	
DENOMINACIONE: CASA PARTICULAR LOCALIZACION: PASEO DE SAN ANDRES, N.º 4 MANZANA 1 SACILE	
	DATOS CARACTERISTICOS
FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION: 1939. (ARG. R. MARTI ARENA PARA CONCEPCION SANCHEZ)	
TIPOLOGIA (OD): VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	
PROTECCION: PRIVADA	
FAMILIAR (OD):	FACIADA: COBERTURA: ESTRUCTURA: ESCALERA: DATOS: SELLERIA Y REVOCOS
CARACTERISTICAS SINGULARES (OD):	REMATES EN SILLERIA, ARCOS, FRONTONES Y BALCONADAS. ALEROS DECORADOS
NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD): NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (OD):	2 PLANTAS 2 PLANTAS
INSTALACIONES (OD):	GAS (PUNTO): TELEFONIA: OTRO SERVIDOR: PUESTOS TELEFONIA:
GRADO DE INTERES (OD):	(HISTORICO) ARQUITECTONICO ALTO URBANO INTERESANTE RELACION CON ENTORNO PUEDE RECUPERAR SIN PROBLEMAS SU FUNCION ORIGINAL
USOS (OD):	ACTUAL: PERMITIDOS: VIVIENDA UNIFAMILIAR VIVIENDA + USOS COMPATIBLES
NIVEL DE CATALOGACION (OD):	• AMBIENTAL A (REHABILITACION Y UTILIZACION)
GRADO DE CONSERVACION (OD):	BUENO
OBSERVACIONES (OD):	BUENO

• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •
CASA PARTICULAR
 2005

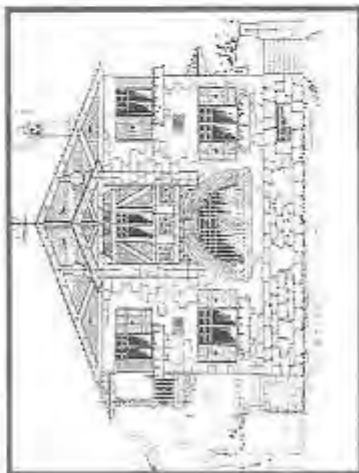




<p>• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •</p> <p>REGION: LEON</p> <p>PROVINCIA: LEON</p> <p>COMUNICACION: CASA PARTICULAR</p> <p>COMUNICACION: PARCELA SAN ANTONES N.º 7</p> <p>PARCELA: SO-29</p>		
		<p>DATOS CARACTERISTICOS</p> <p>SEÑAL APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION: 1935. (ARQ. R. MARTIARENA PARA ALFONSO SOLANS)</p> <p>PROPIEDAD: PRIVADA</p>
<p>VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA</p> <p>MATERIALES: REVOCOS Y DETALLES MADERA Y LADRILLO</p>		
<p>FACHADA: FRONTAL</p> <p>ESTRUCTURA: ESTRUCTURA DE MADERA</p> <p>DATOS: DETALLES REALIZADO EN MADERA, BALCONADAS Y DUNTOS DE FACHADA ESCALERA PARA ENTRADA</p>		
<p>NUMERO DE PLANTAS: ACTUALES (00): 1 PLANTAS (+BAJO CUBIERTA)</p> <p>NUMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (00): 1 PLANTAS (+BAJO CUBIERTA)</p>		
<p>INSTALACIONES (00): RECORRIDO DE ESCALERA</p>		
<p>TIPOLOGIA (00): HISTORICO</p>		
<p>USOS (00): ARQUITECTONICO MEDIANO URBANO</p>		
<p>USOS (00): FUNCIONAL</p>		
<p>NIVEL DE CATALOGACION (00): VIVIENDA UNIFAMILIAR</p>		
<p>GRADO DE CONSERVACION (00): VIVIENDA + USOS COMPATIBLES</p>		
<p>GRADO DE CONSERVACION (00): • AMBIENTAL A (REHABILITACION Y UTILIZACION)</p>		
<p>GRADO DE CONSERVACION (00): SEGUN NIVEL DE CATALOGACION BUENO</p>		
<p>GRADO DE CONSERVACION (00): BUENO</p>		

• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •

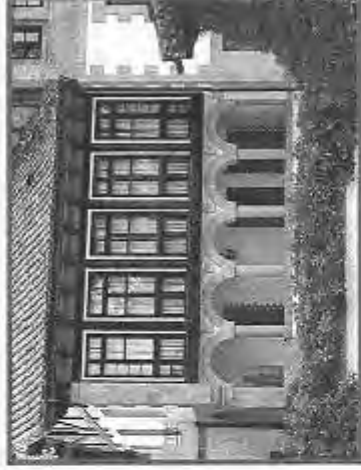
CASA PARTICULAR


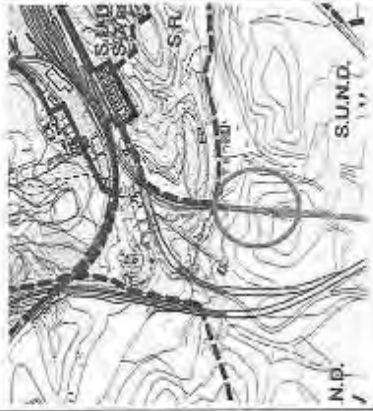
2005



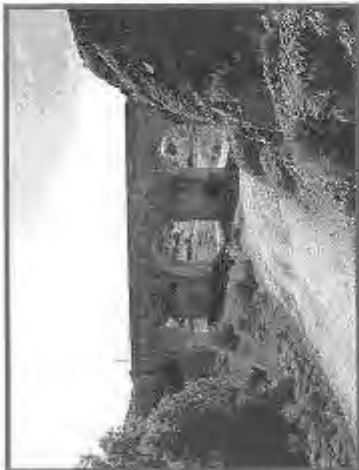
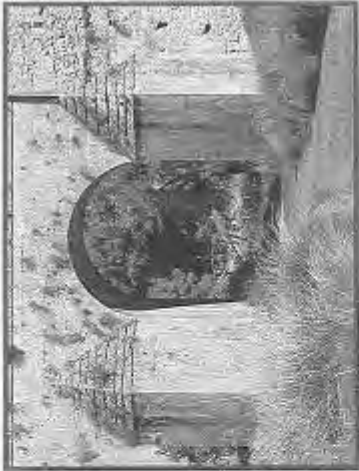
<p>• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •</p>	
<p>DENOMINACIÓN: CASA PARTICULAR</p>	<p>PROYECTO: SO-30</p>
<p>LOCALIZACIÓN: C/LOPERRAZ N.º 6</p>	<p>MAPA: PARCENAL</p>
	
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>	
<p>FECHA APROBADA DE LA LICENCIACIÓN: 1955-30</p>	
<p>ENCLAVAMIENTO: PRIVADA</p>	
<p>TIPOLOGÍA (C3): VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA</p>	
<p>MATERIALES (C0):</p>	<p>LALHADA GUBIERTA ESTRUCTURA ESCALERAS PÁVICOS</p>
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (C2):</p>	<p>DETALLES CUIDADOS; ALEROS Y PUNTOS DE FACHADA. ARCOS EN HUECOS CARPINTERÍAS..... TORREÓN</p>
<p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (C1):</p>	<p>2 PLANTAS</p>
<p>NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (C1):</p>	<p>2 PLANTAS</p>
<p>INSTALACIONES (C0):</p>	<p>EDIFICIO ELECTR. (E) AGUA (A) GAS (G) SANEAM. (S)</p>
<p>ESTILO DE INTERÉS (C1):</p>	<p>ESTORICO</p>
<p>VALOR DE INTERÉS (C1):</p>	<p>ARQUITECTONICO</p>
<p>USOS (C1):</p>	<p>RESIDENCIAL FUNCIONAL ACTUAL PERMITIDOS:</p>
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (C3):</p>	<p>EVOCACION ESTILISTICA A LA ARQUITECTURA REGIONALISTA NORTEÑA AL TO INTER-SANTE RELACIÓN CON ENTORNO</p>
<p>OTRAS PERMITIDAS (C3):</p>	<p>VIVIENDA UNIFAMILIAR VIVIENDA + USOS COMPATIBLES • AMBIENTAL A (REHABILITACIÓN Y UTILIZACIÓN)</p>
<p>GRADO DE CONSERVACIÓN (C1):</p>	<p>BUENO</p>
<p>OBSERVACIONES (C3):</p>	



• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •
CASA PARTICULAR
 E O G P A S
 2005



<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p>	
<p>DE DENOMINACIÓN: PUENTE CTRA. DE MADRID</p>	<p>SO-37</p>
<p>LOCALIZACIÓN: SALIDA CARRETERA MADRID</p>	<p>MANZANA: CARRETERA</p>
	
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>	
<p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XVIII</p>	
<p>PROPIEDAD PÚBLICA</p>	
<p>TIPO: OCAVA (001)</p>	<p>CONJUNTO: SILLERÍA Y MAPOSTERÍA</p>
<p>MA: 1000015 (001)</p>	<p>GRANDES PROPORCIONES: ROBUSTEZ TAJAMARES GALLONADOS DESARROLLO LINEAL Y TENDIDO SOBRE TRES OJOS.</p>
<p>CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES (CM)</p>	
<p>NÚMERO DE PLANTAS: ACTUAL: 0010 NÚMERO DE PLANTAS HISTÓRICAS: 0010</p>	
<p>ANÁLISIS DE LOS MATERIALES Y SU USO</p>	
<p>ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUENO</p>	
<p>USOS ACTUALES</p>	<p>ALTO</p>
<p>USOS HISTÓRICOS</p>	<p>ESPACIO ABIERTO ENTORNO RÍO GOLFAYO</p>
<p>USOS FUTUROS</p>	
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (00)</p>	<p>• ELEMENTOS URBANOS (PROTECCIÓN Y CONSOLIDACIÓN)</p>
<p>GRADO DE CONSERVACIÓN (00)</p>	<p>ACEPTABLE</p>
<p>RESERVACIONES (00)</p>	<p>GRAN GRIETA VERTICAL RECORRE EL FRENTE LATERAL IZQUIERDO AGUAS ARRIBA</p>

• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •
 PUENTE CARRETERA MADRID
 E. H. GARCÍA GONZÁLEZ
 2005



<p>• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •</p>	
<p>DENOMINACION: PUENTE CARLOS III</p>	<p>SO-32</p>
<p>LOCALIZACION: SALIDA CARRETERA MADRID (N-100) A SORIA</p>	
	<p>DATOS CARACTERISTICOS</p>
<p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION: 1789</p>	
<p>PROPIEDAD: PUBLICA</p>	
<p>TIPOLOGIA: (010)</p>	<p>PUENTE DE PIEDRA</p>
<p>MATERIAL(S) (020)</p>	<p>SILLERIA Y MAMPOSTERIA</p>
<p>CARACTERISTICAS SIMILARES (030)</p>	<p>GRANDES PROPORCIONES. ROBUSTEZ. UN UNICO OJO</p>
<p>NUMERO DE PLANTAS ACTUALES (040)</p>	
<p>NUMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (050)</p>	
<p>USOS ACTUALES (060)</p>	
<p>USOS PERMITIDOS (070)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (080)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (090)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (100)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (110)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (120)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (130)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (140)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (150)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (160)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (170)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (180)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (190)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (200)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (210)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (220)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (230)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (240)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (250)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (260)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (270)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (280)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (290)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (300)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (310)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (320)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (330)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (340)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (350)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (360)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (370)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (380)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (390)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (400)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (410)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (420)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (430)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (440)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (450)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (460)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (470)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (480)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (490)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (500)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (510)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (520)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (530)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (540)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (550)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (560)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (570)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (580)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (590)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (600)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (610)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (620)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (630)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (640)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (650)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (660)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (670)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (680)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (690)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (700)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (710)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (720)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (730)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (740)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (750)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (760)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (770)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (780)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (790)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (800)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (810)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (820)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (830)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (840)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (850)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (860)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (870)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (880)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (890)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (900)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (910)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (920)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (930)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (940)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (950)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (960)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (970)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (980)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (990)</p>	
<p>USOS PROHIBIDOS (1000)</p>	

• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •
PUENTE DE PIEDRA
 2005



<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p> <p>IDENTIFICACIÓN: MIRADOR DE CUATRO VIENTOS</p> <p>LOCALIZACIÓN: EN TORNO ERMITA DEL MIRÓN MANZANA DE LA SIERRA</p> <p>PROTECCIÓN: SO-33</p>		
<p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XVIII (COMO ENTORNO DEL ESPACIO DEL MIRÓN)</p> <p>PROPIEDAD PÚBLICA</p> <p>TIPOLOGÍA (01):</p>		
<p>MATERIALES (01):</p> <p>LADRILLO</p> <p>CEBOLLA</p> <p>ESTRUCTURA</p> <p>ESCALERA</p> <p>PAVIMENTO</p>		<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (02):</p> <p>NUMERO DE PLANTAS ACTUALES (03):</p> <p>NUMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (03):</p>		<p>HITO Y DELIMITACIÓN ESPACIAL</p>
<p>INSTALACIONES (04):</p> <p>SEÑALIZACIÓN</p> <p>ILUMINACIÓN</p> <p>ACCESIBILIDAD</p> <p>RECREACIÓN</p> <p>HISTÓRICO</p> <p>ARQUITECTÓNICO</p>		<p>ESPACIO ABIERTO</p> <p>PUNTO ALTO. MIRADOR CON GRANDES VISTAS</p>
<p>GRADO DE INTEGRACIÓN (05):</p> <p>ACTUAL</p> <p>PERMITIDOS</p>		<p>• ELEMENTOS URBANOS (PROTECCIÓN Y CONSOLIDACIÓN)</p>
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (06):</p> <p>OBRAS PERMITIDAS (08):</p> <p>GRADO DE CONSERVACIÓN (09):</p> <p>CONSERVACIONES (10):</p>		<p>ACEPTABLE</p> <p>PUEDE POTENCIARSE SU CARÁCTER DE MIRADOR CON BARRANDADO DE PROTECCIÓN</p>



• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •

MIRADOR DE CUATRO VIENTOS

E C O L O G I A

2005




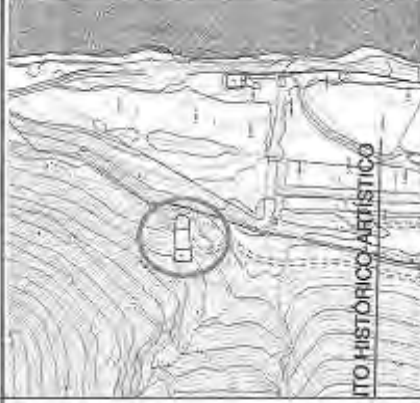
<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p>	
<p>PROVINCIA: SORIA</p> <p>DESIGNACIÓN: NEVERO DE SAN JUAN DE DUERO</p> <p>LOCALIZACIÓN: JUNTA DE SAN JUAN DE DUERO MANZANA 142-1-2</p> <p>IDENTIFICACIÓN: SO-34</p>	
	<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>CELDA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLOS XVIII-VIII</p> <p>PROPIEDAD: PRIVADA</p> <p>TIPOLOGÍA (OD):</p> <p>HITO Y DELIMITACIÓN ESPACIAL</p> <p>CONSTRUCCIÓN INTEGRADA EN LA BASE NATURAL</p> <p>DESAPARECIDA</p> <p>MAMPOSTERÍA</p> <p>MATERIALES (OD):</p> <p>LACIADA</p> <p>CUBIERTA</p> <p>ESTRUCTURA</p> <p>ESCALERA</p> <p>PATIOS</p> <p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OD):</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD):</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (OD):</p> <p>-4,5 M DE PROFUNDIDAD</p> <p>INSTALACIONES (OD):</p> <p>SANEAMIENTO</p> <p>FONTANERÍA</p> <p>ELECTRICIDAD</p> <p>AGÜS Y CALLEJÓN</p> <p>GRADO DE HISTÓRICO: ALTO</p> <p>GRADO DE ARQUITECTÓNICO: MEDIO</p> <p>GRADO DE URBANO: HITO</p> <p>GRADO DE FUNCIONAL: MUY ALTO (EN ORIGEN)</p> <p>USOS (OD):</p> <p>ACTUAL</p> <p>PERMITIDOS</p> <p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (OD):</p> <p>OBRAS PERMITIDAS:</p> <p>GRADO DE CONSERVACIÓN:</p> <p>REGULAR</p> <p>OBSERVACIONES:</p> <p>• ELEMENTOS URBANOS (PROTECCIÓN Y CONSOLIDACIÓN)</p> <p>CONSOLIDACIÓN Y DOCUMENTACIÓN</p> <p>DEBERA PROTEGERSE SU ACCESO PARA EVITAR CAIDAS, Y QUE SE ARROJE BASURA.</p>

• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •

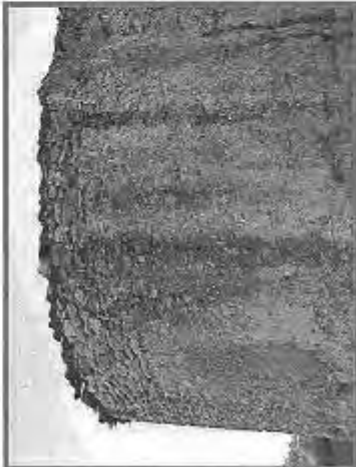
NEVERO

2005



<p>• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •</p>	
<p>DENOMINACION: SAN AGUSTIN EL VIEJO</p>	<p>PROTECCIÓN: SO-35</p>
<p>LOCALIZACION: LADERAS DEL MIRÓN MANZANA PARCELA</p>	<p>MAPA</p>
	 <p>HITO HISTÓRICO-ARTÍSTICO</p>
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>	
<p>SECTA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION: SIGLO S XIXIII</p>	
<p>PROPIEDAD: PRIVADA</p>	
<p>HITO Y DELIMITACIÓN ESPACIAL</p>	
<p>MANTIENE EL ARS DE EPOCA ROMANICA Y PARTE DE LAS FACHADAS NOROCCIDENTAL Y SUR</p>	
<p>DESAPARECIDA ENCONTRADO DE CAL Y CANTO</p>	
<p>MATERIALES (OD):</p>	<p>FACHADA: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ESCALERA: PATIOS:</p>
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OD):</p>	
<p>NUMERO DE PLANTAS: ACTUALES (OD) NUMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (OD):</p>	
<p>INSTALACIONES (OD):</p>	<p>WATER-BLINDO FONTANERIA LECTRICIDAD GAS Y CALIFICACION:</p>
<p>GRADO DE HISTORICIDAD:</p>	<p>HISTORICO</p>
<p>GRADO DE ARQUITECTONICIDAD:</p>	<p>MUY ALTO</p>
<p>GRADO DE URBANIDAD:</p>	<p>MEDIO</p>
<p>USOS (OD):</p>	<p>VIVIENDA</p>
<p>NIVEL DE CATALOGACION (OG):</p>	<p>• ELEMENTOS URBANOS PROTECCION Y CONSOLIDACION</p>
<p>OBRAS PERMITIDAS:</p>	<p>SEGUN CATALOGACION</p>
<p>GRADO DE CONSERVACION:</p>	<p>MALO</p>
<p>OBSERVACIONES:</p>	<p>EL LADO OCCIDENTAL LO OCUPA UNA VIVIENDA CONSTRUIDA DENTRO DEL TEMPO ROMANICO</p>

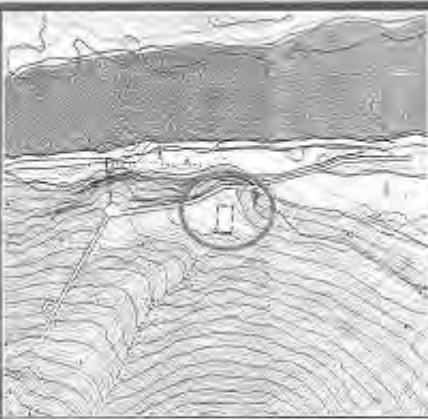

• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •
SAN AGUSTIN EL VIEJO
 F O T O G R A F I A S
 2005



<p>• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •</p> <p>DEDICACION: SAN MIGUEL DE CABREJAS</p> <p>LOCALIZACION: LADERAS DEL CASTILLO MANZANA PARCELA: SO-36</p>		
<p>EDIFICIO: IGLESIA DE SAN MIGUEL</p> <p>EDIFICIO APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION: SIGLO SXIII</p> <p>PROPIEDAD: ESPAVADA</p>		
<p>DATOS CARACTERISTICOS</p>		
<p>HITO Y DELIMITACION ESPACIAL</p> <p>MANTIENE PARTE DEL PARAMENTO ORIGINAL (ZONA DEL ABSIDE)</p> <p>DESAPARECIDA</p> <p>ENCONTRADO DE CAL Y CANIO</p>		
MATERIALES (OD):	FACHADA: CUBRERTA: ESTRUCTURA: ESCALERA: PATIOS:	
CARACTERISTICAS SINGULARES (OD):		
NUMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD): NUMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (OD):		
INSTALACIONES (OD):	ESQUELETO: FONTANERIA: ELECTRICIDAD: GAS Y CALIFICACION:	
GRADO DE INTERES (OD):	HISTORICO: ARQUITECTONICO: URBANO: FUNCIONAL:	MUY ALTO
USOS (OD):	ACTUAL: PERMITIDOS:	VIVIENDA
NIVEL DE CATALOGACION (OG):		• ELEMENTOS URBANOS (PROTECCION Y CONSOLIDACION)
ORZAS PERMITIDAS (OD):		SEGUN CATALOGACION
GRADO DE CONSERVACION (OD):		MALO
OBSERVACIONES (OD):		EL SOLAR DE LA IGLESIA ESTÁ OCUPADA POR UNA VIVIENDA MODERNA EN QUE INTEGRA PARTE DE LA ANTIGUA COLLACION (ABSIDE)

• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •
SAN MIGUEL DE CABREJAS
 2005

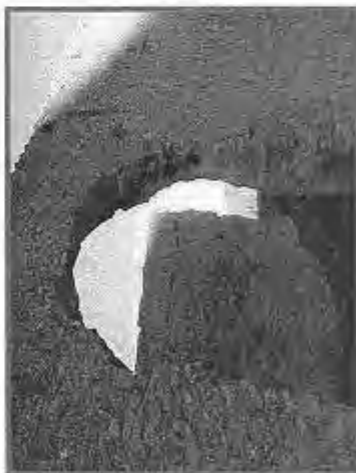
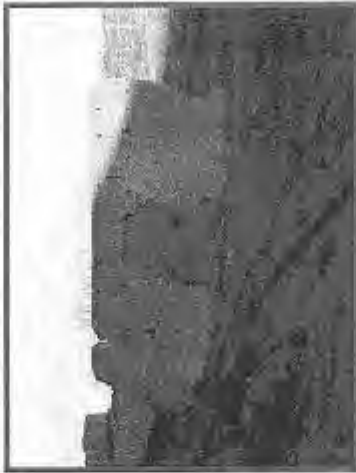
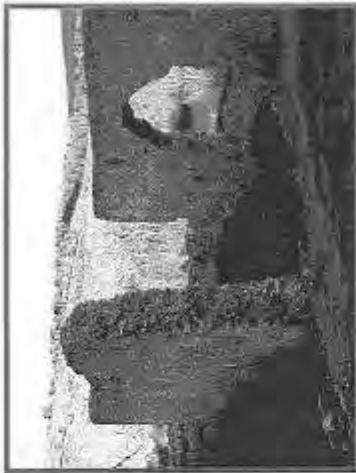




<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p>	
<p>IDENTIFICACIÓN</p> <p>SAN GINÉS</p>	<p>TERMINO</p> <p>SO-37</p>
<p>LOCALIZACIÓN: LADERAS DEL MIRON</p> <p>MUNICIPALIDAD: PANIZANA</p> <p>PARCELA:</p>	
	<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO S.XIII</p> <p>PROPIEDAD: PRIVADA</p> <p>HITO Y DELIMITACIÓN ESPACIAL</p> <p>MANTIENE LOS CIERRES NORTE Y SUR</p> <p>DESAPARECIDA</p> <p>ENCONTRADO DE CAL Y CANTO</p>
<p>MATERIALES (OD):</p> <p>FACIADA:</p> <p>CUBERTA:</p> <p>ESTRUCTURA:</p> <p>ESCALERA:</p> <p>PATIOS:</p>	<p>TIPOLOGIA (OD):</p> <p>MUY ALTO</p>
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OD):</p> <p>NUMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD):</p> <p>NUMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (OD):</p>	<p>INSTALACIONES (OD):</p> <p>SARENTINO</p> <p>FONTEJERA</p> <p>TELÉFONO (OD)</p> <p>AL SERVICIO DE LA COMUNICACION</p>
<p>GRADO DE INTERÉS (OD):</p> <p>ACTUAL</p> <p>PERMITIDOS</p>	<p>USOS (OD):</p> <p>ACTUAL</p> <p>PERMITIDOS</p>
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (OG):</p> <p>OBRAS PERMITIDAS (OD):</p> <p>GRADO DE CONSERVACION (OD):</p>	<p>OBSERVACIONES (OD):</p> <p>• ELEMENTOS URBANOS (PROTECCIÓN Y CONSOLIDACIÓN)</p> <p>CONSOLIDACIÓN Y DOCUMENTACIÓN</p> <p>MALO</p> <p>ESTRUCTURA MUY DETERIORADA</p>

• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •

SAN GINÉS

2005



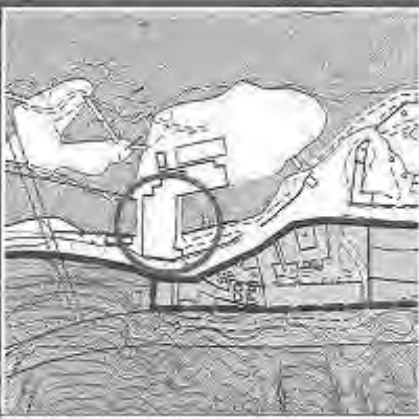

<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p>	
<p>DENOMINACIÓN: SAN LAZARO</p>	<p>ITER/RSCH: SO-38</p>
<p>LOCALIZACIÓN: CARRETERAN 734</p>	<p>PROVINCIA: SORIA</p>
	
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>	
<p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN (CENSI): SIGLO XIII</p>	
<p>PROTECCIÓN:</p>	
<p>TIPOLOGÍA (OD):</p>	<p>HITO Y DELIMITACIÓN ESPACIAL</p>
<p>MATERIAL (S) (OD):</p>	<p>MANTIENE PARTE DE SU CIERRE SEPTENTRIONAL DE SAPARECIDA MAMPOSTERÍA</p>
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OD):</p>	<p>LACIADA CUBIERTA ESTRUCTURA ESCALERA PATIOS</p>
<p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD) NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (OD):</p>	<p>ALTO MEDIO</p>
<p>ACTUALIZACIONES (OD):</p>	<p>SANBESITO ELECTRIFICACIÓN ELECTRIFICACIÓN ALISTADO CATASTRAL</p>
<p>GRADO DE INTERÉS (OD):</p>	<p>HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO URBANO FUNCIONAL</p>
<p>USOS (OD):</p>	<p>ACTUAL PERMITIDOS</p>
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (OG):</p>	<p>• ELEMENTOS URBANOS (PROTECCIÓN Y CONSOLIDACIÓN)</p>
<p>OBRAS PERMITIDAS</p>	<p>CONSOLIDACIÓN Y DOCUMENTACIÓN</p>
<p>GRADO DE CONSERVACIÓN:</p>	<p>MUY MALO</p>
<p>OBSERVACIONES:</p>	<p>SE ENCUENTRA FUERTEMENTE ALTERADO POR LA VÍA FERREA</p>

• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •

SAN LAZARO

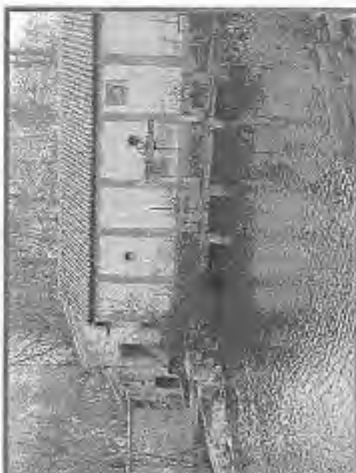
2005


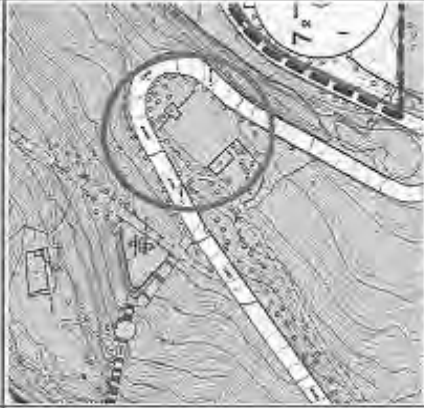


<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p>	
<p>POSICIÓN: SO-39</p>	
<p> denominación: ANTIGUA ELEVADORA DE AGUAS</p>	
<p> localización: PASEO DE SAN FÉLIX DE JÚDICA MANZANA 1</p>	<p> DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p> ECHA/ARQUITECTURA DE LA CONSTRUCCIÓN: PRIMER TERCIO SIGLO XX</p> <p> PROPIEDAD: PÚBLICA</p> <p> TIPOLOGÍA (OD): EDIFICIO SINGULAR</p>
<p> MATERIALES (OD):</p> <p> FACHADA: SILLERÍA Y MAMPOSTERÍA</p> <p> CUBIERTA: MADERA RESTAURADA (NAVE ANEXA EN HIERRO)</p> <p> ESTRUCTURA: MUROS CARGA</p> <p> ESCALERA: </p> <p> PATIOS: </p>	<p> CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OD): CIMENTACION DE JA QUE EL RIO DISCURRA POR DEBAJO DE LA EDIFICACION</p> <p> NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD): 1 PLANTA</p> <p> NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (OD): </p>
<p> INSTAL. ADJUNTES (OD):</p> <p> SANEAMIENTO: </p> <p> FONTANERÍA: </p> <p> ELECTRICIDAD: </p> <p> PASADIZOS: </p> <p> PASADIZOS: </p> <p> HISTÓRICO: MEDIO</p>	<p> GRADO DE ARQUITECTÓNICO: MEDIO</p> <p> URBANO: ESPACIO ABIERTO ENTORNO RIO DUERO</p> <p> FUNCIONAL: ESPACIO REUTILIZABLE OTROS USOS</p> <p> ACTUAL: </p> <p> PERMITIDOS: </p>
<p> USOS (OD):</p> <p> NIVEL DE CATALOGACIÓN (OG): • INTEGRAL</p> <p> OTRAS PERMITIDAS (OD): SEGUN CATALOGACION</p> <p> GRADO DE CONSERVACIÓN (OD): ACEPTABLE</p>	<p> OBSERVACIONES (OD): INTERIOR RECIENTEMENTE RESTAURADO</p>

• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •
ANTIGUA ELEVADORA DE AGUAS

2005

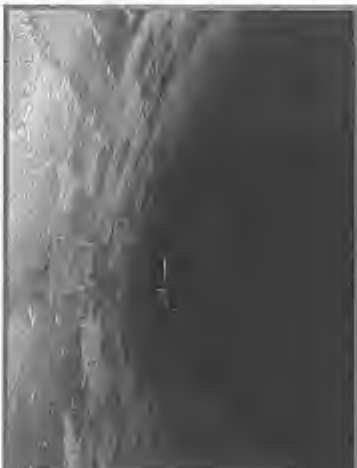
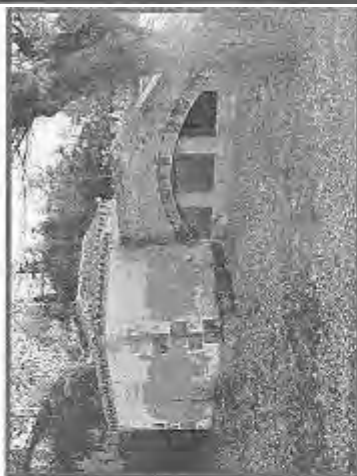


<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p> <p>SECCION NACIONAL ANTIGUA DEPURADORA DE AGUAS</p> <p>LOCALIDAD: CASO DE SILLERIA MANZANA: FACCELA</p> <p>SO-40</p>			
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>DECADA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: PRIMER TERCIO SIGLO XX</p> <p>PROPIEDAD: PÚBLICA</p> <p>TIPOLOGÍA (IDI):</p>			
<p>EDIFICIO SINGULAR</p>		<p>SILLERIA Y MAMOSTERIA</p> <p>GRAN PÓVEDA DE CANYÓN EN SILLERIA</p> <p>GRANDES PROPORCIONES, ROBUSTEZ, CONSTRUCCIÓN SEMIENTERRADA.</p> <p>PLANTA</p>	
<p>FACIENDA:</p> <p>CLERÍA:</p> <p>ESTRUCTURA:</p> <p>ESCALERA:</p> <p>PAISIOS:</p>	<p>MATERIALES (OD):</p>	<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OD):</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD):</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (OD):</p>	
<p>INSTRUMENTACIÓN:</p> <p>USO ACTUAL:</p> <p>PERMITIDOS:</p>	<p>GRADO DE INTERÉS (OD):</p>	<p>USOS (OD):</p> <p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (OG):</p> <p>OBRAS PERMITIDAS (OD):</p> <p>GRADO DE CONSERVACIÓN (OD):</p>	
<p>GRADO DE INTERÉS (OD):</p>	<p>USOS (OD):</p>	<p>• INTEGRAL</p> <p>SEGUN CATALOGACIÓN</p> <p>ACEPTABLE</p>	
<p>OBSERVACIONES (OD):</p>			

• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •

ANTIGUA DEPURADORA DE AGUAS

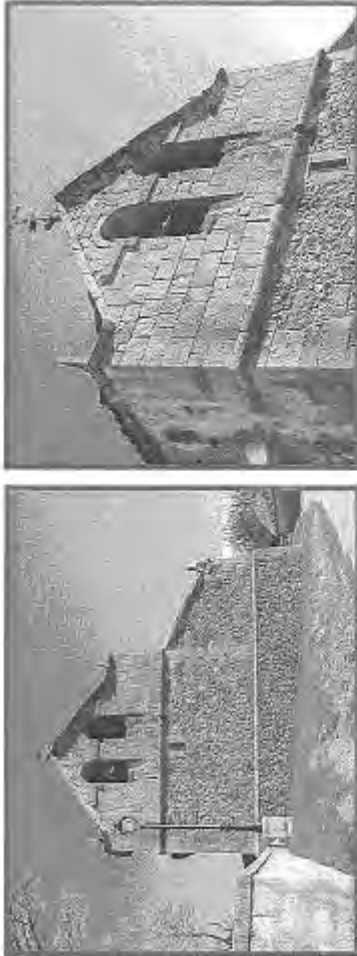
2005





FICHAS DE CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS: NÚCLEO DE OTERUELOS

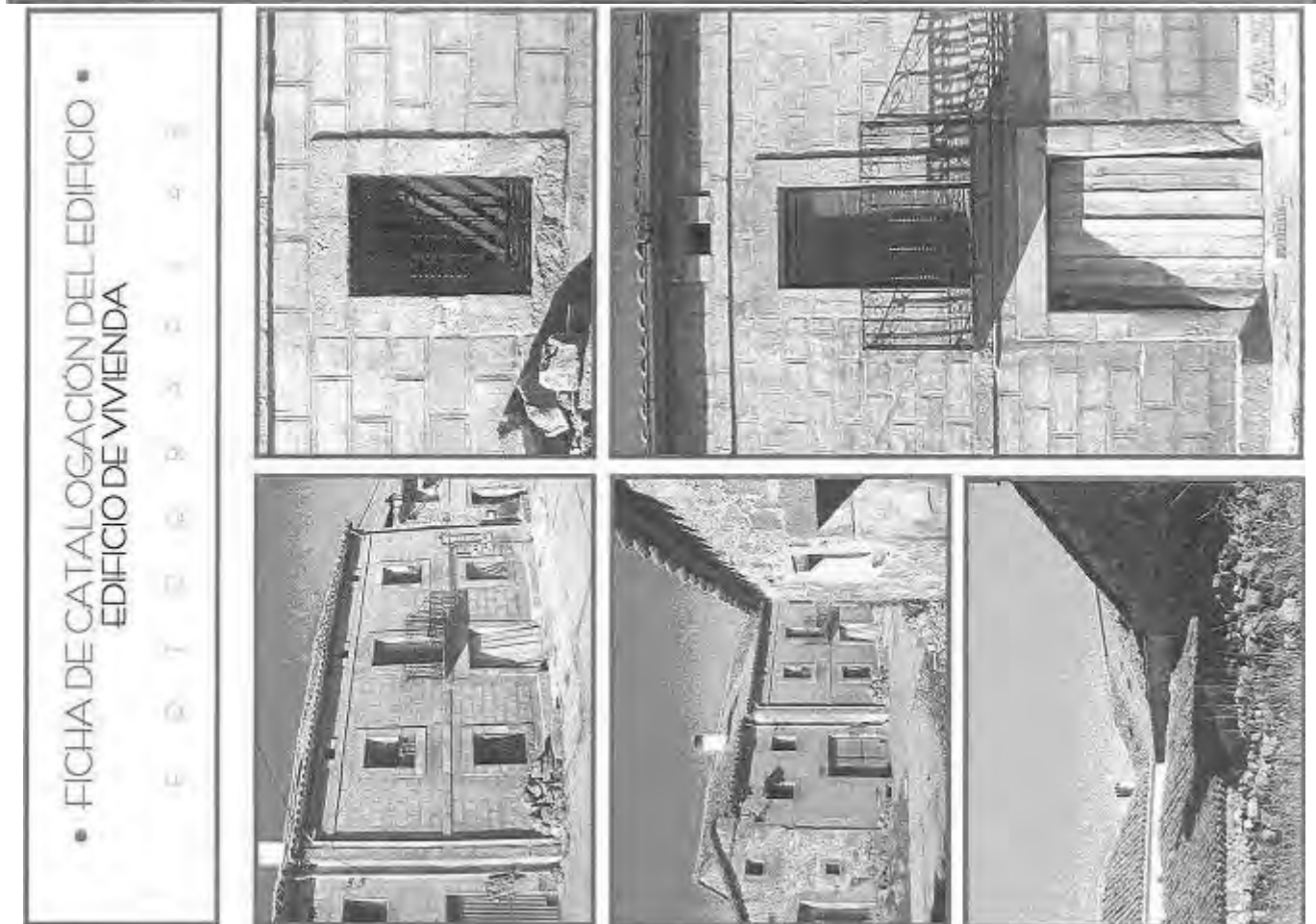
FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •
IGLESIA PARROQUIAL



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>RESUMEN</p> <p>DE NOMINACIÓN: IGLESIA PARROQUIAL</p> <p>LOCALIZACIÓN: C/DE LA IGLESIA N.º 6 MANZANA PARCELA O-1</p> <p>FOTOGRAFIA: 7000 PLANO</p>		
<p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XII Y XVII</p> <p>DETERMINACIÓN: ORISPADO</p> <p>TIPOLOGÍA (01):</p>		
<p>MATERIALES (02):</p> <p>CAJAZA:</p> <p>CUBIERTA:</p> <p>ESTRUCTURA:</p> <p>ESCALETA:</p> <p>PANTOS:</p>	<p>EDIFICIO SINGULAR</p> <p>MAMPOSTERÍA DE PIEDRA, ESPADANA Y HUECOS DE SILLERÍA</p>	<p>IGLESIA DE UNA SOLA NAVE DE CARÁCTER RURAL CON SACRISTÍA DEL SIGLO XVIII</p>
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (03):</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (04):</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (05):</p> <p>INICIATIVAS (06):</p> <p>PROYECTOS:</p> <p>PROYECTOS:</p> <p>PROYECTOS:</p>	<p>IGLESIA DE UNA SOLA NAVE DE CARÁCTER RURAL CON SACRISTÍA DEL SIGLO XVIII</p> <p>1) IGLESIA</p>	<p>1) IGLESIA</p>
<p>ESTILO DE PROYECTO:</p> <p>HISTÓRICO</p> <p>ARQUITECTÓNICO</p> <p>URBANO</p> <p>FUNCIONAL</p> <p>ACTUAL</p> <p>PERMITIDOS:</p>	<p>MEDIANO</p> <p>MUESTRA DE ROMÁNICO RURAL CON AÑADIDOS DEL RENACIMIENTO</p> <p>CONFORMA EL ESPACIO PÚBLICO IMPORTANTE DEL PUEBLO</p> <p>EDIFICIO EN USO RELIGIOSO (CULTO)</p>	<p>1) IGLESIA</p>
<p>USOS (07):</p> <p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (08):</p> <p>GRADO DE CONSERVACIÓN (09):</p> <p>OBSERVACIONES (09):</p>	<p>RELIGIOSO (CULTO)</p> <p>● INTEGRAL (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN SU CATALOGACIÓN</p> <p>ACEPTABLE</p>	<p>1) IGLESIA</p>

<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <p>O-4</p>			
<p>COMUNIDAD: C/ DE LA CRUZ N.º 7 y 9</p> <p>FOTOGRAFIA: [blank]</p>			
DATOS CARACTERÍSTICOS			
<p>REGIÓN GEOGRÁFICA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIX Y XX</p>			
ARQUITECTURA POPULAR SORIANA			
<p>SILERÍA DE PIEDRA CON HUECO RECELCADOS</p>			
<p>FACHADA DE COMPOSICIÓN SIMÉTRICA BIEN FORMALIZADA</p>			
<p>3 PLANTAS Y BAJO CUBIERTA</p>			
<p>REPRESENTACIÓN DEL ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER FORMAL</p>			
<p>SITUADO EN CALLE PRINCIPAL</p>			
<p>EDIFICIO EN USO</p>			
<p>VIVIENDA Y ALMACEN</p>			
<p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p>			
<p>• AMBIENTAL (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p>			
<p>BUEN ESTADO</p>			
<p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN FACHADA DEBERÁ RESPECTAR LOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>			

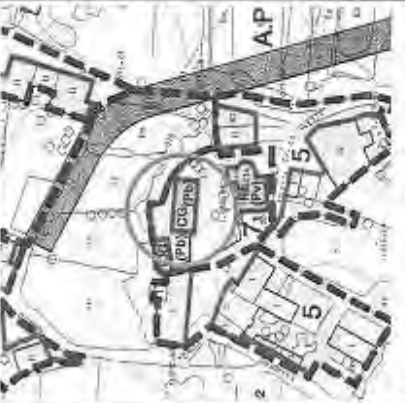



<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <p>0-5</p>			
<p>IDENTIFICACIÓN</p> <p>CANTÓN: ...</p> <p>MUNICIPIO: ...</p> <p>PROVINCIA: ...</p>	<p>PLANO</p>		
<p>FOTOGRAFÍA</p>			
<p>FECHA DE INICIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIX Y XX</p>			
<p>ESPECIFICIDAD PARTICULAR</p>			
<p>TIPO DE EDIFICIO (OD)</p>	<p>ENCUADRE</p> <p>ESTRUCTURA</p> <p>TECHUMEN</p> <p>SOBRECUBIERTA</p> <p>ZANJAS</p>	<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>MAMPUESTRIA REVOCADA CON VANOS EN ESQUINAS EN SILLERA</p>	
<p>USOS (OD)</p>	<p>USOS ACTUALES (OD)</p> <p>USOS ANTERIORES (OD)</p>	<p>FACHADA DE COMPOSICIÓN BIEN FORMALIZADA</p> <p>PLANTAS Y BAJOCUBIERTA</p>	
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (OD)</p>	<p>REPERTE DE CATEGORÍAS (OD)</p>	<p>REPRESENTACIÓN DEL ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER FORMAL</p> <p>SITUADO EN ENTRADA AL NUCLEO DE PUEBLO</p> <p>EDIFICIO EN USO</p> <p>VIVIENDA Y ALMACÉN</p> <p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p> <p>● AMBIENTAL A (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN SU CATALOGACIÓN</p> <p>BUEN ESTADO</p>	
<p>REPERTE DE CATEGORÍAS (OD)</p>	<p>REPERTE DE CATEGORÍAS (OD)</p>	<p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN FACHADA DEBERÁ RESPECTAR LOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>	
<p>REPERTE DE CATEGORÍAS (OD)</p>	<p>REPERTE DE CATEGORÍAS (OD)</p>		

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

EDIFICIO DE VIVIENDA



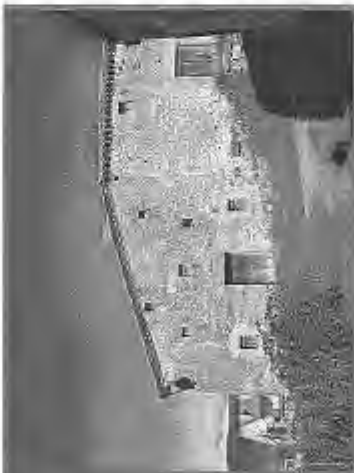
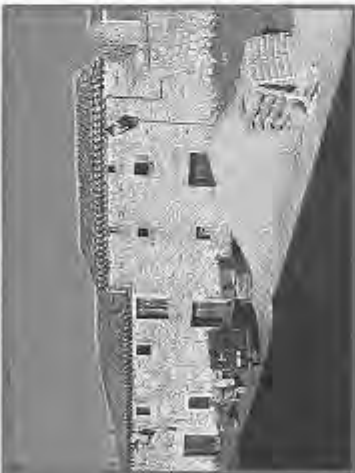
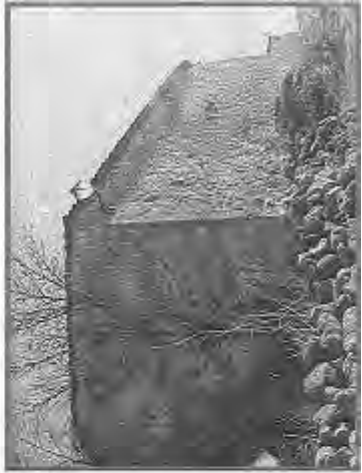
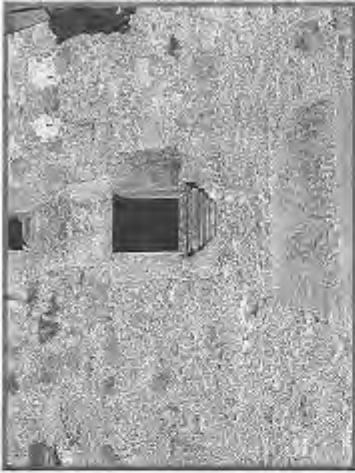
FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO	
DENOMINACIÓN: FRONTÓN MUNICIPAL LOCALIZACIÓN: C/DE LA IGLESIA, N.º 0-8 MANZANAS: PARCELAS FOLIO: 0-8 FOLIO:	
FOTOGRAFÍA:	
FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XX (PRINCIPIOS) PROPIEDAD: MUNICIPAL TIPOLOGÍA (ICD):	
MATERIAL ES (ICD): CARACTERÍSTICAS SINGULARES (ICD): NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (ICD): NÚMERO DE PLANTAS PERDIDAS (ICD): METALACRILIS (ICD): CARTELERÍA: PLANTAS: PLANTAS PERDIDAS: PLANTAS PERDIDAS: HISTÓRICO: ARQUITECTÓNICO: URBANO: FUNCIONAL: ACTUAL: PERMITIDOS:	DATOS CARACTERÍSTICOS EDIFICIO SINGULAR MAMOSTERÍA REVOCADA CON VANOS Y ESQUINAS EN SILLERÍA TEJUA CUBERTA DE CERCHAS DE MADERA Y MUROS DE CARCA LACHADA DE COMPOSICIÓN SIMÉTRICA CON GRANDES HUECOS PARA ILUMINACIÓN DEL JUEGO EN EL INTERIOR CERCHAS DE MADERA VISTAS (I) FRONTÓN MUESTRA DE TIPOLOGÍA DEPORTIVA ESCASAMENTE REPRESENTADA CONFORME AL ÚNICO ESPACIO LIBRE IMPORTANTE EN EL PUEBLO EDIFICIO EN USO FRONTÓN FRONTÓN • ESTRUCTURAL (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN) SEGUN CATALOGACIÓN BUENO RESTAURADO RECIENTEMENTE
NIVEL DE CATALOGACIÓN (ICD): CUBRAS PERDIDAS (ICD): GRADO DE CONSERVACIÓN (ICD): OBSERVACIONES (ICD):	OBSERVACIONES (ICD):

• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •
 FRONTÓN MUNICIPAL
 F O T O G R A F Í A S



<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>IDENTIFICACION: EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <p>LOCALIZACION: C/DE LA IGLESIA N.º 9, 10 Y 14</p> <p>PROYECTAR: PLANIC</p> <p>PROYECTO: O-9</p>			
<p>FECHA APROXIMADA DE LA OBRAS: SIGLO XIX Y XX</p> <p>COORDENADAS PARTICULARES: ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p>			
<p>TIPOLOGIA (ID1): MAMPOSTERIA REVOCADA CON VANOS Y ESQUINAS EN SELLERIA</p>			
<p>CHARACTERÍSTICAS (ID2): COMPOSICION ALTEATORIA CON HUECOS DE PEQUEÑAS DIMENSIONES. EXCEPTO EN LA PUERTA DE ENTRADA.</p>			
<p>NUMERO DE TRAMIAS ACTUALES (ID3): 2 PLANTAS Y BAJO CUBIERTA</p>			
<p>NUMERO DE PLANTAS DERIVADAS (ID4):</p>			
<p>IDENTIFICACION (ID5): REPRESENTACION DEL ESTILO RURAL SORIANO DE FACHADA DE CARACTER ALTEATORIO CONFORMA EL CONJUNTO URBANO EN LOS LIMITES DEL NÚCLEO DE POBLACION</p>			
<p>ESTADO DE CONSERVACION (ID6): EDIFICIO SIN USO Y CON USO (SEGUN PARTE) VIVIENDA, ALMACEN Y ESTABLOS</p>			
<p>NIVEL DE CATALOGACION (ID7): VIVIENDA Y COMPATIBLES</p>			
<p>CRITERIOS DE CATALOGACION (ID8): AMBIENTAL B (PROTECCION Y CONSERVACION)</p>			
<p>CRITERIOS DE CONSERVACION (ID9): SEGUN CATALOGACION REGULAR</p>			
<p>OTRAS CONDICIONES (ID10): CUALQUIER TIPO DE ACTUACION EN FACHADA DEBERA RESPECTAR LOS ENFOSCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERIA</p>			

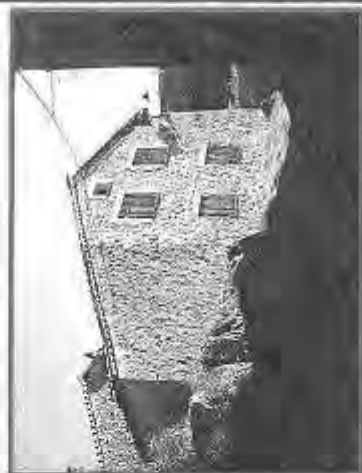
FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO
EDIFICIO DE VIVIENDA






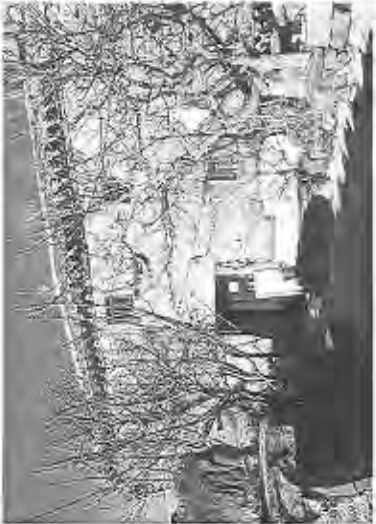
<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDA</p> <p>O-10</p> <p>PLANO</p>		
		<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIX Y XX</p> <p>PROPIEDAD: PARTICULAR</p> <p>TIPOLOGÍA (01):</p> <p>HEMBRALLES (02):</p> <p>LAJAS (03):</p> <p>CLAVEJA (04):</p> <p>ALICATADO (05):</p> <p>MOZAJICO (06):</p> <p>MAJOLICA (07):</p> <p>ALICATADO (08):</p> <p>ALICATADO (09):</p> <p>ALICATADO (10):</p> <p>ALICATADO (11):</p> <p>ALICATADO (12):</p> <p>ALICATADO (13):</p> <p>ALICATADO (14):</p> <p>ALICATADO (15):</p> <p>ALICATADO (16):</p> <p>ALICATADO (17):</p> <p>ALICATADO (18):</p> <p>ALICATADO (19):</p> <p>ALICATADO (20):</p> <p>ALICATADO (21):</p> <p>ALICATADO (22):</p> <p>ALICATADO (23):</p> <p>ALICATADO (24):</p> <p>ALICATADO (25):</p> <p>ALICATADO (26):</p> <p>ALICATADO (27):</p> <p>ALICATADO (28):</p> <p>ALICATADO (29):</p> <p>ALICATADO (30):</p> <p>ALICATADO (31):</p> <p>ALICATADO (32):</p> <p>ALICATADO (33):</p> <p>ALICATADO (34):</p> <p>ALICATADO (35):</p> <p>ALICATADO (36):</p> <p>ALICATADO (37):</p> <p>ALICATADO (38):</p> <p>ALICATADO (39):</p> <p>ALICATADO (40):</p> <p>ALICATADO (41):</p> <p>ALICATADO (42):</p> <p>ALICATADO (43):</p> <p>ALICATADO (44):</p> <p>ALICATADO (45):</p> <p>ALICATADO (46):</p> <p>ALICATADO (47):</p> <p>ALICATADO (48):</p> <p>ALICATADO (49):</p> <p>ALICATADO (50):</p> <p>ALICATADO (51):</p> <p>ALICATADO (52):</p> <p>ALICATADO (53):</p> <p>ALICATADO (54):</p> <p>ALICATADO (55):</p> <p>ALICATADO (56):</p> <p>ALICATADO (57):</p> <p>ALICATADO (58):</p> <p>ALICATADO (59):</p> <p>ALICATADO (60):</p> <p>ALICATADO (61):</p> <p>ALICATADO (62):</p> <p>ALICATADO (63):</p> <p>ALICATADO (64):</p> <p>ALICATADO (65):</p> <p>ALICATADO (66):</p> <p>ALICATADO (67):</p> <p>ALICATADO (68):</p> <p>ALICATADO (69):</p> <p>ALICATADO (70):</p> <p>ALICATADO (71):</p> <p>ALICATADO (72):</p> <p>ALICATADO (73):</p> <p>ALICATADO (74):</p> <p>ALICATADO (75):</p> <p>ALICATADO (76):</p> <p>ALICATADO (77):</p> <p>ALICATADO (78):</p> <p>ALICATADO (79):</p> <p>ALICATADO (80):</p> <p>ALICATADO (81):</p> <p>ALICATADO (82):</p> <p>ALICATADO (83):</p> <p>ALICATADO (84):</p> <p>ALICATADO (85):</p> <p>ALICATADO (86):</p> <p>ALICATADO (87):</p> <p>ALICATADO (88):</p> <p>ALICATADO (89):</p> <p>ALICATADO (90):</p> <p>ALICATADO (91):</p> <p>ALICATADO (92):</p> <p>ALICATADO (93):</p> <p>ALICATADO (94):</p> <p>ALICATADO (95):</p> <p>ALICATADO (96):</p> <p>ALICATADO (97):</p> <p>ALICATADO (98):</p> <p>ALICATADO (99):</p> <p>ALICATADO (100):</p>
<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>MAMPUESTERA REVOCADA CON VANOS Y ESQUINAS EN SILLERIA</p> <p>COMPOSICIÓN ALEATORIA CON HUECOS DE PEQUEÑAS DIMENSIONES Y OTROS TRANSFORMADOS A MAYOR DIMENSIÓN</p> <p>7 PLANTAS Y BAJO CUBIERTA</p> <p>REPRESENTACIÓN DEL ESTILO RURAL SORIANO DE FACHADA DE CARÁCTER ALEATORIO EDIFICIO EXENTO EN ZONA DE HUERTAS EDIFICIO SIN USO ACTUAL VIVIENDA Y ALMACÉN</p> <p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p> <p>• AMBIENTAL B (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p> <p>MALO</p> <p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN FACHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOSCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>		<p>ALICATADO (01):</p> <p>ALICATADO (02):</p> <p>ALICATADO (03):</p> <p>ALICATADO (04):</p> <p>ALICATADO (05):</p> <p>ALICATADO (06):</p> <p>ALICATADO (07):</p> <p>ALICATADO (08):</p> <p>ALICATADO (09):</p> <p>ALICATADO (10):</p> <p>ALICATADO (11):</p> <p>ALICATADO (12):</p> <p>ALICATADO (13):</p> <p>ALICATADO (14):</p> <p>ALICATADO (15):</p> <p>ALICATADO (16):</p> <p>ALICATADO (17):</p> <p>ALICATADO (18):</p> <p>ALICATADO (19):</p> <p>ALICATADO (20):</p> <p>ALICATADO (21):</p> <p>ALICATADO (22):</p> <p>ALICATADO (23):</p> <p>ALICATADO (24):</p> <p>ALICATADO (25):</p> <p>ALICATADO (26):</p> <p>ALICATADO (27):</p> <p>ALICATADO (28):</p> <p>ALICATADO (29):</p> <p>ALICATADO (30):</p> <p>ALICATADO (31):</p> <p>ALICATADO (32):</p> <p>ALICATADO (33):</p> <p>ALICATADO (34):</p> <p>ALICATADO (35):</p> <p>ALICATADO (36):</p> <p>ALICATADO (37):</p> <p>ALICATADO (38):</p> <p>ALICATADO (39):</p> <p>ALICATADO (40):</p> <p>ALICATADO (41):</p> <p>ALICATADO (42):</p> <p>ALICATADO (43):</p> <p>ALICATADO (44):</p> <p>ALICATADO (45):</p> <p>ALICATADO (46):</p> <p>ALICATADO (47):</p> <p>ALICATADO (48):</p> <p>ALICATADO (49):</p> <p>ALICATADO (50):</p> <p>ALICATADO (51):</p> <p>ALICATADO (52):</p> <p>ALICATADO (53):</p> <p>ALICATADO (54):</p> <p>ALICATADO (55):</p> <p>ALICATADO (56):</p> <p>ALICATADO (57):</p> <p>ALICATADO (58):</p> <p>ALICATADO (59):</p> <p>ALICATADO (60):</p> <p>ALICATADO (61):</p> <p>ALICATADO (62):</p> <p>ALICATADO (63):</p> <p>ALICATADO (64):</p> <p>ALICATADO (65):</p> <p>ALICATADO (66):</p> <p>ALICATADO (67):</p> <p>ALICATADO (68):</p> <p>ALICATADO (69):</p> <p>ALICATADO (70):</p> <p>ALICATADO (71):</p> <p>ALICATADO (72):</p> <p>ALICATADO (73):</p> <p>ALICATADO (74):</p> <p>ALICATADO (75):</p> <p>ALICATADO (76):</p> <p>ALICATADO (77):</p> <p>ALICATADO (78):</p> <p>ALICATADO (79):</p> <p>ALICATADO (80):</p> <p>ALICATADO (81):</p> <p>ALICATADO (82):</p> <p>ALICATADO (83):</p> <p>ALICATADO (84):</p> <p>ALICATADO (85):</p> <p>ALICATADO (86):</p> <p>ALICATADO (87):</p> <p>ALICATADO (88):</p> <p>ALICATADO (89):</p> <p>ALICATADO (90):</p> <p>ALICATADO (91):</p> <p>ALICATADO (92):</p> <p>ALICATADO (93):</p> <p>ALICATADO (94):</p> <p>ALICATADO (95):</p> <p>ALICATADO (96):</p> <p>ALICATADO (97):</p> <p>ALICATADO (98):</p> <p>ALICATADO (99):</p> <p>ALICATADO (100):</p>

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

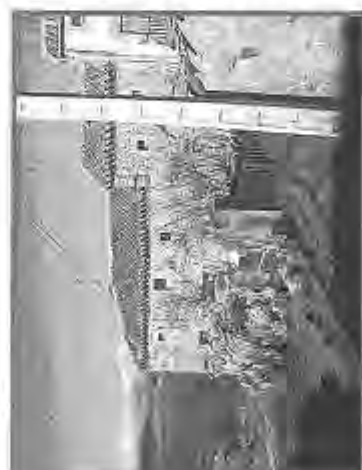
EDIFICIO DE VIVIENDA





<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>DENOMINACIÓN: EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <p>LOCALIZACIÓN: BARRIO DE SAN JUAN DE LOS RÍOS MANZANA Nº 24</p> <p>PLANO: O-11</p>			
<p>FOTOGRAFÍA</p>		<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>ORDENACIÓN: PLAN DE ORDENACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN SIGLO XX YXX</p> <p>PROCESO: PARTICULAR</p>	
<p>TÍTULO: (OBLIGATORIO)</p>		<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>MAJOSTERIA REVOCADA CON VANOS Y ESQUINAS EN SILLERÍA</p>	
<p>CARACTERÍSTICAS (CATEGORÍA Y ALICATOS (C2))</p>		<p>FACHADA DE COMPOSICIÓN SIMÉTRICA BIEN FORMALIZADA</p>	
<p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (C01)</p>		<p>PLANTAS + BAJO CUBIERTA</p>	
<p>NÚMERO DE PLANTAS DE REFUGIO (C02)</p>			
<p>RESERVA DE PLANTAS (C03)</p>			
<p>TIPO DE PLANTAS (C04)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C05)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C06)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C07)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C08)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C09)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C10)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C11)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C12)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C13)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C14)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C15)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C16)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C17)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C18)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C19)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C20)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C21)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C22)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C23)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C24)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C25)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C26)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C27)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C28)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C29)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C30)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C31)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C32)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C33)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C34)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C35)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C36)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C37)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C38)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C39)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C40)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C41)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C42)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C43)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C44)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C45)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C46)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C47)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C48)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C49)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C50)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C51)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C52)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C53)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C54)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C55)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C56)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C57)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C58)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C59)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C60)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C61)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C62)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C63)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C64)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C65)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C66)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C67)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C68)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C69)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C70)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C71)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C72)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C73)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C74)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C75)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C76)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C77)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C78)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C79)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C80)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C81)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C82)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C83)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C84)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C85)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C86)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C87)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C88)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C89)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C90)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C91)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C92)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C93)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C94)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C95)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C96)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C97)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C98)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C99)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C100)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C101)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C102)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C103)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C104)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C105)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C106)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C107)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C108)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C109)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C110)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C111)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C112)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C113)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C114)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C115)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C116)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C117)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C118)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C119)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C120)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C121)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C122)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C123)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C124)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C125)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C126)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C127)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C128)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C129)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C130)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C131)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C132)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C133)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C134)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C135)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C136)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C137)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C138)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C139)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C140)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C141)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C142)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C143)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C144)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C145)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C146)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C147)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C148)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C149)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C150)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C151)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C152)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C153)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C154)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C155)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C156)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C157)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C158)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C159)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C160)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C161)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C162)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C163)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C164)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C165)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C166)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C167)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C168)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C169)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C170)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C171)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C172)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C173)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C174)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C175)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C176)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C177)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C178)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C179)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C180)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C181)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C182)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C183)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C184)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C185)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C186)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C187)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C188)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C189)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C190)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C191)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C192)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C193)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C194)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C195)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C196)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C197)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C198)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C199)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C200)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C201)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C202)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C203)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C204)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C205)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C206)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C207)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C208)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C209)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C210)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C211)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C212)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C213)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C214)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C215)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C216)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C217)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C218)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C219)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C220)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C221)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C222)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C223)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C224)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C225)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C226)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C227)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C228)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C229)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C230)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C231)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C232)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C233)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C234)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C235)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C236)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C237)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C238)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C239)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C240)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C241)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C242)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C243)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C244)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C245)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C246)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C247)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C248)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C249)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C250)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C251)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C252)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C253)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C254)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C255)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C256)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C257)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C258)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C259)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C260)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C261)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C262)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C263)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C264)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C265)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C266)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C267)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C268)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C269)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C270)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C271)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C272)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C273)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C274)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C275)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C276)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C277)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C278)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C279)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C280)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C281)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C282)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C283)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C284)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C285)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C286)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C287)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C288)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C289)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C290)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C291)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C292)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C293)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C294)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C295)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C296)</p>			
<p>ESTRUCTURA (C297)</p>			
<p>ESTR</p>			

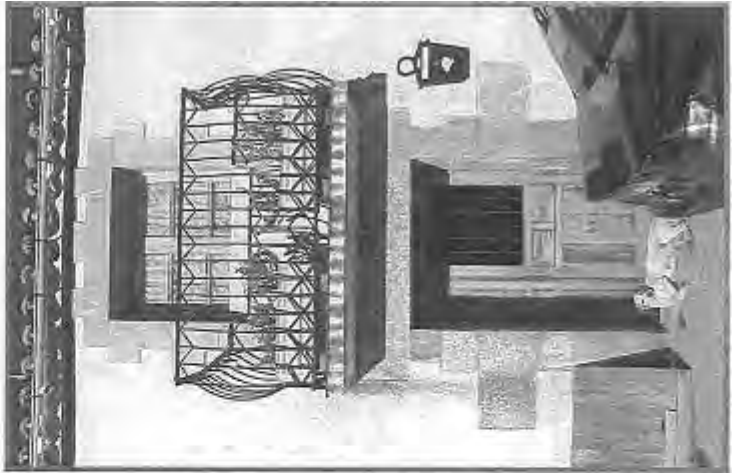
<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p>	
<p>IDENTIFICACIÓN</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDA</p>	<p>INVENTARIO</p> <p>O-12</p>
<p>UBICACIÓN: BARRIO DE LA ENCERRADA 14</p> <p>MUNICIPIO: MURCIA</p>	<p>PLANO</p> 
	<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>
<p>LA ACCIÓN SOCIAL Y LA CONSERVACIÓN DEL SIGLO XX</p> <p>SOCIEDAD PARTICULAR</p>	<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>MAMPONTERIA REVOCADA CON VANDOS</p> <p>RECERCADOS EN SILLERÍA</p>
<p>TIPO DE OBRAS:</p> <p>RENOVIACIÓN</p>	<p>COMPOSICIÓN ALEATORIA CON HUECOS DE PEQUEÑAS DIMENSIONES EXCEPTO EN LA PUERTA</p>
<p>INDICADORES DE CALIDAD:</p> <p>CONSERVACIÓN</p>	<p>2 PLANTAS</p>
<p>INDICADORES DE CALIDAD:</p> <p>CONSERVACIÓN</p>	<p>REPRESENTACIÓN DEL ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER ALEATORIO CON LOS EDIFICIOS COLINDANTES CONFORMAN UN GRAN ESPACIO URBANO PERFECTAMENTE DEFINIDO</p>
<p>INDICADORES DE CALIDAD:</p> <p>CONSERVACIÓN</p>	<p>EDIFICIO EN USO DISCONTINUO</p>
<p>INDICADORES DE CALIDAD:</p> <p>CONSERVACIÓN</p>	<p>VIVIENDA</p>
<p>INDICADORES DE CALIDAD:</p> <p>CONSERVACIÓN</p>	<p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p>
<p>INDICADORES DE CALIDAD:</p> <p>CONSERVACIÓN</p>	<p>● AMBIENTAL B (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p>
<p>INDICADORES DE CALIDAD:</p> <p>CONSERVACIÓN</p>	<p>SEGUN CATALOGACIÓN</p>
<p>INDICADORES DE CALIDAD:</p> <p>CONSERVACIÓN</p>	<p>MALO</p>
<p>INDICADORES DE CALIDAD:</p> <p>CONSERVACIÓN</p>	<p>SE PODRÁ COMPLEMENTAR CON APERTURA DE NUEVOS HUECOS QUE NO DETERIEN EL CONJUNTO</p> <p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN LA CUAL DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO
EDIFICIO DE VIVIENDA



<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p>	
<p>DENOMINACIÓN: EDIFICIO DE VIVIENDA</p>	<p>OTRO DATO: O-13</p>
<p>LOCALIZACIÓN: BARCELONA 1015</p>	<p>PROTECCIÓN: PROTECCIÓN LOCAL</p>
<p>FOTOGRAFIA 300</p>	
	
	
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>	
<p>EDICIÓN APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIX YXX</p>	
<p>ESPECIFICIDAD PARTICULAR: ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p>	
<p>TIPOLOGÍA (OJ): MAMPONERÍA REVOCADA CON VANOS Y ESQUINAS EN SILLERÍA</p>	
<p>FAHUSANA:</p>	
<p>CLASIFICACIÓN:</p>	
<p>USO:</p>	
<p>ADAPTACIÓN (OJ): REJILLARÉS, (OJ):</p>	
<p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OJ):</p>	
<p>NÚMERO DE PLANTAS HISTÓRICAS (OJ):</p>	
<p>PLANTAS ACTUALES (OJ):</p>	
<p>PLANTAS HISTÓRICAS (OJ):</p>	
<p>COMPOSICIÓN DE FACHADA BASTANTE BIEN FORMALIZADA</p>	
<p>7 PLANTAS</p>	
<p>REPRESENTACIÓN DEL ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER BASTANTE FORMAL SITUADO EN UN EXTREMO DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN, CONFORMANDO CON EL OTRO EDIFICIO UN BIEN CONJUNTO EDIFICIO EN USO VIVIENDA</p>	
<p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p>	
<p>• AMBIENTAL A (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p>	
<p>SEGUN CATALOGACIÓN</p>	
<p>BUENO</p>	
<p>RESTAURADA RECIENTEMENTE CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN FACHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOSCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>	
<p>CRITERIOS (OJ):</p>	

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO
EDIFICIO DE VIVIENDA

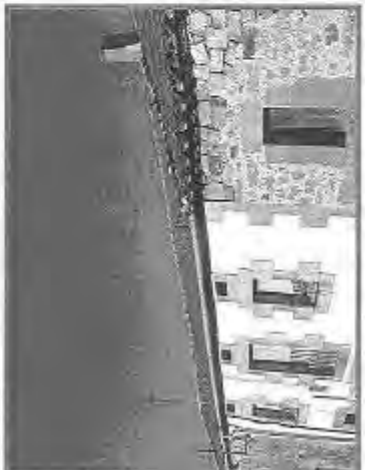
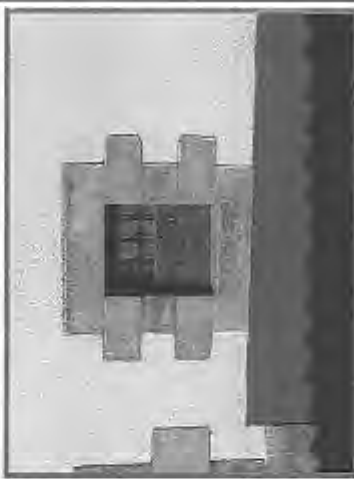




<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDA</p> <p>0-15</p>		
<p>LOCALIZACIÓN: C/EL MOLINO, N.º 9</p> <p>FOTOGRAFIA:</p>	<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>	
<p>LEGLA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIX Y XX</p>		
<p>ESPECIE: PARTICULAR</p>		
<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>MAMPOSTERÍA REVOCADA, CON VANOS Y ESQUINAS CON SILLARES</p>		
MATERIALES (ID):	<p>MADREANAS</p> <p>TRABAJOS</p> <p>TRACAJA</p> <p>TRABAJOS</p>	<p>COMPOSICIÓN DE FACHADA BASTANTE BIEN FORMALIZADA</p> <p>7 PLANTAS + BAJOCUBIERTA</p>
EMPLAZAMIENTO (ID):	<p>URBANO</p>	
NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (ID):	<p>7 PLANTAS + BAJOCUBIERTA</p>	<p>REPRESENTACIÓN DEL ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER FORMAL</p> <p>SITUADO EN UN EXTREMO DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN.</p> <p>EDIFICIO EN USO OCASIONAL</p> <p>VIVIENDA Y ALMACÉN</p> <p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p> <p>● AMBIENTAL (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN CATALOGACIÓN</p> <p>BUENO</p> <p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN FACHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>
NÚMERO DE PLANTAS DEBIDAS (ID):	<p>7 PLANTAS + BAJOCUBIERTA</p>	
ESTADO DE CONSERVACIÓN (ID):	<p>BUENO</p>	
TIPO DE CONSERVACIÓN (ID):	<p>RECONSTRUCCIÓN</p>	
TIPO DE CONSERVACIÓN (ID):	<p>RECONSTRUCCIÓN</p>	
NIVEL DE CATEGORÍA (ID):	<p>BUENO</p>	
ORGANISMO (ID):	<p>BUENO</p>	
GRADO DE PRESERVACIÓN (ID):	<p>BUENO</p>	
COMENTARIOS (ID):	<p>BUENO</p>	

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

EDIFICIO DE VIVIENDA

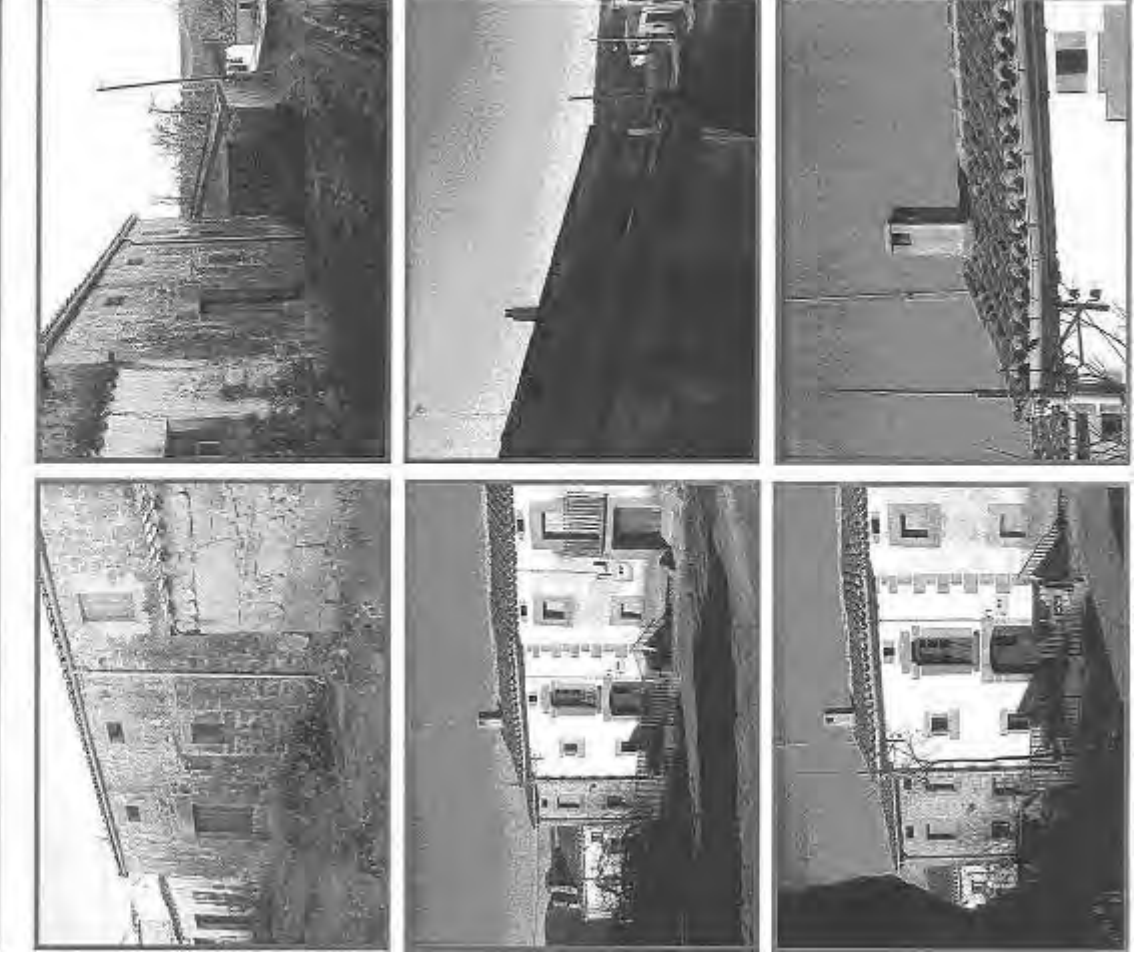
F O T O G R A F I A S





<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>DENOMINACIÓN: EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <p>LOCALIZACIÓN: O'EL MOLINO N.º 8 Y 10</p> <p>MAPA: PASSE-1</p> <p>PLANO: O-16</p> <p>FOTOGRAFÍA: 2008</p>		 
<p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIX Y XX</p> <p>PROPIEDAD PARTICULAR</p>		
<p>REGULACIÓN (DLE)</p>	<p>LOCALIZACIÓN</p> <p>EXISTENTE</p> <p>EXISTENTE</p> <p>EXISTENTE</p> <p>DATOS:</p>	<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>MAMPOSTERÍA REVOCADA, CON VANOS Y ESQUINAS CON SILLARES</p>
<p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>COMPOSICIÓN DE FACIADA BASTANTE BIEN FORMALIZADA EN LA ZONA TRASERA ESTÁN SITUADOS LOS ESTABLOS</p>
<p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>PLANTAS + BAJO CUBIERTA</p>
<p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>REPRESENTACIÓN DEL ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER FORMAL</p>
<p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>SITUADO EN UN EXTREMO DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN FORMANDO CONJUNTO URBANO CON BASTANTE FONDO Y CUBIERTA PRONUNCIADA DE AGRADABLE VISIÓN.</p>
<p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>EDIFICIO DE USO OCASIONAL</p>
<p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>VIVIENDA Y ALMACÉN</p>
<p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>VIVIENDA Y COMPARTILES</p>
<p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>● AMBIENTAL A (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p>
<p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>SEGUN CATALOGACIÓN</p>
<p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>BUENO</p>
<p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p> <p>MATERIALES (DLE)</p>	<p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN FACIADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>

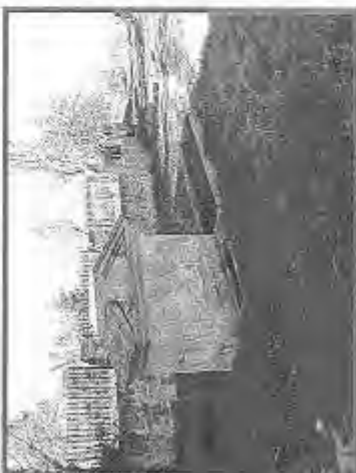
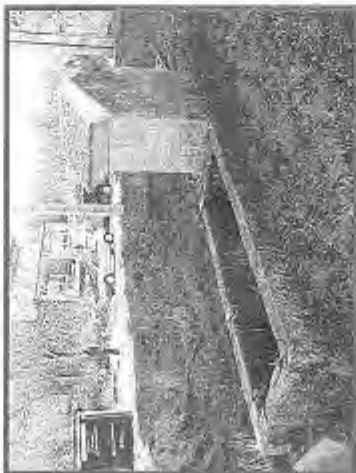
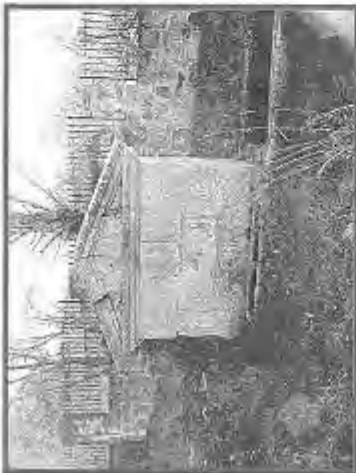
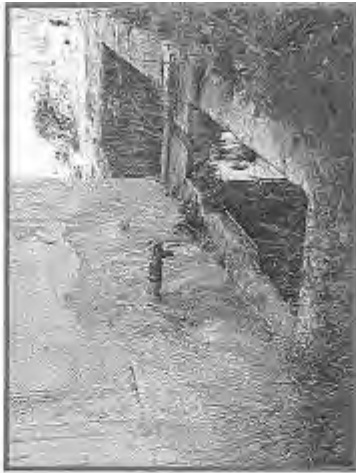
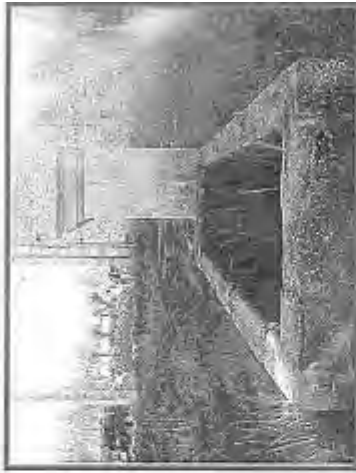
FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO


EDIFICIO DE VIVIENDAS



<p>FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO</p> <p>IDENTIFICACION: FUENTE PÚBLICA</p> <p>LOCALIZACION: PLAZA ARGENTINA, OTERUELOS MANZANA: PASADILLA</p> <p>FOTOCODIGO: 14-1903</p> <p>PLANO: 0-17</p>			
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION: SIGLO XVIII Y XIX</p> <p>PROPIEDAD: MUNICIPAL</p> <p>TIPOLOGIA (OD):</p>			
MATERIALES (OD):	FACIADA: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ESCALERA: PATIOS:	SILLERIA	REMATE DE FRONTÓN CON MOLDURAS
CARACTERÍSTICAS SINGULARES (OD):			
NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OD):			
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (OD):			
RESALACIONES (OD):			
USOS (OD):			
NIVEL DE CATALOGACIÓN (OD):	<p>REPRESENTACIÓN DE MOBILIARIO URBANO EN VIAS DE DESAPARICIÓN. ESTILO NEOCLÁSICO CONFORMA UN ESPACIO PÚBLICO BIEN DELIMITADO</p> <p>FUENTE EN USO</p> <p>FUENTE PÚBLICA Y ABREVADERO (ORIGINAL)</p> <p>• INTEGRAL (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN CATALOGACIÓN</p> <p>MEDIANO</p> <p>ALREDEDORES POCO CUIDADOS A MEJORAR</p>		
GRADO DE CONSERVACIÓN (OD):			
OBSERVACIONES (OD):			

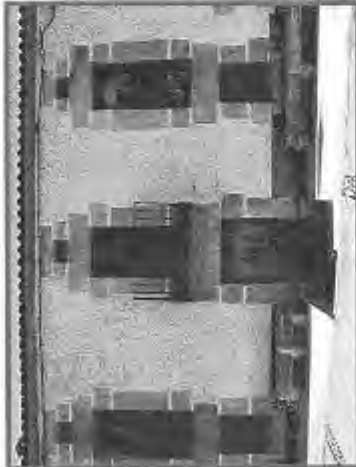
FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO
FUENTE PÚBLICA





<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p>	
<p>IDENTIFICACIÓN: EDIFICIO DE VIVIENDA</p>	<p>INVENTARIO: O-19</p>
<p>LOCALIZACIÓN: C/DE LA FUENTE, N.7</p>	<p>PLANO:</p> 
	
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>	
<p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIX Y XX</p>	
<p>FRECUENCIA PARTICULAR</p>	
<p>TIPOLOGÍA (001)</p>	<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA MAMPUESTERÍA REVOCADA. SILLERÍA EN VANOS Y ESQUINAS</p>
<p>PAVIMENTO (006)</p>	
<p>ESTRUCTURA (007)</p>	
<p>TECHADO (008)</p>	
<p>VEGETACIÓN (009)</p>	
<p>OTROS DATOS (010)</p>	
<p>PROTECCIÓN (011)</p>	
<p>COMPOSICIÓN DE FACHADA SIMÉTRICA BIEN FORMALIZADA</p>	
<p>7 PLANTAS + BAJOCUBIERTA</p>	
<p>REPRESENTACIÓN DEL ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER FORMAL</p>	
<p>SITUADO EN UNA DE LAS FACHADAS DE LA PLAZA DONDE ESTA SITUADA LA FUENTE PÚBLICA</p>	
<p>EDIFICIO EN USO DISCONTINUO</p>	
<p>VIVIENDA Y ALMACEN</p>	
<p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p>	
<p>• AMBENTAL A PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN</p>	
<p>SEGUN CATALOGACIÓN</p>	
<p>BUENO</p>	
<p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN FACHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARDENERA</p>	

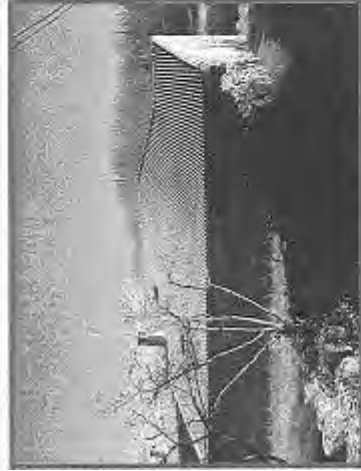
• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •
EDIFICIO DE VIVIENDA

E O T O S E K S E I L S O



<p>FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO</p>	
<p>DENOMINACION: EDIFICIO DE VIVIENDA</p>	<p>DEPARTAMENTO: O-20</p>
<p>SITIO, CALLE, VECINDARIO/DE LA FUENTE, N.º: MANZANERA, 158-159</p>	<p>PLANO: 158-159</p>
<p>FOTOGRAFIA: 0697</p>	
	<p>DATOS CARACTERISTICOS</p>
<p>FECHA APROXIMADA DE CONSTRUCCION: SIGLO XIX Y XX</p>	<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p>
<p>TIPO DE OBRA (CEN): MANOSTERIO REVOCADA, SILLERIA EN VANOS Y ESQUINAS</p>	<p>COMPOSICION ALEATORIA CON HUECOS DE PEQUEÑAS DIMENSIONES, EXCEPTO LA PUERTA Y DOS HUECOS TRANSFORMADOS RECIENTEMENTE</p>
<p>PLANTAS: 2 PLANTAS</p>	<p>REPRESENTACION DEL ESTILO RURAL SORIANO DE CARACTER ALEATORIO SITUADO EN EL BORDE DEL NUCLEO DE POBLACION EDIFICIO EN USO DISCONTINUO VIVIENDA, ALMACEN Y ESTABLO VIVIENDA Y COMPATIBLES</p>
<p>NIVEL DE CATALOGACION (NCS):</p>	<p>• AMBIENTAL B (PROTECCION Y CONSERVACION)</p>
<p>CIRCUITOS PERMITIDOS (CPI):</p>	<p>SEGUN CATALOGACION</p>
<p>TIPO DE ORDENACION (COT):</p>	<p>REGULAR</p>
<p>PLANTAS (Nivel de catalogación):</p>	<p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACION EN FACHADA DEBERA RESPETAR LOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERIA</p>

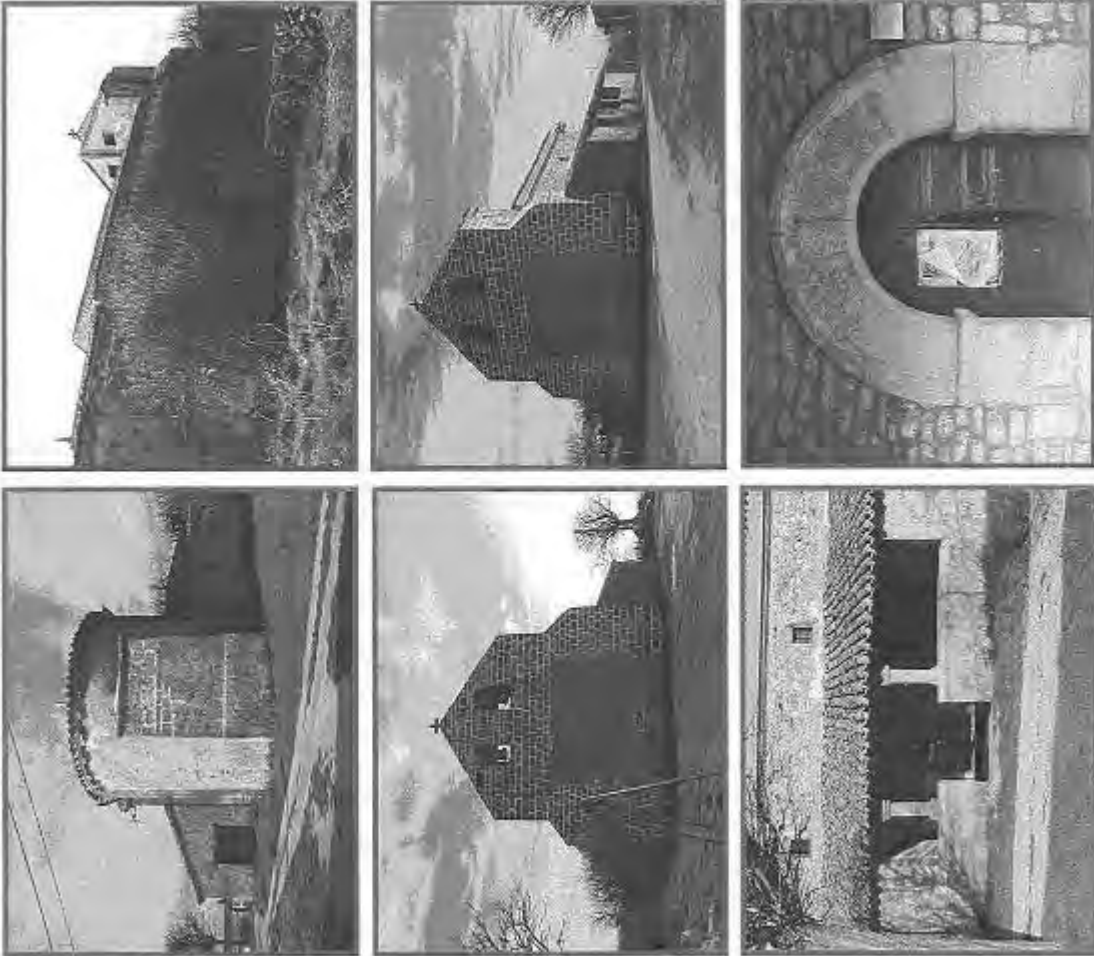
• FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO •
EDIFICIO DE VIVIENDA





FICHAS DE CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS: NÚCLEO DE PEDRAJAS

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •
IGLESIA PARROQUIAL

F O T O G R A F Í A S

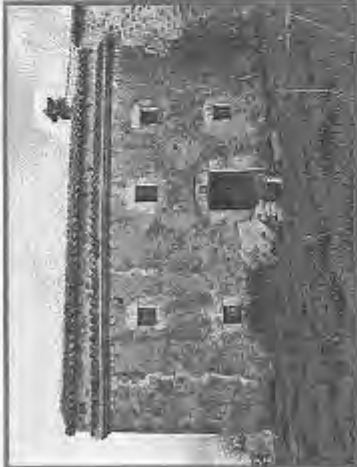


<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p>	
<p>DENOMINACIÓN: IGLESIA PARROQUIAL</p>	<p>TIPO DE EDIFICIO: P-1</p>
<p>LOCALIZACIÓN: BARRIO DE LA IGLESIA Nº 12</p>	<p>MANZANA: PARAJAS</p>
<p>PLANO</p>	
<p>IGTOGRAFÍA 2008</p>	
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>	
<p>CELEBRACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XII Y XVIII</p>	
<p>PROPIEDAD: PRIVADA. OBISPADO</p>	
<p>TIPOLOGÍA (OIB):</p>	
<p>MATERIALES (OIB):</p>	<p>MAJOSTERÍA DE PIEDRA. SILLARES EN HUECOS Y ESPADANA</p>
<p>CHARACTERÍSTICAS SINGULARES (OIB):</p>	<p>IGLESIA DE UNA SOLA NAVE CON ABSIDE SEMICIRCULAR Y PORTADA CON ARCO DE MEDIO PUNTO MOLDURADO CON DOS CAPITULES LISOS</p>
<p>NÚMERO DE PLANTAS ACTUALES (OIB):</p>	<p>1 PLANTA</p>
<p>NÚMERO DE PLANTAS DEFINIDAS (OIB):</p>	
<p>INSTALACIONES (OIB):</p>	
<p>EDIFICIO HISTÓRICO</p>	<p>MEDIANO</p>
<p>USOS (OIB):</p>	<p>TEMPLO DE ROMANICO RURAL</p>
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (OG):</p>	<p>CONFORMA UN ESPACIO PUBLICO IMPORTANTE EN EL PUEBLO</p>
<p>OBRAS PERMITIDAS (OO):</p>	<p>EDIFICIO EN USO</p>
<p>GRADO DE CONSERVACIÓN (OD):</p>	<p>RELIGIOSO (CULTO)</p>
<p>OBSERVACIONES (OIB):</p>	<p>RELIGIOSO</p>
	<p>• INTEGRAL (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p>
	<p>SEGUN CATALOGACIÓN</p>
	<p>BUEN ESTADO</p>
	<p>ACCESO CON ESCALERAS Y MUROS DE PIEDRA</p>

<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDA</p> <p>P-3</p>			<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>
<p>FOTOGRAFÍA 3 2002</p> 			
<p>SEÑAL ASOCIADA A LA CATEGORÍA: SIGLO XIX Y XX</p> <p>TIPOLÓGICA PARTICULAR</p> <p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>MAMPOSTERÍA REVOCADA. SILLERÍA EN VANOS Y ESQUINAS</p>		<p>COMPOSICIÓN ALTEATORIA CON HUECOS DE PEQUEÑAS DIMENSIONES. EXCEPTO EN LA PUERTA</p> <p>2 PLANTAS+ BAJO CUBIERTA</p>	
<p>REPRESENTACIÓN DEL ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER ALTEATORIO</p> <p>SITUADO EN UNO DE LOS BORDES DEL NÚCLEO URBANO</p> <p>EDIFICIO SIN USO</p> <p>VIVIENDA (ORIGINAL)</p> <p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p> <p>• AMBIENTAL B (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN CATALOGACIÓN</p> <p>BUENO</p> <p>RESTAURADA RECENTEMENTE</p> <p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN ENFACHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOSCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>		<p>REPRESENTACIÓN DEL ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER ALTEATORIO</p> <p>SITUADO EN UNO DE LOS BORDES DEL NÚCLEO URBANO</p> <p>EDIFICIO SIN USO</p> <p>VIVIENDA (ORIGINAL)</p> <p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p> <p>• AMBIENTAL B (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN CATALOGACIÓN</p> <p>BUENO</p> <p>RESTAURADA RECENTEMENTE</p> <p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN ENFACHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOSCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>	

• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •

EDIFICIO DE VIVIENDA

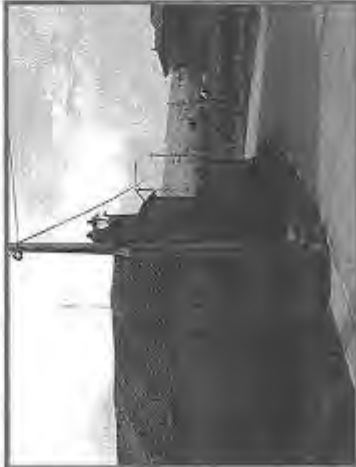
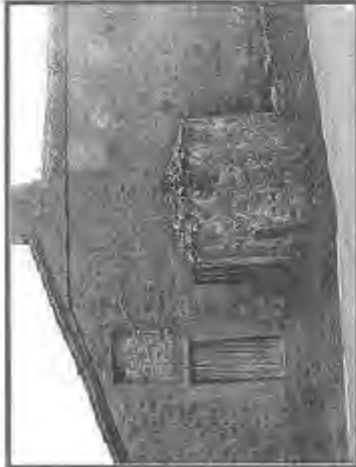


<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDA</p> <p>MAZARZAVALA P-4</p>		
<p>IDENTIFICACIÓN</p> <p>LOCALIDAD: BARRIO DE LA IGLESIA, N.º 3</p> <p>PROTECCIÓN: 50000</p>	<p>PLANO</p>	
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>ESPAÑA: MADRIDALE, A TRANSICIÓN DEL SIGLO XIX Y XX</p> <p>SOCIEDAD: PARTICULAR</p> <p>TRADICIÓN: ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>MAMPOSTERÍA Y SILLERÍA EN VAINOS Y ESQUINAS</p>		
<p>MATERIALES: ...</p>	<p>COMPOSICIÓN ALTEATORIA CON ALGUN HUECO TRANSFORMADO</p>	<p>2 PLANTAS</p>
<p>CARACTERÍSTICA: ...</p>	<p>REPRESENTACIÓN DEL ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER ALEATORIO, CON PENDIENTE ÚNICA EN SUS CUBIERTAS</p>	<p>CONFORMAN UN CONJUNTO URBANO EDIFICADO SIN USO CONTINUO</p>
<p>... ..</p>	<p>VIVIENDA (ORIGINAL)</p>	<p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p>
<p>... ..</p>	<p>AMBIENTAL B (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p>	<p>SEGUN CATALOGACIÓN MEDIANO Y MALO</p>
<p>... ..</p>	<p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN FACHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>	

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

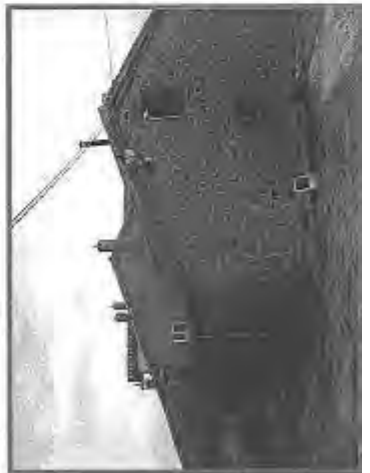
EDIFICIO DE VIVIENDA

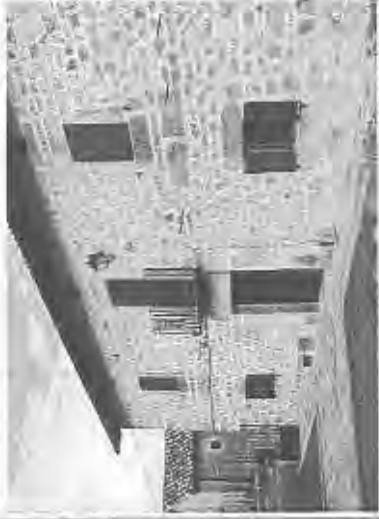

E 5 6 7 8 9 F 1 2 3 4



<p>• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •</p>	
<p>EDIFICIO DE VIVIENDA</p>	<p>P-5</p>
<p>PLANCO</p>	
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>	
<p>FECHA APROXIMADA DE CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIX Y XX</p>	
<p>PROPIEDAD PARTICULAR</p>	
<p>TÍTULO DOCUMENTAL</p>	
<p>PLANTAS</p>	<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p>
<p>PROPIETARIO</p>	<p>MAJOSTERÍA DE PIEDRA Y SILLERÍA EN VANOS Y ESQUINAS</p>
<p>PROPIEDAD</p>	<p>COMPOSICIÓN ALEATORIA CON HUECOS DE PEQUEÑAS DIMENSIONES. EXCEPTO EN LA PUERTA DE ENTRADA REFORMADA.</p>
<p>PROPIEDAD</p>	<p>PLANTAS Y BAJO CUBIERTA (SEGÚN ZONAS)</p>
<p>PROPIEDAD</p>	<p>REPRESENTACIÓN DEL ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER ALEATORIO</p>
<p>PROPIEDAD</p>	<p>CONFORMAN UN CONJUNTO URBANO CARACTERÍSTICO</p>
<p>PROPIEDAD</p>	<p>EDIFICIO SIN USO CONTINUO</p>
<p>PROPIEDAD</p>	<p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p>
<p>PROPIEDAD</p>	<p>• AMBIENTAL A (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p>
<p>PROPIEDAD</p>	<p>SEGÚN CATALOGACIÓN</p>
<p>PROPIEDAD</p>	<p>REGULAR</p>
<p>PROPIEDAD</p>	<p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN FACHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>

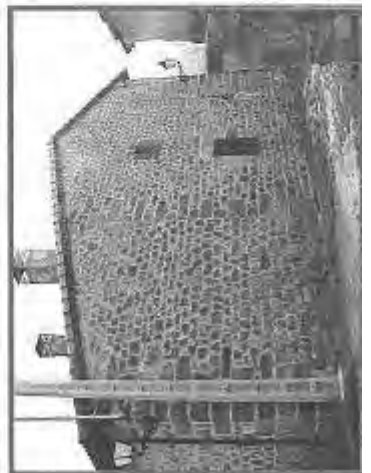
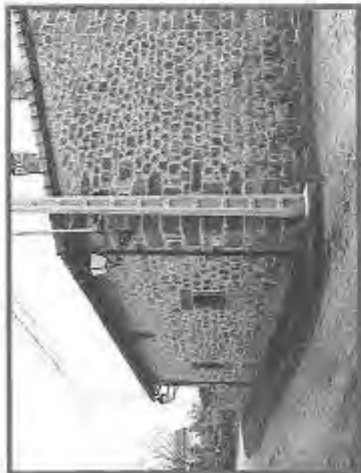
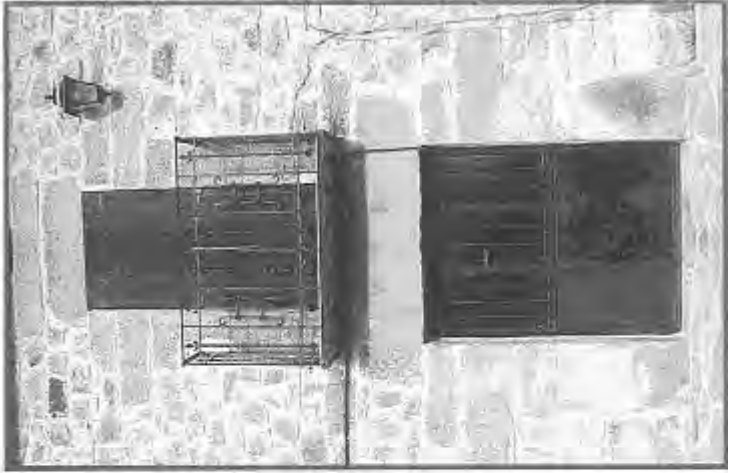
• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •
EDIFICIO DE VIVIENDA





<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>IDENTIFICACIÓN: EDIFICIO DE VIVIENDA P-6</p> <p>UBICACIÓN: BARRIO FUENTONA, N.º 1</p> <p>ECOTIPO: P-6</p>			
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>ÉPOCA: ARRABALISMO DEL SIGLO XIX Y XX</p> <p>RESERVA PARTICULAR: ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>TIPOLOGÍA: MADONSTERIA DE PIEDRA Y SILLERÍA EN VANOS Y ESQUINAS</p>		<p>COMPOSICIÓN DE FACHADA SIMÉTRICA BASTANTE BIEN FORMALIZADA</p> <p>2 PLANTAS Y BAJO CUBIERTA</p>	
<p>REPRESENTACIÓN DEL ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER FORMAL CON DIFERENTES ALTURAS DE FACHADAS</p> <p>EDIFICIO TOTALMENTE EXENTO QUE DOMINA LA ZONA DE SITUACIÓN</p> <p>EDIFICIO SIN USO CONTINUO</p> <p>VIVIENDA Y ALMACÉN</p> <p>VIVIENDAS Y COMPATIBLES</p> <p>AMBIENTAL A (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN CATALOGACIÓN</p> <p>BUENO</p> <p>RESTALLADA RECENTEMENTE</p> <p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN FACHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOSCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>			

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

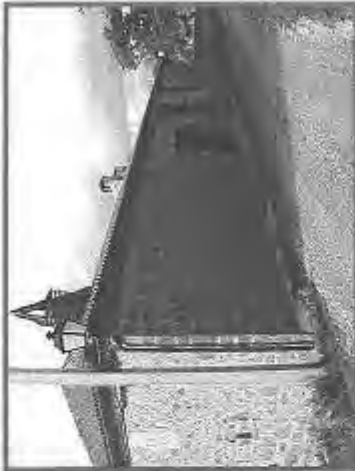
EDIFICIO DE VIVIENDA




<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDA</p> <p>P-7</p>			<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>FECHA DE CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIX Y XX</p> <p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>MAMPOSTERÍA DE PIEDRA Y SILLERA EN VANOS Y ESQUINAS</p> <p>COMPOSICIÓN DE FACHADA A LA TORIA CON HUECOS DE PEQUEÑAS DIMENSIONES. EXCEPTO EN LA PUERTITA DE ENTRADA</p> <p>PLANTAS Y BAJO CUBIERTA (SEGUN ZONAS)</p> <p>CONFORMA UN CONJUNTO URBANO DE ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER ALEATORIO</p> <p>CONJUNTO URBANO CARACTERÍSTICO EN UNA DE LAS SALIDAS DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN</p> <p>EDIFICIO SIN USO CONTINUO</p> <p>VIVIENDA Y ALMACÉN</p> <p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p> <p>AMBIENTAL B (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN CATALOGACIÓN</p> <p>BUENO</p> <p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN LA CHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>
<p>UBICACIÓN: BARRIO CASTILLEJO N.º 6</p> <p>PROTECCIÓN: BARRIO CASTILLEJO N.º 6</p>			
<p>FECHA DE CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIX Y XX</p> <p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>MAMPOSTERÍA DE PIEDRA Y SILLERA EN VANOS Y ESQUINAS</p> <p>COMPOSICIÓN DE FACHADA A LA TORIA CON HUECOS DE PEQUEÑAS DIMENSIONES. EXCEPTO EN LA PUERTITA DE ENTRADA</p> <p>PLANTAS Y BAJO CUBIERTA (SEGUN ZONAS)</p> <p>CONFORMA UN CONJUNTO URBANO DE ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER ALEATORIO</p> <p>CONJUNTO URBANO CARACTERÍSTICO EN UNA DE LAS SALIDAS DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN</p> <p>EDIFICIO SIN USO CONTINUO</p> <p>VIVIENDA Y ALMACÉN</p> <p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p> <p>AMBIENTAL B (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN CATALOGACIÓN</p> <p>BUENO</p> <p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN LA CHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>			

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

EDIFICIO DE VIVIENDA

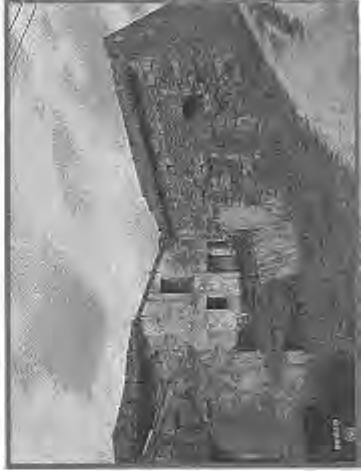



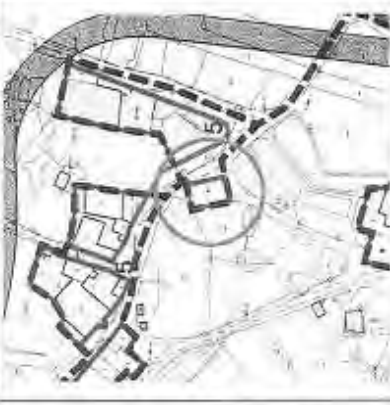
<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDA</p> <p>P-8</p>		
<p>UBICACIÓN: BARRIO CASTILLEJO N.º 6 Y 14</p> <p>FOTOGRAFÍA: XXX</p> <p>PLANO: XXX</p>	<p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIX Y XX</p> <p>COMUNIDAD PARTICULAR: XXX</p> <p>TIPO DE EDIFICIO: XXX</p>	
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>		
<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>MAMPOSTERÍA DE PIEDRA Y SILLERÍA EN VANOS Y ESQUINAS</p>		
<p>COMPOSICIÓN DE CUBIERTA Y FACHADA ALEATORIA CON HUECOS DE PEQUEÑAS DIMENSIONES, EXCEPTO EN LA PUERTA CON PEQUEÑO DINTEL</p>		
<p>PLANTAS</p>		
<p>CONFORMA UN CONJUNTO URBANO DE ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER ALEATORIO</p>		
<p>CONJUNTO URBANO BIEN DELIMITADO</p>		
<p>EDIFICIO SIN USO CONTINUO</p>		
<p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p>		
<p>● AMBIENTAL BIOPROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN</p>		
<p>SEGUN CATALOGACIÓN NUEVA EDIFICACIÓN</p>		
<p>MUY MALO</p>		
<p>LA NUEVA EDIFICACIÓN DEBERÁ MANTENER LA TIPOLOGÍA DE LA ACTUAL</p>		
<p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN FACHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOSCADOS, ORIGINALES, TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>		

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

EDIFICIO DE VIVIENDA

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

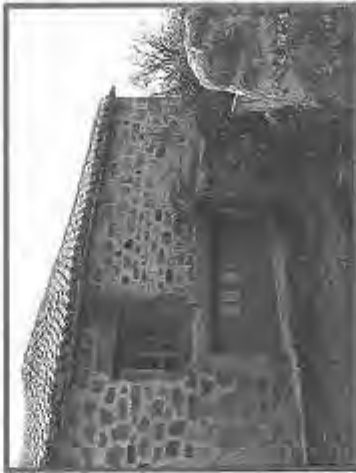
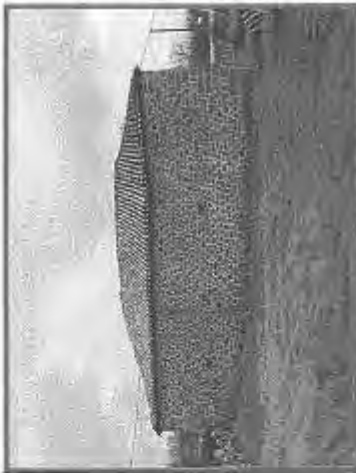




<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDA</p> <p>P-9</p>			
<p>SEÑALAMIENTO: BARRIO CASTILLEJO N.º 13</p> <p>PLANO: 25000</p>			
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>SEÑALAMIENTO: BARRIO CASTILLEJO N.º 13</p> <p>PROPIEDAD PARTICULAR</p> <p>SIGLO XIX Y XX</p>			
<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>MAMPUESTRIA DE PIEDRA Y SILLERIA EN VANOS Y ESQUINAS</p>			
<p>COMPOSICIÓN DE FACIADA: BLEN FORMALIZADA EN ESTRUCTURA PRIMITIVA. EXISTENDO REFORMAS QUE HAN ALTERADO SUS HUECOS</p>			
<p>7 PLANTAS + BAJOCUBIERTA</p>			
<p>CONFORMA UN CONJUNTO URBANO DE ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER FORMAL EDIFICIO EXENTO QUE CONFORMA POR SÍ SOLO UN EDIFICIO CARACTERÍSTICO EDIFICIO SIN USO CONTINUO VIVIENDA VIVIENDA Y COMPATIBLES</p>			
<p>• AMBIENTAL A (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p>			
<p>SEGUN CATALOGACIÓN</p>			
<p>BUENO</p>			
<p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN FACIADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOSCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>			

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

EDIFICIO DE VIVIENDA


F O T O G R A F Í A S



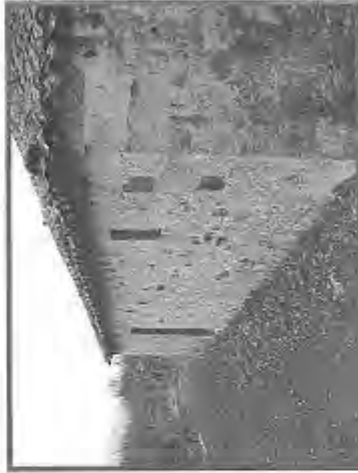
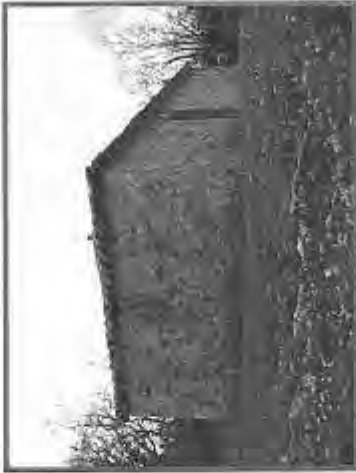
<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p>	
<p>EDIFICIO DE VIVIENDA</p>	<p>P-10</p>
<p>BARRIO LARGO, N.º 5</p>	<p>PLANO</p>
	
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>	
<p>SEMA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIX Y XX</p>	
<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p>	
<p>MAMPOSTERÍA DE PIEDRA Y SILLERÍA EN VANOS Y ESQUINAS</p>	
<p>COMPOSICIÓN DE FACIADA ALEATORIA CON HUECOS DE PEQUEÑAS DIMENSIONES EXCEPTO EN LA PUERTA DE ENTRADA</p>	
<p>PLANTAS</p>	
<p>CONFORMA UN CONJUNTO URBANO DE ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER ALEATORIO, CON GRAN CHIMENEA Y HORNO SITUADO HACIA EL EXTERIOR</p>	
<p>EDIFICIO SITUADO CERCA DEL ENCUENTRO DE VARIAS CALLES, CON AMPLO PASTIZAL</p>	
<p>EDIFICIO SIN USO CONTINUO O EXCASO</p>	
<p>VIVIENDA ALMACÉN Y ESTABLO</p>	
<p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p>	
<p>• AMBIENTAL B (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p>	
<p>SEGUN CATALOGACIÓN</p>	
<p>BUENO</p>	
<p>REFORMADO RECENTEMENTE</p>	
<p>QUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN FACIADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOSCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>	

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO
EDIFICIO DE VIVIENDA



<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>DENOMINACIÓN: ERMITA DE PEDRAJAS NÚMERO: P-11</p> <p>LOCALIZACIÓN: C/SORIA-PEDRAJAS MANZANA: PARCELA: PLANO: </p> <p>FOTOGRAFIA: </p>		<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XVIII (mss)</p> <p>PROPIEDAD: PRIVADA. OBISPADO</p> <p>TIPOLOGÍA: (01): EDIFICIO SINGULAR</p> <p>MATERIALES: (01): MAMPOSTERÍA DE PIEDRA Y SILLERÍA EN HUECOS</p> <p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES: (02):</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS: ACTUALES: (03):</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS: (03):</p> <p>INSTALACIONES: (04):</p> <p>USOS: (05): PLANTA TIPO ERMITA</p> <p>NIVEL DE CATALOGACIÓN: (06): EDIFICIO SINGULAR</p> <p>GRADO DE CONSERVACIÓN: (07): BUENO</p> <p>OBSERVACIONES: (08): ACCESO CON ESCALERAS Y MUROS DE PIEDRA</p>	
--	--	---	--

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO
ERMITA DE PEDRAJAS

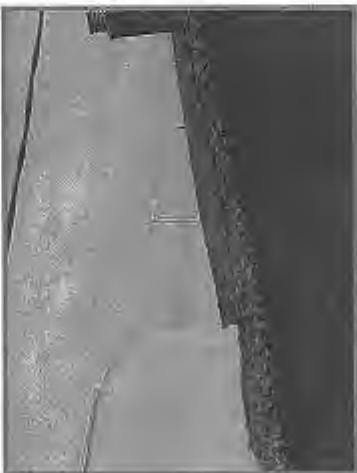
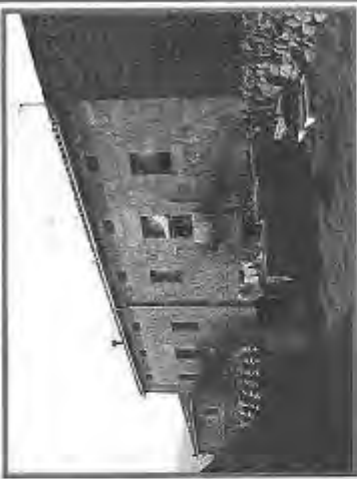


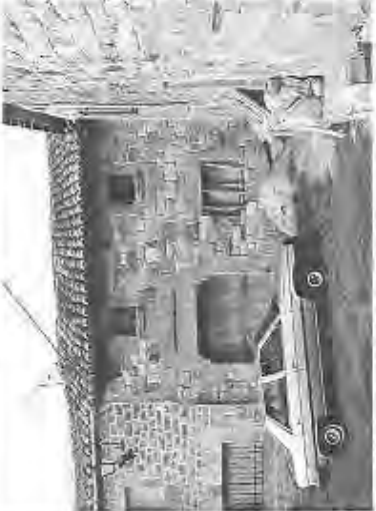

<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>EDIFICIO DE VIVIENDA</p> <p>P-12</p>		
<p>PROTECCIÓN PATRIMONIAL</p> <p>OTRO</p>	<p>PROTECCIÓN PATRIMONIAL</p> <p>OTRO</p>	
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>LEY DE ORDENACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XIX Y XX</p> <p>PROPIEDAD PARTICULAR</p> <p>TIPOLOGÍA (U.D.I.)</p> <p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p> <p>MAMPOSTERÍA DE PIEDRA Y SILLERÍA EN VANOS Y ESQUINAS</p> <p>COMPOSICIÓN DE FACHADA BIEN FORMALIZADA</p> <p>(a) VIVIENDA</p> <p>CONFORMA UN CONJUNTO URBANO DE ESTILO RURAL SORIANO DE CARÁCTER FORMAL EDIFICIO SITUADO A LA SALIDA DEL NÚCLEO URBANO EN DIRECCIÓN A LA ERMITA EDIFICIO EN USO</p> <p>VIVIENDA ALMACÉN</p> <p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p> <p>● AMBIENTAL A (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p> <p>SEGUN CATALOGACIÓN</p> <p>BUENO</p> <p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN EN FACHADA DEBERÁ RESPETAR LOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERÍA</p>		

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

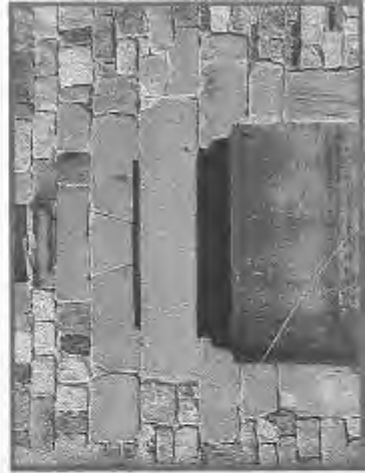
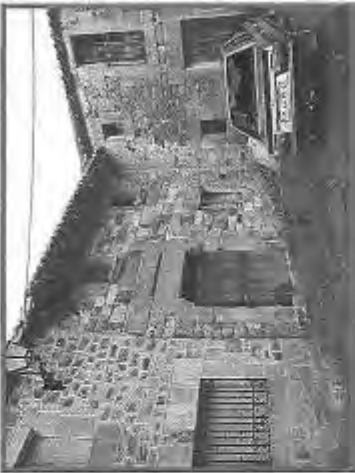
EDIFICIO DE VIVIENDA



P O T E P A S



<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p>	
<p>EDIFICIO DE VIVIENDA</p>	<p>P-13</p>
<p>BARRIO ESCUELA</p>	<p>PLANO</p>
	
<p>DATOS CARACTERÍSTICOS</p>	
<p>EDIFICIO: BARRIO ESCUELA</p>	<p>SIGLO XIX Y XX</p>
<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p>	
<p>MAMOSTERÍA DE PIEDRA Y SILLERA EN VANOS</p>	<p>CORNISA DE MADERA</p>
<p>COMPOSICIÓN DE FACHADA: ALATORIA DOBLE DINTEL Y PUERTA DE NETRADA DEL EDIFICIO MÁS ANTIGUO</p>	<p>2 PLANTAS</p>
<p>REPRESENTANTE DEL ESTILO RURAL SORIANO, CON TRAZAS BASTANTE ANTIGUAS. DOBLE DINTEL</p>	<p>CONFORMAN UN CONJUNTO URBANO INTERESANTE. RECAYENTE HACIA EL BARRIO DE LA ESCUELA</p>
<p>EDIFICIO SIN USO</p>	<p>VIVIENDA Y ESTABLO</p>
<p>VIVIENDA Y COMPATIBLES</p>	<p>• AMBIENTAL A (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)</p>
<p>SEGUN CATALOGACIÓN</p>	<p>MALO</p>
<p>CUALQUIER TIPO DE ACTUACION ENFACHADA DEBEA RESPECTAR LOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERIA</p>	



F I C H A D E C A T A L O G A C I Ó N D E L E D I F I C I O
E D I F I C I O D E V I V I E N D A



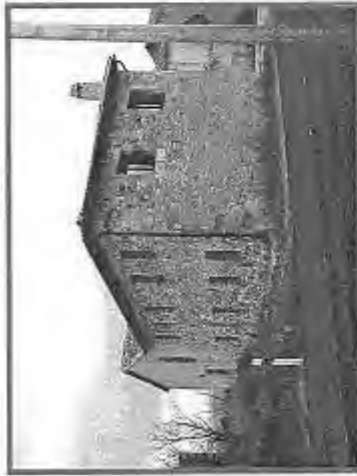
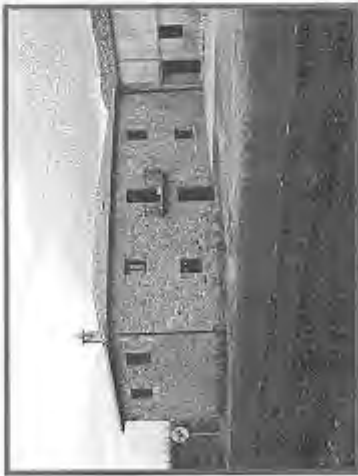
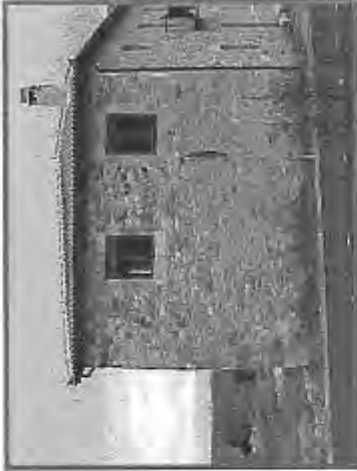
<p>FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO</p> <p>IDENTIFICACIÓN: LAVADERO PÚBLICO</p> <p>LOCALIZACIÓN: C/DE LA FUENTE N 6 MANZANA PARCELA 10-2</p> <p>PLANO</p>			
<p>FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: SIGLO XX (PRINCIPIOS)</p> <p>PROPIEDAD: MUNICIPAL</p> <p>TIPOLOGÍA (IDD):</p>			
<p>MATERIALES (IDD):</p> <p>LACONDA CUBIERTA ESTRUCTURA ESCALERA DALOZ</p>		<p>EDIFICIO SINGULAR</p> <p>MAPOSTERIA REVOCADA CON MORTERO DE CAL</p>	
<p>CARACTERÍSTICAS SINGULARES (ID):</p>		<p>FACHADA DE COMPOSICIÓN SIMÉTRICA. PILARES EN HIERRO DE FUNDICIÓN Y CERCHAS DE MADERA TIPO ESPAÑOL CON CUBIERTA A DOS AGUAS</p> <p>0) LAVADERO</p>	
<p>NÚMERO DE PLANTAS: ACTUALES (IDD):</p> <p>NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDAS (IDD):</p>		<p>MUESTRA TIPOLOGICA DE USO PÚBLICO EN VIAS DE DESAPARICIÓN</p>	
<p>INSTALACIONES (ID):</p> <p>COBERTURA CUBIERTA ESTRUCTURA ESCALERA DALOZ</p>		<p>SIN USO (ORIGINAL LAVADERO) PERMITIDO POR SU CATALOGACIÓN ESTRUCTURAL (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN) SEGUN CATALOGACIÓN Y ESTADO ACTUAL RUINOSO</p>	
<p>USOS (IDD):</p>		<p>GRADO DE CONSERVACIÓN (ID):</p>	
<p>NIVEL DE CATALOGACIÓN (IDG):</p>		<p>OBSERVACIONES (IDD):</p>	
<p>OTRAS PERMITIDAS (ID):</p>			

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO
LAVADERO PÚBLICO



<p>FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO</p> <p>IDENTIFICACION: EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <p>INVENTARIO: TO-3</p> <p>PLANO</p>			
<p>UBICACION: FOTOGRAFIA</p>			
<p>DATOS CARACTERISTICOS</p> <p>FECHA DE CONSTRUCCION: SIGLO XX (RECONSTRUCCION)</p>			
<p>PROFUNDIDAD PARTICULAR</p>			
<p>TECNOLOGIA (a,b)</p>	<p>CONSTRUCCION: MAMPOSTERIA</p>	<p>ARQUITECTURA POPULAR SORIANA</p>	
<p>MATERIALES (a,b)</p>	<p>TECHOS: CUBIERTOS: EN CALZADA: PAVIMENTOS:</p>	<p>FACHADA DE COMPOSICION SIMETRICA BEN FORMALIZADA</p>	
<p>CARACTERISTICAS PARTICULARES (a,b)</p>	<p>PLANTAS</p>	<p>MITACION DE ANTIGUO ESTILO RURAL SITUADA EN LA VIA DE ACCESO AL NUCLEO DE POR LA ACCION QUE CONFORMA UNA PEQUENA PLAZA</p>	
<p>NIVELES PLANTAS ACTUALES (a,b)</p>	<p>PLANTAS</p>	<p>EDIFICIO EN USO</p>	
<p>NIVELES PLANTAS PERDIDAS (a,b)</p>	<p>PLANTAS</p>	<p>VIVIENDA</p>	
<p>OTROS (a,b)</p>	<p>OTROS</p>	<p>VIVIENDA</p>	
<p>OTROS (a,b)</p>	<p>OTROS</p>	<p>• AMBIENTAL APROTECCION Y CONSERVACION</p>	
<p>NIVEL DE CATALOGACION (a,b)</p>	<p>BUENO</p>	<p>SEGUN CATALOGACION</p>	
<p>OTRAS PERDIDAS (a,b)</p>	<p>OTRAS PERDIDAS</p>	<p>BUENO</p>	
<p>OTRAS PERDIDAS (a,b)</p>	<p>OTRAS PERDIDAS</p>	<p>TOTALMENTE RESTAURADA RECENTEMENTE CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA DISTINTA AL ORIGINAL. CUALQUIER TIPO DE ACTUACION EN FACHADA DEBERA RESPETARLOS ENFOCADOS ORIGINALES TRADICIONALES Y MATERIALES Y COLORES EN CARPINTERIA</p>	

FICHA DE CATALOGACION DEL EDIFICIO
EDIFICIO DE VIVIENDAS



V.-NORMATIVA ARQUEOLÓGICA. ESTUDIO DEL URBANISMO MEDIEVAL DE LA CIUDAD DE SORIA

ÍNDICE

1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
 - 1.1. INTRODUCCIÓN GENERAL. DATOS ARQUEOLÓGICOS
2. ORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL
 - 2.1.- LEGISLACIÓN BÁSICA.
 - 2.2.- INFORMACIÓN.
 - 2.3.- NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
 - 2.3.1.- PROTECCIÓN INTEGRAL:
 - 2.3.2.- PROTECCIÓN PREVENTIVA:
 - 2.3.2.1.- Grado 1: Excavaciones Arqueológicas Previas (Sondeos)
 - 2.3.2.2.- Grado 2: Controles Arqueológicos
 - 2.3.3.- ÁREAS DE PROTECCIÓN GENÉRICA
 - 2.3.4.- RESTO DEL SUELO: HALLAZGOS:
 - 2.4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
 - 2.5.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO. OTORGACIÓN DE LICENCIAS.
 - 2.6.- PERMISOS.
 - 2.7.- MEMORIAS.
 - 2.8.- ACTUACIONES DE FUTURO.
 - 2.9.- FINANCIACIÓN.
 - 2.10.- SANCIONES.
 - 2.11.- SEGURIDAD.
 - 2.12.- ACCESO Y COLABORACIÓN.
3. RESUMEN DE LA NORMATIVA ARQUEOLÓGICA A INCLUIR EN EL PGOU
4. BIBLIOGRAFÍA

1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Las normas municipales deben contemplar la catalogación de los distintos enclaves arqueológicos existentes tanto en el casco urbano como en su término municipal. Su redacción parte de unos criterios de protección específicos con los que se evitará su destrucción, evaluando particularmente cada yacimiento para precisar las normas a seguir en cada caso. De esta manera se lleva a cabo una política de protección que garantice la documentación, conservación y transmisión a generaciones futuras de cualquier elemento patrimonial existente en la localidad y su término. Esta normativa incluye tanto los yacimientos o áreas arqueológicas conocidas como aquellos enclaves de los que aunque no haya restos visibles se conoce su posible ubicación gracias a la investigación y documentación.

La Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Ley 12/2002 de 11 de Julio) establece en su artículo 54 la obligatoriedad de que cualquier planeamiento urbanístico redactado incluya un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección.

Para ello especifica que los promotores del planeamiento "realizarán las prospecciones y estudios necesarios, facilitando a la Administración de la Comunidad de Castilla y León los datos de los que disponga" (art. 54.2).

El mismo artículo 54.2 desarrolla la consideración del yacimiento según se encuentre en una u otra zona, de tal manera que se "clasificarán como suelo rústico con protección cultural o en su caso con la categoría que corresponda de conformidad con el artículo 16.2 -Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León-, salvo aquellos que se localicen en zonas urbanas o urbanizables que hayan tenido tales clasificaciones con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley".

El Decreto 22/2004 de 29 de enero, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, define aspectos relativos a las distintas categorías en las que podemos incorporar, de una u otra manera los elementos integrantes del Patrimonio Histórico, entre los que se encuentra el Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (Art. 33) y el Suelo Rústico con Protección Cultural (Artículo 36) así como la definición de los usos sujetos a autorización y aquellos que se consideran prohibidos (Artículos 61 y 64 respectivamente).

Integran el Patrimonio Cultural de Castilla y León "los bienes muebles e inmuebles de interés artístico, histórico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico o técnico. También forman parte del mismo el patrimonio documental, bibliográfico y lingüístico, así como las actividades y el patrimonio inmaterial de la cultura popular y tradicional." (Ley de Patrimonio de Castilla y León, art. 1.1).

El Artículo 51 del Título III recoge la definición de las distintas actividades arqueológicas susceptibles de realizarse en los distintos yacimientos, incluyendo en ellas las relativas a la reproducción de arte rupestre. (Ley 12/2002 de Patrimonio de Castilla y León).

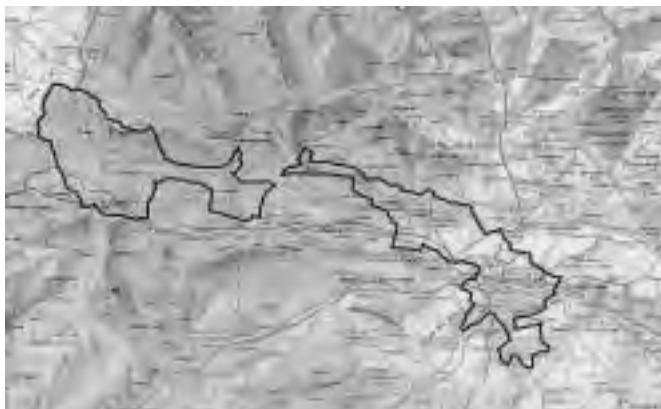
La protección no debe limitarse a los inmuebles de interés artístico, histórico o etnográfico, tendiendo a la documentación, conservación y transmisión a generaciones futuras de cualquier elemento que permita mejorar la comprensión del pasado histórico del término municipal de Soria.

Para dar cumplimiento a estas especificaciones legales se redacta la siguiente Normativa centrada, exclusivamente, en la recopilación documental y posterior revisión sobre el terreno, del conocimiento arqueológico existente sobre Soria y su término municipal. La información se encuentra recogida en el Inventario Arqueológico Provincial, depositado en el Servicio Territorial de Cultura de Soria.

Se ha realizado un trabajo en dos fases sucesivas, llevándose a cabo la localización de los yacimientos conocidos documentalente para, en una fase posterior, revisarlos sobre el terreno, analizarlos y aportar las medidas de protección específicas. Todo ello como parte de un trabajo general de ordenación del suelo de dicho término municipal. Acompaña cada ficha-catálogo de yacimiento una documentación gráfica que lo analiza, define su desarrollo espacial e indica los criterios a seguir en el futuro.

1.1.- INTRODUCCIÓN GENERAL. DATOS ARQUEOLÓGICOS

El territorio estudiado corresponde al término municipal de Soria, que engloba dicha localidad y Las Casas, Oteruelos, Pedrajas, Soria y Toledillo, así como Pinar Grande y Amblau.



Este término municipal inicia su sistematización con la prospección realizada por M. Morales dentro del proyecto general de realización de la Carta Arqueológica Provincial. En ella estudia el término municipal de Soria realizando una puesta al día de la información documental previamente existente y efectuando posteriormente una prospección de campo. No contempla Pinar Grande y Amblau, que sí lo integrará el trabajo de Arquetipo S.C.L., dentro de la elaboración del Inventario Arqueológico de la Provincia de Soria, (Campaña 1998-99).

El trabajo de campo en ambos casos se basa en una "Prospección de Tipo Selectivo", que parte de las referencias documentales -que fueron corroboradas sobre el terreno- para efectuar una serie de visitas a puntos susceptibles de albergar evidencias de ocupación humana en base a distintos criterios técnicos (toponimia, información oral, percepción visual, etc). Sus resultados permiten contar con una visión global del territorio pero no aportan tanta información como la obtenida mediante otros métodos (Prospección intensiva de cobertura total) que recorre de forma sistemática toda la superficie.

Dentro de este término municipal se encuentra el Monte Valonsadero, declarado Bien de Interés Cultural por el conjunto de Pinturas Rupestres existente, con categoría de Zona Arqueológica mediante decreto 143/1994 de 30 de junio de la Junta de Castilla y León. A partir de su declaración como B.I.C., esta zona goza de la protección específica recogida en la legislación vigente en materia de Patrimonio Cultural (Ley 12/2002 de Patrimonio de Castilla y León).

Estas representaciones pictóricas fueron descubiertas por T. Ortego, pero ha sido J. A. Gómez Barrera quien las ha sistematizado, analizado detalladamente y recogidas en gran cantidad de publicaciones.

De acuerdo con la legislación vigente, el Ayuntamiento de Soria ha cometido la redacción de un Plan Especial de Ordenación y Conservación del Monte Valonsadero, centrado en los límites físicos establecidos en el decreto antes aludido, que ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en Pleno con fecha de 2 de junio de 1999.

En él se analiza en profundidad el Patrimonio Cultural, Arqueológico e Histórico Artístico existente, detallando el conjunto de Abrigos Rupestres documentados y los otros restos conocidos en el espacio protegido del Monte Valonsadero. En su Apartado 3 desarrolla la Normativa Arqueológica de protección

tanto de los restos de pintura parietal como de los otros elementos culturales existentes (calzadas, puente medieval y necrópolis rupestre). Por ello, la Normativa Arqueológica que se incluye dentro del Plan General de Ordenación Urbana no evalúa ninguno de los yacimientos incluidos dentro del Monte Valonsadero al formar parte de una figura de planeamiento específica redactada por técnico competente.

El casco urbano de Soria cuenta con un estudio específico sobre el Urbanismo de la ciudad en época Medieval (Estremera y Quintana, 2003) donde se pone al día la información existente hasta la fecha, complementada con un trabajo de campo que permite ubicar los puntos donde quedan evidencias arqueológicas de este periodo cultural. Este trabajo sistematiza los trabajos previamente realizados sobre el urbanismo medieval entre los que cabe destacar el de J. Nuño (2001) o los de Diago sobre este mismo periodo cultural.

La ficha arqueológica redactada sobre el "Casco Urbano" (código 42-173-0004-40) detalla los restos arqueológicos conocidos hasta la fecha que serán tenidos en cuenta a la hora de establecer los niveles de protección necesarios.

No compilamos aquí las intervenciones arqueológicas (controles, y excavaciones) efectuadas en el término municipal de Soria, cuyos resultados se encuentran recogidos en su mayor parte en el Servicio Territorial de Cultura de Soria. En general se han centrado en el casco histórico, vinculadas sobre todo con sus sistema defensivo (muralla y castillo), sin olvidar las que han aportado datos sobre alguna de las desaparecidas collaciones de época medieval.

Por último debemos reseñar el estudio de Arquetipo S.C.L. sobre el desarrollo topográfico de la Vía 27 del Itinerario de Antonio a su paso por la provincia y que, en parte atraviesa el término municipal de Soria.

Toda esta información –recogida en la Bibliografía adjunta- ha constatado la presencia de 50 enclaves dentro del término municipal de Soria, recogidos en las fichas de Inventario Arqueológico informatizadas existentes en el Servicio Territorial de Cultura de Soria. De ellos 31 corresponden con abrigos rupestres y elementos patrimoniales incluidos dentro del Plan Especial de Ordenación y Conservación del Monte Valonsadero.

La siguiente tabla sistematiza toda esta información.

LOCALIDAD	CÓDIGO	YACIMIENTO	TIPOLOGÍA	CRONOLOGÍA
Las Casas	42-173-0001-01	La Vega	Villae	Romano Altoimperial / Tardorromano
Oteruelos	42-173-0002-01	Cueva Grande	Abrigo de Arte Rupestre	Calcolítico – Bronce Medio
Oteruelos	42-173-0002-02	La Cueva Larga	Abrigo de Arte Rupestre	Calcolítico – Bronce Medio
Oteruelos	42-173-0002-03	Estela Funeraria	Estela Funeraria	Plenomedieval Cristiano
Pedrajas	42-173-0003-01	El Prado de Santa María	Abrigo de Arte Rupestre	Calcolítico – Bronce Medio
Pedrajas	42-173-0003-02	Casco Urbano	Estela Funeraria	Plenomedieval Cristiano / Indetermin.
Soria	42-173-0004-01	Los Cubillos de Pinar Grande	Lugar habitación Indeterminado	Calcolítico
Soria	42-173-0004-02	La Cruceja de Pinar Grande	Lugar de habitación: Poblado	Bajomedieval Cristiano
Soria	42-173-0004-03	Pinar Grande y Amblau	Lugar habitación Indeterminado	Campaniforme
Soria	42-173-0004-04	Tablada Pinar Grande y Amblau	Lugar de habitación: Poblado	Bajomedieval Cristiano
Soria	42-173-0004-05	La Cantera de Pinar Grande	Yacimiento Sin Diferenciar	Calcolítico
Soria	42-173-0004-36	El Reajo de Peña Parda	Villae / Yac Sin Diferenciar	Romano Altoimperial
Soria	42-173-0004-37	Castro de la Cueva del Sauco	Castro de Habitación. Castro	Hierro I y II
Soria	42-173-0004-38	Polígono Inur	Yacimiento Sin Diferenciar	Tardorromano
Soria	42-173-0004-39	Cueva de la Torca	Lugar de Habitación: Cueva	Bronce Antiguo
Soria	42-173-0004-40	Casco Urbano		
		00 Cerro el Mirón (Laderas)	Zona de ocupación humana histórica	Altomedieval – Moderno
		01 San Mateo	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		02 Nta Sra del Mirón	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		03 San Ginés	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		04 San Agustín el Viejo	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		05 San Prudencio	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		06 Sta Cruz	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		07 San Juan de los Naharros	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		08 San Millán	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		09 San Vicente	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		10 Santísima Trinidad	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		12 Sta María del Puente	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		13 Sta María de Calatañazor	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		14 San Juan de Muriel	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		15 San Miguel de Cabrejas	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		16 Santiago	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		19 Sta María de Ahogalobos	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		21 San Lázaro	Lazareto	Moderno
		22 San Polo	Monasterio	Altomedieval
		23 Muralla Medieval	Recinto defensivo	Altomedieval
		24 Baluarte del Duero	Elemento defensivo	Altomedieval
		25 Estelas	Estela	Altomedieval
		26 Muro Ctra de Ágreda	Elemento defensivo	Indeterminado
		27 Nta Sra de Barnuevo	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval
		32 Nevero San Juan de Duero	Nevero	Moderno
		41 Convento Concepcionistas	Convento	Moderno
		42 Convento San Benito	Convento	Moderno
		43 San Pedro	Lugar cultural. Iglesia	Altomedieval – Moderno
		44 San Saturio	Lugar cultural. Iglesia	Moderno
		45 San Juan de Duero	Monasterio	Altomedieval
Soria	42-173-0004-41	Cueva del Barro	Lugar de Habitación: Cueva	Bronce Antiguo / Tardorromano
Soria	42-173-0004-42	El Castillo	Lugar Habitación: Castro, Recinto Militar	Hierro I / Altomedieval
Soria	42-173-0004-43	El Amortajado	Lugar habitación Indeterminado	Hierro II
Soria	42-173-0004-45	Vía 27	Obra pública	Romano Altoimperial / Tardorromano
Soria	42-173-0004-46	Cueva de los Hortelanos	Cueva	Edad del Bronce

Dentro del Monte Valonsadero se encuentran incluidos las siguientes fichas de Inventario:

LOCALIDAD	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA
Soria	42-173-0004-06	Covachón del Puntal	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero.
Soria	42-173-0004-07	La Lastra	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-08	El Mirador	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-09	Abrigo de las Marmitas	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-10	Abrigo de Poniente en el Peñón de la Sendilla	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-11	El Peñón del Camino de Pedrajas	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-12	Abrigo del Pozo	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-13	Abrigo del Tubo	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-14	La Asomadilla	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-15	Peñón de la Solana	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-16	Camino a la Lastra	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero

LOCALIDAD	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA
Soria	42-173-0004-17	Peña Somera	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-18	Peñón de la Visera	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-19	Covacho del Morro	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-20	Peñón del Majuelo	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-21	Los Peñascales	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-22	Las Covatillas	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-23	Abrigo del Cubillejo	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-24	Los Isaces	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-25	Abrigo del Barranco de Valdecaballos	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-26	Abrigo II del Barranco de Valdecaballos	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-27	Covacho del Cubillejo	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-28	La Cuerda del Torilejo	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-29	La Peñota	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-30	Murallón del Puntal	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-31	El Pasadizo	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-32	Risco del Portón de la Cañada	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-33	El Tolmo de Morellán	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-34	La Tronera	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-35	Umbría del Colladillo	Abrigo Rupestre. BIC de Valonsadero
Soria	42-173-0004-44	Valonsadero	Zona Arqueológica declarada BIC

2.- ORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

2.1.- LEGISLACIÓN BÁSICA.

Esta normativa tiene por objeto la protección, documentación y conservación del Patrimonio Arqueológico del municipio de SORIA. El tratamiento de los restos arqueológicos se regulará a través de estas Normas Arqueológicas, de acuerdo con las especificaciones recogidas en el presente capítulo, conjuntamente con la legislación vigente:

- Decreto de 22 de abril de 1949 (B.O.E. 5-5-1949) sobre protección de los castillos españoles y el Decreto de 14 de abril de 1963, sobre escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas de análoga índole, con más de 100 años de antigüedad.
- Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Reales Decretos 111/1986 de 10 de Enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 y 64/1994, de 21 de Enero, por el que se modifica el Real Decreto 111/1986.
- Decreto 37/1985 del 1 de abril, por el que se establece la Normativa de Excavaciones Arqueológicas y Paleontológicas de la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 58/1994, de 11 de marzo, por el que se regula las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Son aplicables la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999, de 8 de abril (el artículo 16.2.) y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (B.O.C.Y.L. lunes de febrero de 2004). Así mismo lo es el Decreto 58/1994 de 11 de marzo sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales así como el Convenio Europeo para la Protección del Patrimonio Arqueológico, Consejo de Europa, Malta 1992 (con fecha de entrada en vigor de 1996).

El tratamiento de los restos arqueológicos existentes se regularán a través de estas Normas Arqueológicas incluidas dentro del Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con las especificaciones recogidas en ellas y siempre en conformidad con la legislación vigente antes indicada.

Cualquier instrumento de Planeamiento que pueda plantearse a partir de la publicación de la Normativa Arqueológica recogida en este Plan General, deberá tenerla en cuenta a la hora de llevar a cabo su redacción. En su caso será posible realizar actuaciones de carácter arqueológico complementarias (prospecciones arqueológicas, excavaciones arqueológicas estratigráficas de carácter manual, mecánico y/o mixto, etc) con el objetivo de clarificar la realidad arqueológica del espacio analizado, que deberán ser autorizadas por el órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Histórico.

Constituye el patrimonio arqueológico del municipio de Soria, conforme a lo establecido en el Artículo 50 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en una zona subacuática.

2.2.- INFORMACIÓN.

Esta normativa parte de los datos incluidos dentro del Inventario Arqueológico así como del análisis de diversos trabajos de investigación histórica realizados dentro del término municipal objeto de análisis. Toda la información que pueda incorporarse a partir de la fecha de publicación de estas Normas, será evaluada por los técnicos competentes en materia de Patrimonio Histórico quie-

nes determinarán sobre el procedimiento a seguir para su inclusión aquí, con la figura que se considere oportuna.

Las fichas individualizadas adjuntadas en este estudio recogen los datos particulares de cada enclave, analizando las actuaciones a seguir y determinando su inclusión en uno nivel de protección de los definidos en esta normativa. La documentación planimétrica adjunta refleja el desarrollo topográfico de cada uno de los yacimientos, señalando en cada caso el Nivel de Protección estimado.

Esta Normativa Arqueológica se centra exclusivamente en actuaciones que afecten a niveles históricos situados bajo Cota 0, sobre estructuras emergentes de carácter histórico (estructuras arquitectónicas, elementos defensivos, etc.) y/o elementos de carácter histórico-arqueológico (estelas, restos constructivos descontextualizados, etc), así como evidencias de arte rupestre, sin entrar en lo referente a protección estructural, volúmenes, edificabilidad, alineaciones, alturas, equipamientos, etc.

2.3.- NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

El Artículo 43.5 de la Ley 12/2002 determina la necesidad de que el planeamiento recoja normas específicas para la protección del Patrimonio mediante la definición de áreas de interés arqueológico, señaladas con precisión en plano topográfico, definiendo los niveles de protección y la compatibilidad de los usos con la conservación.

Para el establecimiento de estas áreas se ha contado con un conjunto de información que evidencia la presencia de restos arqueológicos dispersos por todo el término municipal, aunque con especial densidad de elementos de época medieval en el casco urbano de Soria, reflejo de la importancia histórica que ha tenido esta ciudad desde el momento de su fundación en el medievo.

La documentación consultada ha servido de base para la ubicación de cada elemento y ha permitido establecer los Niveles de Protección Arqueológica particulares. A partir de ellos se establecen los criterios a seguir ante cualquier tipo de obra que afecte al entorno delimitado, contando de esta manera el Ayuntamiento con las pautas precisas que se seguirán al plantearse cualquier tipo de obra que pueda conllevar la alteración de los elementos recogidos en esta Normativa.

La dificultad a la hora de precisar el desarrollo topográfico de los posibles estratos arqueológicos existentes en las zonas delimitadas como yacimientos, sobre todo en el caso del casco urbano de Soria, hace que los Niveles establecidos aquí no deban ser valorados como inmutables, quedando abiertos a posibles ampliaciones, precisiones, y modificaciones, conforme se produzca el progresivo avance de la investigación histórica, y vayan aflorando los restos arqueológicos. La secuencia arqueológica obtenida a través de las distintas actuaciones realizadas según lo estipulado en la Normativa permitirá valorar, siempre de acuerdo con los criterios de las Administraciones competentes en el ámbito del Patrimonio Histórico, la necesidad de variar la metodología aplicada inicialmente pudiendo, en su caso, modificarse el Nivel de Protección previamente establecido.

Las intervenciones arqueológicas que deban llevarse a cabo en cada uno de los yacimientos arqueológicos delimitados deben realizarse con el tiempo suficiente que permita evaluar el potencial de los mismos, y poder determinar de esta manera el proceso a seguir, estableciendo las medidas correctoras que se consideren oportunas para la documentación y salvaguarda del patrimonio histórico existente.

Esta Normativa no incluye el conjunto de abrigos rupestres y otros elementos arqueológicos enclavados en el Monte Valonsadero, que tiene consideración de Bien de Interés Cultural con categoría de Zona Arqueológica y forma parte de un Plan Especial específico aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en Pleno con fecha de 23 de junio de 2005. Esta figura tiene como obje-

tivo la ordenación detallada de este sector, desarrollando y determinando las actuaciones concretas tendentes a la protección del Patrimonio Histórico allí existente, incluyendo el catálogo completo de todos los elementos patrimoniales integrados dentro del área declarada BIC.

Tampoco analiza todos los elementos integrantes del Patrimonio Arqueológico incluidos dentro de la delimitación de Conjunto Histórico de la ciudad de Soria ya que en estos momentos se está redactando un Plan Especial centrado en esa superficie que catalogará de forma detallada todo este sector, determinando los Niveles de Protección específicos de acuerdo a sus condicionamientos urbanísticos.

Hemos optado por diferenciar los siguientes niveles de protección, detallando en cada uno de ellos la actuación que debería seguirse en cada caso:

2.3.1.- PROTECCIÓN INTEGRAL:

Dentro de este sector se incluyen los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados como tales por la Administración Autonómica competente –que gozan de la máxima protección establecida en el Título II de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (12/2002 de 11 de julio)–, aquellos ya considerados por la legislación vigente (elementos defensivos, pinturas rupestres), o cualquier otro que pueda ser localizado, documentado y declarado con posterioridad a la entrada en vigor de esta Normativa.

Así mismo se integran zonas de especial interés arqueológico-histórico en las que está probada y contrastada la presencia de una secuencia histórica relevante, tanto en niveles bajo Cota 0 como sobre estructuras emergentes.

Igualmente se incorporan dentro de esta protección piezas singulares que por sus propias características deben ser respetadas en su integridad (estelas medievales, lápidas, inscripciones, restos constructivos de relevancia, edificaciones relevantes, estructuras defensivas –castillo, muralla-piezas decoradas, elementos emblemáticos, etc.).

Sobre los yacimientos integrados dentro de este nivel y su área de protección inicialmente propuesta (o las posibles ampliaciones realizadas en un futuro) no podrán llevarse a cabo remociones del subsuelo o cualquier tipo de alteración de la topografía actualmente existente.

Se permiten las actuaciones vinculadas directamente con su investigación, excavación arqueológica, consolidación, integración y puesta en valor, o cualquier otra permitida por la legislación vigente sobre Patrimonio y/o Urbanismo, siempre con las pertinentes autorizaciones emitidas por parte de la Administración competente en materia de Patrimonio Arqueológico.

No se podrán realizar modificaciones en la clasificación del suelo ocupado por el yacimiento sin que exista un informe favorable aportado desde el Organismo competente en materia de Patrimonio Cultural, previa solicitud expresa remitida por la administración municipal correspondiente.

Cualquier obra que vaya a realizarse sobre inmuebles o yacimientos incluidos dentro de este nivel, y/o su entorno de protección delimitado (según planimetría adjunta), contará con proyecto específico que desarrolle de forma precisa la intervención propuesta sobre dicho elemento. Dicho proyecto será conveniente valorado por la Organización competente en materia de Cultura, que dictaminará al respecto.

La Administración competente en materia de Protección de Patrimonio podrá autorizar la construcción sobre rasante, con la menor incidencia posible sobre los restos conservados.

2.3.2.- PROTECCIÓN PREVENTIVA:

Dentro de este sector se incluyen zonas que pueden mantener una secuencia estratigráfica intacta con elementos patrimoniales (estructurales y de cultura material) de menor relevancia que en el caso anterior, con yacimientos catalogados sobre los que, no existiendo una prohibición expresa para realizar obras sobre su área delimitada, deben valorarse actuaciones preventivas de acuerdo a los siguientes grados de actuación:

2.3.2.1.- GRADO 1: EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS PREVIAS (SONDEOS)

De acuerdo con la Ley de Patrimonio de 12/2002 de la Junta de Castilla y León se considera Excavación Arqueológica a toda aquella remoción de terreno efectuada “con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo” (Art. 50).

El conocimiento de los enclaves integrados dentro de este nivel de protección permiten suponer la existencia de estratos arqueológicos de cierta entidad, cuya documentación arqueológica es necesaria para evaluar si es factible la realización de las obras previstas en el área delimitada como zona arqueológica a proteger.

Por ello, y con anterioridad a la concesión de cualquier tipo de licencia que suponga una intervención sobre el yacimiento y su área delimitada, se requerirá la realización de sondeos arqueológicos cuya ubicación, número y método de ejecución (manuales, mecánicos, etc.) se llevará a cabo en función de los criterios establecidos desde el Servicio Territorial de Cultura de Soria y/o la Administración competente en la materia.

Su objetivo será la evaluación de la potencialidad arqueológica del área objeto de estudio, estableciendo la secuencia histórica del subsuelo, sus características tipocronológicas, estado de conservación de los restos, así como valoración general del conjunto de hallazgos que permitirá el establecimiento de las actuaciones de futuro.

Toda la intervención arqueológica se efectuará siempre con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y considerar todas las medidas correctoras oportunas que eviten posibles alteraciones futuras sobre el enclave.

Una vez finalizada se redactará la pertinente memoria técnica en la que, junto a los datos propios de la actuación arqueológica, se determinará si sobre el yacimiento pueden llevarse a cabo obras distintas a las vinculadas con las puramente científicas de investigación, documentación o puesta en valor, estableciendo las Medidas Correctoras que se estimen oportunas. De acuerdo con sus resultados la protección estimada previamente para el yacimiento podría modificarse –a niveles superiores o inferiores de protección–, siendo entonces de aplicación la normativa específica para dicho nivel.

Si la información obtenida no fuera suficientemente relevante o la secuencia estratigráfica no tuviera entidad bastante para impedir la realización de obras, se facultará al Ayuntamiento para la tramitación de las licencias oportunas que, no obstante, deberán recoger las medidas correctoras que, en su caso, se consideren convenientes (controles arqueológicos de los movimientos de tierra, delimitación de áreas de exclusión, etc.), redactadas por técnico competente en la materia de acuerdo con las estimaciones aportadas desde el Servicio Territorial de Cultura.

En el caso de que el enclave se encuentre dentro de Suelo Urbano, y el proyecto de construcción presentado ante el Ayuntamiento contemplara la demolición o derribo de una edificación preexistente, y estas actuaciones fueran necesarias además para la correcta realización de las excavaciones arqueológicas, podrá concederse licencia de demolición o derribo con el fin de dejar el solar despejado, pero quedando supeditado el otorgamiento de la licencia definitiva a la ejecución previa y a los resultados obtenidos tras los trabajos arqueológicos. En el caso de que el desescombro conlleve afección de niveles bajo cota 0 deberá contar con una supervisión arqueológica, cuyo permiso será conjunto con el emitido para la intervención (sondeos) propiamente dicha.

2.3.2.2.- GRADO 2: CONTROLES ARQUEOLÓGICOS

De acuerdo con la Ley de Patrimonio de 12/2002 de la Junta de Castilla y León se consideran Controles Arqueológicos las “remociones de terrenos que se realicen, en lugares en los que se presume la existencia de bienes del patrimonio arqueológico pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen”. (Art. 50).

Se trata de yacimientos cuya existencia está contrastada pero su entidad no ha podido ser rastreada suficientemente con la información actualmente disponible. Se permite, por tanto, la realización de obras en su superficie si bien es obligatorio la realización de controles arqueológicos, por técnico competente en la materia, de todos los movimientos de tierra realizados bajo Cota 0.

Toda la intervención arqueológica se efectuará siempre con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y considerar todas las medidas correctoras oportunas que eviten posibles alteraciones sobre el enclave.

Si sus resultados son de entidad suficiente, el técnico director de los trabajos arqueológicos informará a las administraciones competentes para que tomen las medidas correctoras oportunas.

De acuerdo con estos resultados la protección estimada en principio para el yacimiento podría modificarse, pasando a tener el enclave un mayor o menor grado de protección, siendo entonces de aplicación la normativa específica para dicho nivel.

Si los datos resultaran negativos o escasamente significativos, siempre que el enclave quede perfectamente documentado, se permitirá la continuidad de los trabajos facultando a la administración competente para que aporte las licencias necesarias.

En el caso de que el enclave se encuentre dentro de Suelo Urbano, y el proyecto de construcción presentado ante el Ayuntamiento contemplara la demolición o derribo de una edificación preexistente –sin valor histórico–, y estas actuaciones fueran necesarias además para la correcta realización de las excavaciones arqueológicas, podrá concederse licencia de demolición o derribo con el fin de dejar el solar despejado, pero quedando supeditado el otorgamiento de la licencia definitiva a la ejecución previa y a los resultados obtenidos tras los trabajos arqueológicos. En cualquier caso el desescombro deberá realizarse bajo supervisión arqueológica cuyo permiso será conjunto con el que emitido para la intervención (control arqueológico) propiamente dicha.

2.3.3.- ÁREAS DE PROTECCIÓN GENÉRICA

Se trata de zonas extensas relacionadas donde existe la posibilidad de que existan restos estructurales y/o de cultura material que permitan mejorar la comprensión de la evolución histórica de una parte concreta del municipio y/o del propio casco urbano de Soria a lo largo de la Historia.

Las áreas de protección genérica situadas en suelo urbano serán tenidas en cuenta a la hora de redactar cualquier figura de planeamiento de desarrollo, siendo necesaria la elaboración de un estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente.

Con él se obtendrá una visión global del área de protección afectada por ese figura de planeamiento urbanístico, aportando información sobre posibles restos constructivos de carácter histórico y/o cualquier otro dato que ayude a comprender la realidad arqueológica de la zona analizada y, a partir de ahí, proponer las actuaciones a seguir para proteger los posibles restos patrimoniales integrándolos en el desarrollo urbanístico propuesto.

El estudio arqueológico determinará la metodología más adecuada para conseguir estos objetivos, pudiendo optar por prospecciones superficiales, sondeos mecánicos, manuales y/o mixtos, o cualquier otro método de detección. Estas técnicas podrán utilizarse individualmente y/o de forma conjunta, pudiendo aplicar una u otra según sus resultados, siempre siguiendo los criterios aportados por la Administración competente en materia de Patrimonio desde los órganos oportunos.

2.3.4.- RESTO DEL SUELO: HALLAZGOS:

En el ámbito espacial no incluido en ninguno de los niveles anteriormente analizados, sobre los que existe protección específica, se entiende es de aplicación la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (12/2002 de 11 de Julio) en lo que a **Hallazgos Casuales** se refiere.

En caso de aparición casual de restos arqueológicos en cualquier parte de la superficie objeto de Normativa se entenderá que rige dicha legislación tanto en su Artículo 60 como en el Artículo 82 y siguientes, donde se disponen las infracciones administrativas recurrentes a tal efecto.

En el momento en que se localizaran elementos integrantes del Patrimonio Histórico, su hallazgo deberá ponerse inmediatamente en conocimiento de las Entidades y Organismos competentes, para su comprobación y protección, decidiendo sobre las actuaciones a seguir. Si su localización se produce durante la realización de cualquier tipo de obra, se deberán paralizar todos los trabajos hasta que el organismo competente en la materia determine el procedimiento a seguir.

Al analizar los distintos yacimientos documentados en el Inventario Provincial hemos optado por no señalar protección específica en uno de ellos, pese a lo que deben ser tenidos en cuenta por si en el futuro afloran restos de interés, momento en el que deberá aplicarse lo estipulado para la aparición de Hallazgos Aislados.

En este caso se trata de:

- CRUCEJA DE PINAR GRANDE (42-173-0004-02).-
- TABLADA DE PINAR GRANDE (42-173-0004-04).-
- CANTERA DE PINAR GRANDE (42-173-0004-05).-
- COLLACION DE SAN LORENZO (42-173-0004-40).-

2.4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

En cumplimiento del artículo 54 de la Ley de Patrimonio de Castilla y León (12/2002 de 11 de julio), el área delimitada como enclave arqueológico ubicada fuera de Suelo Urbano y/o Urbanizable contará con la clasificación de suelo rústico con protección cultural, con la protección que para esta figura especifique la Administración competente a través de los reglamentos publicados a tal efecto.

En este sentido el Decreto 22/2004 de 29 de enero, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, define qué terrenos se incluyen en esta categoría (Artículo 36) así como el Régimen del Suelo Rústico con Protección Cultural con la definición de los usos sujetos a autorización y los prohibidos (Artículo 64).

Cualquier cambio en la clasificación del suelo ocupado por los yacimientos aquí recogidos deberá contar con la autorización del organismo competente en materia de Cultura que determinará sobre la actuación a seguir en cada caso.

2.5.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO. OTORGACIÓN DE LICENCIAS.

Ante cualquier solicitud previa a la licencia de obras que suponga remociones del subsuelo, así como en las fases siguientes hasta el proyecto de ejecución y solicitud formal de licencia de construcción, se comunicará al promotor, público o privado, la presente normativa arqueológica.

Cuando los trabajos arqueológicos se realicen en solares que necesiten el otorgamiento de dichas licencias de obras, su concesión quedará supeditada a la ejecución previa de las intervenciones arqueológicas y a sus resultados. Si en el proyecto presentado se establece la necesidad de llevar a cabo demoliciones o derribos, y éstos además fueran pertinentes para la correcta realización de los trabajos arqueológicos, el Ayuntamiento podrá otorgar licencia, limitada a dicho derribo, quedando supeditada la licencia definitiva a la finalización de la intervención arqueológica y a sus resultados.

A la vista del informe técnico redactado tras la ejecución material de cualquiera de las intervenciones arqueológicas efectuadas con motivo de la aplicación de esta normativa, el órgano competente en materia de protección del Patrimonio dictaminará de forma vinculante sobre la actuación a seguir, incorporando las prescripciones que se consideren oportunas a la licencia de obras.

En el caso de que los futuros instrumentos de planeamiento de desarrollo redactados a partir de la aprobación de esta normativa cuenten con estudios arqueológicos de detalle que determinen las actuaciones a seguir en lo que a protección del patrimonio se refiere, se aplicarán las medidas particulares recogidas en dichos instrumentos que, en todo caso, habrán sido aprobadas por la Administración competente en materia de Patrimonio Cultural.

2.6.- PERMISOS.

Cualquier tipo de permiso de carácter arqueológico necesario para la ejecución de las intervenciones recogidas en los apartados precedentes será expedido por la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León previa solicitud por parte del técnico contratado a tal efecto, que deberá presentar su proyecto de actuación ante el Servicio Territorial de Cultura de Soria. El permiso concedido por esta administración tendrá carácter nominal y su pliego de condiciones técnicas recogerá las condiciones que regirán dicha actuación.

El Proyecto deberá contener, al menos, los siguientes aspectos:

- Ubicación topográfica de la zona objeto de estudio.
- Justificación de la necesidad de la actuación arqueológica.
- Objetivos y metodología.
- Documentación planimétrica de apoyo.
- Relación del Director y/o Directores que realizarán la intervención.

2.7.- MEMORIAS.

Realizada la intervención arqueológica, y no habiéndose detectado restos arqueológicos de relevancia o si los localizados han sido convenientemente documentados y perfectamente salvaguardados, el técnico director de los mismos redactará la Memoria Técnica definitiva en un plazo no superior a 30 días contados tras la finalización completa de los trabajos arqueológicos. De ella se presentarán, al menos, tres copias: una para el promotor, otra para el Ayuntamiento y otra para la Administración Autonómica competente en materia de Patrimonio Arqueológico. En ella se incluirá el Acta de Depósito de los Materiales Arqueológicos emitida por el Museo Arqueológico Provincial.

La Memoria recogerá, al menos, los siguientes aspectos:

- Antecedentes de la intervención y necesidad de la misma.
- Objetivos y metodología aplicados.
- Análisis de la secuencia estratigráfica obtenida.
- Estudio de los principales restos materiales documentados.
- Interpretación histórica de los resultados y su vinculación con el conocimiento general sobre la cronología del yacimiento.
- De acuerdo con la importancia y características de los restos exhumados se evaluarán las Medidas Correctoras necesarias para su correcta conservación e integración en el conjunto de la obra.
- Evaluación de las perspectivas de la zona en la que se enmarca la intervención arqueológica con vistas a futuros trabajos en su entorno.
- Completa documentación planimétrica y fotográfica que apoye los resultados obtenidos.

Para no retrasar más allá de lo estrictamente necesario el desarrollo de la obra, el arqueólogo encargado de la intervención podrá emitir, previamente al informe definitivo otro, de carácter preliminar, suficientemente razonado, que permita dictaminar a las Administraciones competentes sobre la conveniencia o no de continuar con los trabajos arqueológicos. En ningún caso la elaboración del informe preliminar supondrá eximente para la redacción del definitivo.

2.8.- ACTUACIONES DE FUTURO.

Ante la necesidad de conservar "in situ" la totalidad o parte de los restos arqueológicos documentados a raíz de las intervenciones arqueológicas ejecutadas por la aplicación de los Niveles de Protección establecidos en el Apartado 2.3., las Administraciones competentes, a tenor de la importancia de los mismos y del informe arqueológico preceptivo, podrán plantearse las siguientes alternativas:

- Que los restos, siendo de especial importancia deban ser conservados en el lugar pero obligando a una modificación del proyecto de obra, si fuera necesario, para adaptarse a los criterios técnicos establecidos por las Administraciones competentes. Si su conservación conllevara pérdida de aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento deberá arbitrar las medidas adecuadas para su compensación.
- Que su relevancia obligue a su conservación "in situ", implicando la imposibilidad de llevar a cabo la obra prevista. Será necesario, entonces,

la reforma, si lo hubiera, del proyecto original o la elaboración de una alternativa con el propósito de que las actuaciones no incidan de manera alguna sobre el yacimiento. En este caso las Administraciones competentes estudiarán las compensaciones al promotor, atendiendo al ordenamiento legal vigente que sea de aplicación.

2.9.- FINANCIACIÓN.

La financiación de las intervenciones arqueológicas se realizará según lo establecido en el artículo 58 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, cuyo apartado 2 indica:

“La financiación de los trabajos arqueológicos a que se refiere este artículo correrá a cargo del promotor de las obras en el caso en que se trate de entidades de derecho público. Si se tratara de particulares, la Consejería competente en materia de cultura podrá participar en la financiación de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que se ejecute directamente el proyecto que se estime necesario”.

Si los restos arqueológicos fueran de la suficiente entidad y obligaran a planificar modificaciones substanciales de la propuesta inicial se valorará, de común acuerdo entre las Administraciones competentes y el promotor de la obra, el tipo de financiación y el porcentaje que corresponde a cada uno de los partes.

2.10.- SANCIONES.

El incumplimiento de esta normativa conllevará la apertura de los expedientes sancionadores oportunos, regulados de acuerdo con la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Ley 12/2002 de 11 de julio de 2004) según lo estipulado en los Artículos 82 a 91 (Capítulo II, Infracciones y Sanciones).

2.11.- SEGURIDAD.

Todos los trabajos arqueológicos realizados sobre yacimientos deberán contar con las medidas de seguridad e higiene necesarias, siendo el técnico arqueólogo director el responsable de cumplir la legislación vigente en esta materia.

2.12.- ACCESO Y COLABORACIÓN.

El promotor de cualquier obra que conlleve trabajos arqueológicos deberá permitir el acceso del técnico encargado de los mismos y de cualquier tipo de personal o medios mecánicos necesarios para la correcta conclusión de la intervención arqueológica. Así mismo, deberá garantizar que los solares estén correctamente vallados y libres de escombros, con anterioridad al comienzo de la intervención arqueológica. La falta de colaboración del promotor o propietario podría ser considerada como falta muy grave en el derecho administrativo sancionador relacionado con la legislación vigente y aplicable a tal efecto.

3.- RESUMEN DE LA NORMATIVA ARQUEOLÓGICA A INCLUIR EN EL PGOU

La información recogida en el Inventario Arqueológico Provincial es la base a la hora de evaluar el potencial histórico del término municipal y, a partir de ahí, establecer los criterios de protección específicos en la Normativa desarrollada.

En las fichas que acabamos de describir se suscribe la información básica sobre cada enclave, indicándose gráficamente la superficie delimitada como tal. Así mismo se incorpora el Nivel de Protección establecido junto con las obras y/o actuaciones que podrán efectuarse en cada uno de ellos, siempre de acuerdo con la legislación vigente.

En el caso de que a partir de la publicación de esta Normativa aparezcan nuevos yacimientos y/o hallazgos arqueológicos distintos a los aquí evaluados, deberá realizarse un estudio particular de cada uno de ellos, incorporándolos de acuerdo con los criterios establecidos en esta Normativa ó según las directrices que establezca la Administración competente en esta materia.

Las delimitaciones se han basado en los datos recogidos en las fichas de inventario, con modificaciones puntuales en aquellos casos en los que la revisión superficial ocasionalmente realizada por nosotros lo ha indicado. Si futuras actuaciones arqueológicas modificaran las extensiones o datos aquí reseñados, deberán ser tenidas en cuenta a la hora de precisar (ampliando o disminuyendo el grado de protección inicialmente propuesto) o, en su caso, excluir el enclave de esta normativa y de sus niveles de protección reseñados.

En el caso de la ciudad de Soria se han incorporado los distintos puntos sobre los que existen noticias arqueológicas, información basada fundamentalmente en la prospección arqueológica realizada para la documentación del trabajo de Alacet sobre el periodo medieval en Soria, y en el estudio de Nuño et alii (2001) sobre el desarrollo del casco urbano en este periodo.

No hemos analizado el conjunto de abrigos rupestres y otros elementos arqueológicos enclavados en el Monte Valonsadero, que tiene consideración de Bien de Interés Cultural con categoría de Zona Arqueológica y forma parte de un Plan Especial específico aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en Pleno con fecha de 23 de junio de 2005 y ha sido declarado Zona Natural de Esporcimiento por Orden MAN/1082/2005. Esta figura tiene como objetivo la ordenación detallada de este sector, desarrollando y determinando las actuaciones concretas tendentes a la protección del Patrimonio Histórico allí existente, incluyendo el catálogo completo de todos los elementos patrimoniales integrados dentro del área declarada BIC.

La siguiente tabla resume los Niveles de Protección establecidos para cada uno de los yacimientos documentados, los que quedan fuera de protección y las modificaciones puntuales realizadas sobre alguno de los enclaves inventariados:

LOCALIDAD	CÓDIGO	YACIMIENTO	PROTECCIÓN
Las Casas	42-173-0001-01	La Vega	Preventiva Grado 1
Oteruelos	42-173-0002-01	Cueva Grande	Integral
Oteruelos	42-173-0002-02	La Cueva Larga	Integral
Oteruelos	42-173-0002-03	Estela Funeraria	Integral
Pedrajas	42-173-0003-01	El Prado de Santa María	Integral
Pedrajas	42-173-0003-02	Casco Urbano	Integral
Soria	42-173-0004-01	Los Cubillos de Pinar Grande	Preventiva Grado 2
Soria	42-173-0004-02	La Cruceja de Pinar Grande	Fuera de Protección
Soria	42-173-0004-03	Pinar Grande y Amblau	Preventiva Grado 2
Soria	42-173-0004-04	Tablada Pinar Grande y Amblau	Fuera de Protección
Soria	42-173-0004-05	La Cantera de Pinar Grande	Fuera de Protección
Soria	42-173-0004-36	El Reajo de Peña Parda	Preventiva Grado 2
Soria	42-173-0004-37	Castro de la Cueva del Saucó	Integral
Soria	42-173-0004-38	Polígono Inur	Preventiva Grado 1
Soria	42-173-0004-39	Cueva de la Torca	Integral
Soria	42-173-0004-40	Casco Urbano	
		00 Cerro el Mirón (Laderas)	Protección Genérica
		01 San Mateo	Preventiva Grado 2
		02 Nta Sra del Mirón	Integral / Preventiva Grado 1 y 2
		03 San Ginés	Integral / Preventiva Grado 1
		04 San Agustín el Viejo	Integral / Preventiva Grado 1
		05 San Prudencio	Preventiva Grado 2
		06 Sta Cruz	Preventiva Grado 1
		07 San Juan de los Naharros	Preventiva Grado 1
		08 San Millán	Preventiva Grado 2
		09 San Vicente	Preventiva Grado 2
		10 Santísima Trinidad	Preventiva Grado 2
		12 Sta María del Puente	Integral / Preventiva Grado 1 y 2
		13 Sta María de Calatañazor	Preventiva Grado 2
		14 San Juan de Muriel	Preventiva Grado 2
		15 San Miguel de Cabrejas	Integral / Preventiva Grado 1 y 2
		16 Santiago	Preventiva Grado 2
		19 Sta María de Ahogalobos	Preventiva Grado 2
		21 San Lázaro	Integral / Preventiva Grado 1
		22 San Polo	Integral / Preventiva Grado 1 y 2
		23 Muralla Medieval	Integral / Preventiva Grado 2
		24 Baluarte del Duero	Integral / Preventiva Grado 1

LOCALIDAD	CÓDIGO	YACIMIENTO	PROTECCIÓN
		25 Estelas	<i>Integral</i>
		26 Muro Ctra de Ágreda	<i>Integral / Preventiva Grado 1</i>
		27 Nta Sra de Barnuevo	<i>Preventiva Grado 2</i>
		32 Nevero San Juan de Duero	<i>Integral / Preventiva Grado 2</i>
		35 San Lorenzo	<i>Fuera de Protección</i>
		41 Convento Concepcionistas	<i>Preventiva Grado 2</i>
		42 Convento San Benito	<i>Preventiva Grado 2</i>
		43 San Pedro	<i>Integral / Preventiva Grado 1</i>
		44 San Saturio	<i>Integral</i>
		45 San Juan de Duero	<i>Integral / Preventiva Grado 1 y 2</i>
Soria	42-173-0004-41	Cueva del Barro	<i>Integral</i>
Soria	42-173-0004-42	El Castillo	<i>Integral / Preventiva Grado 1 y 2</i>
Soria	42-173-0004-43	El Amortajado	<i>Preventiva Grado 1</i>
Soria	42-173-0004-45	Vía 27	<i>Integral / Preventiva Grado 1</i>
Soria	42-173-0004-46	Cueva de los Hortelanos	<i>Integral</i>

4.- BIBLIOGRAFÍA

ALONSO ÁVILA, A. (1984): "La visigotización de la provincia de Soria." Celtiberia nº 68. Centro de Estudios Sorianos. Soria.

ÁLVAREZ GARCÍA, C. y CARRASCO GARCÍA, M. (1997): Mapas, planos, dibujos y grabados de la provincia de Soria. Catálogo de la exposición. Soria.

ARELLANO ET ALII -ARQUETIPO- (1993).- "Prospección arqueológica de las Comarcas de Pinares y Tiernas (Soria) Campaña 1998-1999", Informe Depositado en el Servicio Territorial de Cultura, Junta de Castilla y León, Soria

– (1996): Excavación y seguimiento arqueológico de las obras de restauración de la muralla medieval en el Paseo de San Prudencio (Soria), Informe depositado en el Servicio Territorial de Cultura, Soria

– (2003a) Seguimiento y excavación arqueológica de la zanja de conducción de agua desde la E.T.A.P. de Soria hasta Las Camaretas (Golmayo).

– (2003b).- "Documentación arqueológica de la Vía 27 en la provincia de Soria", Informe técnico depositado en el Servicio Territorial de Cultura de Soria

– (2004): Intervención arqueológica en el Castillo Medieval de Soria con motivo de al remodelación del nuevo Parador de Turismo, en proceso de ejecución

– (2005): Catálogo de los neveros de la provincia de Soria, Informe técnico depositado en el Servicio Territorial de Cultura de Soria

– (Inédito).- Informe del seguimiento arqueológico en las obras de conducción de gas en la ciudad de Soria.

ARQUEOGRAF

– (1994): Seguimiento arqueológico en la plaza de San Lorenzo. Soria. Informe técnico depositado en el Servicio Territorial de Cultura de Soria.

– (1995): Seguimiento y documentación arqueológica en la plaza de San Pedro (Soria). Informe técnico depositado en el Servicio Territorial de Cultura de Soria.

ARTIGAS Y COROMINAS, P. (1922): "Contribución al estudio de las antiguas fortificaciones de Soria". Revista de Archivos, Bibliotecas y Museos, nº 1: 382-403. Madrid.

BACHILLER MARTÍNEZ, J. (1983): "Soria, evolución histórica y desarrollo urbano" Revista de Investigación del Colegio Universitario de Soria. Nº 3, tomo VII. Soria.

BLANCO MARTÍN, F. J. et alii (1999): Plan director de la Concatedral de San Pedro en Soria. Servicio Territorial de Cultura de Soria.

CANTERA BURGOS, F. (1976): "Juderías medievales de la provincia de Soria". Homenaje a Fray Justo Pérez de Urbel.

CASA MARTÍNEZ, C. de la (1992): Las Necrópolis medievales de la provincia de Soria, Valladolid, OSB, I: 445-482. Abadía de Silos.

CARRASCO, M. (1994): Breve estudio histórico en torno a la muralla de Soria. Valladolid.

– (1997): "Cien años de cartografía de la ciudad de Soria (1848-1948)" Mapas, planos, dibujos y grabados de la provincia de Soria. Junta de Castilla y León, Archivo Histórico Provincial y Colegio Oficial de Arquitectos. Valladolid.

– 2004): Arquitectura y urbanismo en la Ciudad de Soria (1876-1936), Temas Sorianos nº 46, Excma Diputación Provincial, Soria

CELORRIO, T. (1852): "Noticia y razón de las parroquias existentes que hay en la ciudad de Soria, con otras advertencias curiosas y dignas de saberse, tomadas de un libro de bautizados de la parroquia de San Pedro." Libro Sacramental de la iglesia de la Mayor.

CLERC GONZÁLEZ, G. (1994): "Apuntes sobre la muralla de Soria" Diario de Soria (Domingo, 27 de febrero), Soria.

DIAGO HERNANDO, M.

– (1991): "Evolución urbanística y de la distribución topográfica de la población", en La Ciudad de Soria en la Edad Media: 25-39. Monografías Universitarias. Universidad Internacional Alfonso VIII. Soria.

– (1992): "Judíos y judíoconversos en Soria en el siglo XV". Celtiberia, 84. Soria.

DOMÈNECH ESTEBAN, M. (1991): "Los cementerios urbanos de Soria", en La Ciudad de Soria en la Edad Media: 67-76. Monografías Universitarias. Universidad Internacional Alfonso VIII. Soria.

ESTREMER, Mª S. / QUINTANA, J. –ALACET- (2003).- "Estudio del urbanismo medieval de la ciudad de Soria", Informe técnico depositado en el Servicio Territorial de Cultura de Soria

GARCÍA MANRIQUE, R. e IBÁÑEZ PEÑA, M. J. (1983): "La ermita de Nuestra Señora del Mirón". Celtiberia, 66: 305-317. Soria.

GAYA NUÑO, J. A. (1946): El románico de la provincia de Soria. Madrid.

GÓMEZ BARRERA, J. A. (2001).- Pinturas Rupestres de Valonsadero y su entorno, Caja Rural de Soria, Soria

GONZÁLEZ MAESO, D. (1978): "Aportaciones a la historia de la judería de Soria" Celtiberia nº 56. Centro de Estudios Sorianos. Soria.

GONZÁLEZ SIMANCAS, M. (1927): "Excavaciones de exploración en el Cerro del Castillo de Soria". Memoria de la Junta Superior de Excavaciones y Antigüedades, nº 5 (1925-1926). Madrid.

HIGES CUEVAS, V.

– (1960): "El Censo de Alfonso X y las parroquias sorianas". Celtiberia, 20: 225-273. Soria.

– (1961): "La Colegiata de Soria. Sus orígenes. Hundimiento del templo románico". Celtiberia, 22: 218-234. Soria.

– (1969): "La Colegiata de Soria". Celtiberia, 37: 45-64. Soria.

JIMENO, E.

– (1956): "La ciudad de Soria y su término, en 1752". Celtiberia, 12: 243-276. Soria.

– (1958): "La población de Soria y su término en 1270". Boletín de la Real Academia de la Historia, 152, I y II. Madrid.

LOPERRÁEZ CORVALÁN, J. (1978): Descripción Histórica del Obispado de Osma. 3 tomos. (Edición facsímil del original. Madrid, 1788). Madrid.

MADOZ, P. (1993): Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de España y sus posesiones de Ultramar. Soria. (Edición facsímil del original. Madrid, 1845-1850). Valladolid.

MARTEL, M. (1995): De la fundación de Soria, del origen de los doce linages y de las antigüedades desta ciudad. (S/f. Edición facsímil del original). Soria.

MARTÍN DE MARCO, J. A.

– (1991): "La Soria de Carlos III". Celtiberia, 81-82: 337-368. Soria.

– (1996): "El Castillo de Soria. De como su cerro pasó a propiedad municipal". Celtiberia, 90: 249-272. Soria.

MARTÍNEZ DÍEZ, G. (1983): Las Comunidades de Villa y Tierra de la Extremadura Castellana. Madrid.

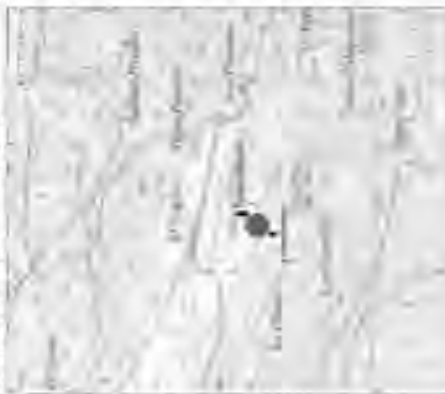





MORALES, F. (1995).- Carta Arqueológica. Soria. La Altiplanicie Soriana, Excma Diputación Provincial, Soria

MORENO, M. (1990): Todas las calles de Soria. Historia de una ciudad. Soria.

MOSQUERA DE BARNUEVO, F.: La historia de Soria y los Caballeros Hijosdalgo de los Doce Linajes de la misma". Sevilla a 20 de enero de 1606. Manuscrito conservado en el Archivo Histórico Municipal de Soria.

NUÑO GONZÁLEZ, J. (2001): "Las parroquias sorianas durante la Edad Media", en El Arte Románico en la ciudad de Soria. Fundación Santa María la Real.

NUÑO GONZÁLEZ et alii (2001): El arte románico en la ciudad de Soria. Fundación Santa María la Real.

VACIMIENTO.- Cueva Grande	LOCALIDAD.- Chacabuco.	CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 45-173-0002-01
DESCRIPCIÓN.- Se trata de una gran formación rocosa de unos 12 m de altura por 25 m de anchura y empio fondo lo que proporciona un estabudo y ángulo cónico por lo que se denomina "Cabeza". Se encuentra a 2 km al Oeste de Chacabuco. La erriencia rocosa se halla dividida por dos grandes hincos estral gñafos que se suceden horizontalmente y que ocultan la gñeada y gran parte de los grupos pintados que así se orientan al Norte. También hay grupos profectos en el abrigo situado al Este localizados estos en la pared Este de la roca, haciendo frente a la Cueva Larga.		
LOCALIZACIÓN.-		
Geográficas.- Hija 317 41° 50' 36" N - 02° 37' 25" W	U.T.M.- X - 531230 - Y - 4832550	Catalina.- Catalunya, Pto. 42 Pac. 19 y 8.
TIPOLOGÍA.- Arte Rupestre: Sengui/ Ave Lina		
ATRIBUCIÓN.- Castellano - Francés Medio.		
MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- Se trata de un conjunto de ocho grupos de pintura represente esquemática, liberados del Este hacia el Oeste. También se localizan otros muchos restos pictóricos de gran valor en este mismo abrigo de La Cueva Grande. Aparece el dibujo alternado al respecto con las pinturas vacías, varios grupos de grabados, una serie interesantísima de cascadas y un grupo pintado que difiere profundamente del estilo esquemático y entre cuyos motivos hay que destacar una figura de un hombre de color blanco. Esta última se halla en la que como se ve en la foto, el mismo grupo primitivo y grabado.		
DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:25.000		
		
		

VACIMIENTO.- Cueva Grande.	LOCALIDAD.- Chacabuco.	CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 42-173-0002-01
DOCUMENTACIÓN.- Calca de los Perfiles (señal J. A. Gómez Barrios - Firma de tratante)		
		
		
		

NIVEL DE PROTECCIÓN ACTUACIONES.

Nivel de Protección: Suelo Rústico, Protección Integral.
Actuaciones: Posibles en el valor del abrigo y su entorno. Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la sujeción de lo establecido en estas normas para el nivel de protección planteado y con los permisos necesarios aprobados a tal efecto.
Entorno de Protección: Área delimitada en la documentación planimétrica situada (radio de protección de 30 m desde el centro del abrigo). Cualquier obra que conlleve afectación del entorno delimitado como erriente arqueológico deberá contar con los permisos de los Organismos Competentes en Materia de Cultura y Artes. Determinación de las actuaciones tendientes a su conservación, puesta en valor y mantenimiento.

ESTRUCTURAS DE INTERÉS:

None albrar el abrigo y sus representaciones parietales, se consideran un conjunto arqueológico tendientes a su conservación, puesta en valor y mantenimiento.

<p>VACIEMENTO.- Cueva Larga, La. LOCALIDAD.- Obeniza. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 42-173-0035-00.</p>	<p>VACIEMENTO.- Cueva Larga, La. LOCALIDAD.- Obeniza. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 42-173-0035-00.</p>
<p>DESCRIPCIÓN.- Se trata de un largo abrigo de escaso fondo, acerca trásmante recubierta de vegetación silvestre. Ubicado a 2 km al Oeste de Obeniza en el paraje de "La Playa", en un frondoso bosque que domina el paradero por el Sur. Su forma ovalada y su amplia vena es lo que le otorga el calificativo de cueva. Está formada de La Cueva Grande por una angosta garganta. Tiene una altura de 2,20 m y una superficie de 2,50 m por 0,20 m. En un par de cuatro metros profundos en roquiza y descaído.</p>	<p>DOCUMENTACIÓN.- Datos de los Premios Geográficos A. Gómez Barrera. FICSA de Madrid.</p>
<p>Geográficas.- Hija 317 41° 50' 37" N. - 2° 37' 20" W</p> <p>U.T.M.- X - 531161 - Y - 4632580 Perc. 10/14</p>	
<p>TIPOLOGÍA.- Año Rupestre. Abrigo Aire Libre</p> <p>ATRIBUCIÓN.- Calcolítico - Bronce Medio.</p>	
<p>MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- El foso profundo se halla a una altura de 2,25 m y ocupando una superficie de 1,80 m por 0,20 m. Posee dos cornisas, inferiores al primero, se trata de un conjunto de ocho barras verticales y paralelas, de 17 cm de medida y que llegan (1874) idéntico como figuras almidones. El segundo, en ordenación respecto al primer conjunto, está formado por ocho barras verticales, de diferentes tamaños, sus medidas se hallan entre el 17 cm (en longitud)</p>	
<p>DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:25.000</p>	
	
	
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN ACTUACIONES. Nivel de Protección: Suave Rupestre. Protección Integral. Actuaciones: Posibilidad de puesta en valor del abrigó y su entorno. Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de lo establecido en estas normas para el nivel de protección planteado y conlucido con las medidas necesarias oportunas a tal efecto. Entorno de Protección: Área delimitada en la documentación planimétrica adjunta. (Línea de protección de 50 m desde el centro del abrigó). Cualquier obra que conlleve alteración del entorno delimitado, como enclave arqueológico deberá contar con las permisos de los Organismos Competentes en Materia de Cultura que sean determinando entre las actuaciones a seguir en cada caso. ESTRUCTURAS DE INTERÉS: No se permite el abrigó y sus representaciones parciales, realizadas o únicamente actuaciones tendientes a su conservación, puesta en valor y documentación.</p>	

VACIAMIENTO. - Prado de Santa María (I) LOCALIDAD. - Puzosías CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-173-0003-01

DOCUMENTACIÓN. - Calcos de los Frescos (según A. R. Gómez Barrera. Ficha 04 (Inventario))



VACIAMIENTO. - Casco Urbano LOCALIDAD. - Piedraja CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-173-0003-02





DESCRIPCIÓN. - En esta ficha se recoge la noticia recogida por Morales F. (1986) de la existencia de un SARCÓFAGO monolítico en la denominada fragua del pueblo, al fondo de una casa al agua. Este forma ligeramente trapezoidal, de muy buena factura y se desconoce su lugar de origen. Morales apuntaba una posible cronología romana.

Geográficas. - Hoja 349-1 LOCALIZACIÓN. - Cascajal. - Cat. Urban. - Madrid. - 51077
 X. - 535174 - Y. - 4630702 (Pant. DT)

TIPOLOGÍA. - Otros. **ATRIBUCIÓN.** - Pleno medieval Cristiano / Indeterminado.

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. - La pieza se encuentra embutida en la fábrica de una pared.





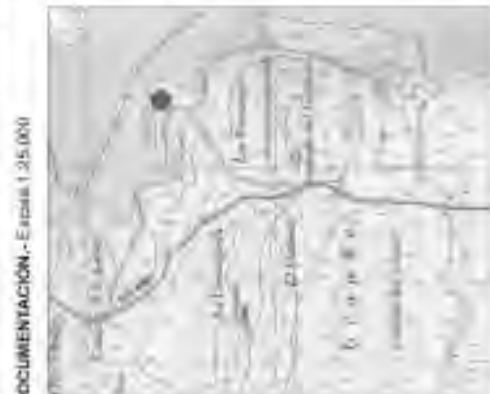


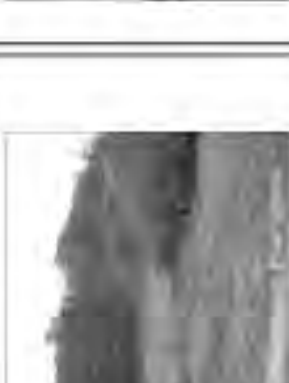
DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:20.000












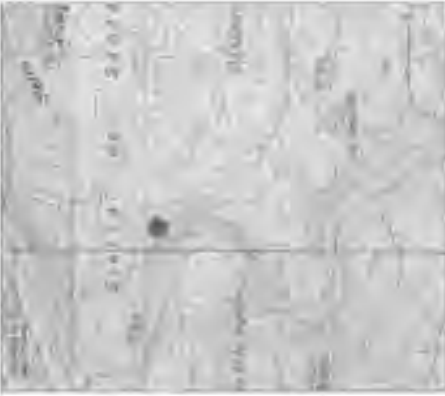



Estado actual del sarcófago, ubicado en la antigua fragua de la localidad.





NIVEL DE PROTECCIÓN. ACTUACIONES. - Nivel de Protección. Suelo Urbano. Protección Integral. La pieza debe ser protegida.

Actuaciones: No se contemplan ninguna actuación distinta a su documentación e estudio. No podrán trasladarse en zona sujeción de los organismos competentes en materia de Patrimonio Cultural. Dada su situación creemos imprescindible exponerla para depositarla en el Museo Numantino, evitando así su destrucción o robo.

<p>YACIMIENTO. - Cumbre de Pinar Grande. Izda. LOCALIDAD. - Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-175-004-01</p> <p>DESCRIPCIÓN. - Situado en el sector Norte del terreno, en su pertenencia a Pinar Grande y Arriba, el yacimiento se localiza en la margen izquierda del río Eresma, al nore de su embalse en el Puerto de la Cuesta de Pinar. Ocupa una zona elevada en la margen izquierda de la carretera que desde Molinos se dirige a Abáigar, antes de llegar al puente, en las inmediaciones de una curva que se dispone al Norte de la misma. La zona presenta dirección general Este-Oeste, con plataforma hacia el sur, inmediatamente al Norte se describe una cuneta, el camino de acceso y un pequeño arroyo, al Sur se accede libremente a todas las elevadas, al Este el límite de terreno con Virueca y al Oeste la carretera SO-540 y sus obras de construcción del puente, propiciada por obras de un arroyo sucesivo.</p>	<p>LOCALIZACIÓN.</p> <p>Geográficas.- Hoja 317-II U.T.M.- Catastral. - C/ Realdeja P/ 46 Parcela 2811A y B</p> <p>41° 52' 00" N - 02° 46' 30" W X.- 515445 Y.- 4635283</p> <p>TIPOLOGÍA. - Lugar de habitación. Indeterminada. ATRIBUCIÓN. - Carcelera.</p>	<p>MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. - Los restos de cultura material son escasos, muy dispersos por la zona de la zona, en un espacio reducido y sin concreciones claras. Se observan en varios fragmentos de cerámica esboscada al mismo, de pequeño tamaño, muy rotos. La raschura es oscura y las decoraciones con el barnizado medio (cazaca y cuarcita). También se recabó material lítico en el área, con restos de brisa y piedra.</p> <p>DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:25.000</p>  	  <p>NIVEL DE PROTECCIÓN, ACTUACIONES. - Nivel de Protección: Suelo Histórico de Protección Cultural. Protección Preventiva Grado 2.</p> <p>Actuaciones: - Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de lo establecido en estas normas para el nivel de protección planteado.</p> <p>Ante la realización de movimientos de tierra en la zona sombreada (zona yacimientos) será necesario realizar un control arqueológico.</p>
<p>YACIMIENTO. - Pinar Grande y Arriba. LOCALIDAD. - Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-173-000-03</p> <p>DESCRIPCIÓN. - Situado en el sector Norte del terreno, en su entorno de Pinar Grande y Arriba, se localiza en la margen derecha del río Eresma, en una amplia zona de terreno bajo, en el área de ubicación del Puerto de la Cuesta de Pinar por lo que gran parte del año permanece sumergido. El enclave abarca una amplia zona denominada genéricamente Playa Pita. Es imposible definir el centro del asentamiento ya que los materiales se localizan dispersos por un gran radio, entre el embalse y la carretera de acceso a la Playa Pita, entre ésta, el embalsado y el asentamiento de Las Cruzadas. La posición actual de las ruinas, arrasadas por las aguas y su anclamiento en el depósito de sedimentos, impide cualquier tipo de actuación arqueológica.</p>	<p>LOCALIZACIÓN.</p> <p>Geográficas.- Hoja 317-III U.T.M.- Catastral. - C/ Realdeja P/ 46 Parcela 2811A y B</p> <p>41° 51' 11" N - 02° 48' 43" W X.- 518377 Y.- 4633656</p> <p>TIPOLOGÍA. - Lugar de habitación. Indeterminada. ATRIBUCIÓN. - Carcelera.</p>	<p>MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. - Dalbois, G. (1977) estudia un tipo de fragmentos de cerámica u sustrato que que abarcan los fragmentos cerámicos. Fernández, J. J. (1985) estudia los fragmentos cerámicos procedentes del enclave y que alcanza a más de 224 fragmentos cerámicos, de los que solo 17 permiten su reconstrucción. El material lítico más escaso consiste en lascas de cuarzo, cuarzos y 41 fragmentos de sílex. En la prospección de las ruinas del pabellón (1960), se localizó un lasca de sílex. Los materiales se localizan dispersos por una gran área en el entorno de la Playa Pita.</p> <p>DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:25.000</p>  	  <p>NIVEL DE PROTECCIÓN, ACTUACIONES. - Nivel de Protección: Suelo Histórico de Protección Cultural. Protección Preventiva Grado 2.</p> <p>Actuaciones: - Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de lo establecido en estas normas para el nivel de protección planteado.</p> <p>Ante la realización de movimientos de tierra en la zona sombreada (zona yacimientos) será necesario realizar un control arqueológico.</p>

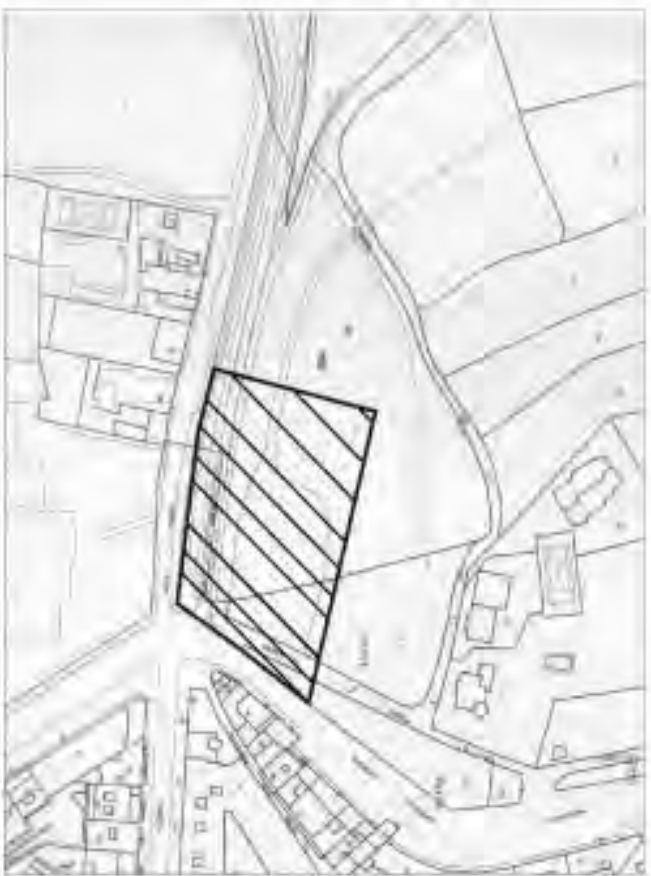
<p>YACIMIENTO.- Realjo de Peña Pueva. El LOCALIDAD.- Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 42-173-004-36.</p> <p>DESCRIPCIÓN.- El yacimiento se halla emplazado en una zona llana ligeramente boscosa al sudeste (junto al pie del Pico Frontes). Su entorno llano se evidencia con el mar de Valdeadiván y las lomas de La Verpillana. Algunas ruinas, adobezcos y construcciones de S.XI y un horizonte onduloso que rodea montañas al paisaje. El yacimiento fue señalado por Tercento, B. (1941). En la década de Valdeadiván, al construir el vivero /.../ algunos restos de aljibes y talabozos romanos (C.II) - este vivero se encuentra abandonado, lo que alarbo en principio el guiso problema de identificación al confundirlo con el actual que está próximo.</p>	<p>LOCALIZACIÓN.-</p> <p>Geográficas: H32 349-1 U.T.M. Catastral: Cas. Realjo de Peña Pueva. 0301. 41° 47' 51" N - 02° 23' 01" W X: 537320 - Y: 4627490</p> <p>TIPOLOGÍA.- Yacimiento sin diferenciar / Asentamiento rural. Vllbo. ATRIBUCIÓN.- Romano Altoimperio</p> <p>MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- Los materiales recogidos se refieren a algunos fragmentos de tegula, baldosas con incisiones de cerámica embucada en una de sus caras, cigo fin pado ser una superficie que permitiera una mayor fijación. También aparecen ocasionalmente algunas pedras amovidas con evidencias de haber sido trasladadas. Por último, cabe la notación del hallazgo de varios molinos excavados en la zona.</p>	<p>DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:25.000</p>  	 	<p>NIVEL DE PROTECCIÓN ACTUACIONES.- Nivel de Protección: Suelo Rústico de Protección Cultural. Protección Preventiva Grado 2.</p> <p>Actuaciones.- Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente para el nivel de protección planteado. Ante la realización de movimientos de tierra en la zona delimitada como patrimonio será necesario realizar un estudio arqueológico.</p>
<p>YACIMIENTO.- Castro de la Cueva del Saucó. LOCALIDAD.- Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 42-173-006-37.</p> <p>DESCRIPCIÓN.- Se encuentra a unos 3 km de la capital, en la margen izquierda del río Duero, en el Monte de Matamádo donde se encuentra un pequeño abanico de alturas laderas a cuyos pies se alza la boca de la Cueva del Saucó, que da nombre al campo. Según Fernández, J. J. (1983). "Se trata de una plataforma sobre cavidades de roca, situada en el fondo del Abrazo del Saucó. Queda flanqueada por escarpadas paredes que delimitan el recinto murado de la Cueva del Saucó, solo es accesible por su ladera Sur, que en su parte superior se eleva y mide de una plataforma murada con una única entrada de acceso. El desarrollo murado mide 4 m de espesor y sobre los 1,20 m de altura". Las polizas de Saenz, C. (1988) al mencionar la Cueva del Saucó añaden: "... Con las ruinas se alto de un castro, probablemente destruido por nosotros hace unos años".</p>	<p>LOCALIZACIÓN.-</p> <p>Geográficas: H32 353-11 U.T.M. Catastral: Cas. Saucó. 0114. 41° 43' 10" N - 02° 27' 11" W X: 545476 - Y: 4611858</p> <p>TIPOLOGÍA.- Lugar de habitación. Castro. ATRIBUCIÓN.- Hierro I / Hierro II</p> <p>MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- Se localizaron, en 1983, algunos fragmentos de cerámicas melmea a mano y resto a fragmentos de cerámicas. El resto vegetal del barro calcinado al rojo oscuro de tipo arqueológico.</p>	<p>DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:25.000</p>  	 	<p>NIVEL DE PROTECCIÓN ACTUACIONES.- Nivel de Protección: Suelo Rústico de Protección Cultural. Protección Integral.</p> <p>Actuaciones.- Prohibida de cuestas en valor de los restos constructivos y su entorno. Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de lo establecido en el artículo 10.1 de la Ley de Patrimonio Cultural. Cualquier obra que conlleve alteración del entorno del yacimiento arqueológico deberá contar con los permisos de los Organismos Competentes en Materia de Cultura y Patrimonio. Determinarán entre las actuaciones a seguir.</p> <p>ESTRUCTURAS DE INTERÉS.- No se pueden alterar los posibles restos o estructuras del yacimiento; realizándose únicamente actuaciones tendientes a su conservación y/o puesta en valor, así como cualquier obra vinculada con su documentación.</p>

VACIAMENTO.- Cueva de la Torna.	LOCALIDAD.- Soria	CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 42-173-0004-38
DESCRIPCIÓN.- Sema que se tiene en la ladera de la sierra de Santa Ana, en la calada que da al río Duero, y rompe la calada de Ceribolico Superior. Se encuentra a pocos metros de la Cueva del Barro, pero en la orda opuesta. A unos 12 m de la entrada se tiene de forma una gran sala donde afloran los restos arqueológicos. La sala tiene 7 m de anchura, vertical y corto pasillo que comunica la sala del jacimentación grandes desechos metálicos.		
LOCALIZACIÓN.-		
Geográficas.- Hoya	U.T.M.-	Catastral.- Cal Rucos, Bq. 018
41° 44' 43" N - 102° 27' 28" W	X: 545079 - Y: 4631861	Paso 3
TIPOLOGIA.- Vaciamiento sin diferenciación.	ATRIBUCIÓN.- Bonyce Antiguo.	
MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- Se recogieron abundantes fragmentos de cerámica a mano, algunos huñidos, correspondientes a cuencos y formas globulares. Algunas de las piezas presentan restos de decoración con cometas aplicadas digitales. También se localizó un punzón de hueso y restos de hueso.		
DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:25.000		
		
		
NIVEL DE PROTECCIÓN ACTUACIONES.- Nivel de Protección: Suelo Rústico de Protección Cultural. Protección Integral. Actuaciones: Prohibida la caza en valor de la cueva y su entorno. Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente, con la aplicación de lo establecido en el Real Decreto 1013/2005, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Patrimonio Cultural de España, en lo referente a la gestión de los bienes culturales. Competentes en Materia de Cultura, quienes determinarán sobre los actuaciones a seguir en cada caso.		
ESTRUCTURAS DE INTERÉS: En ningún caso se podrá realizar alteración de la cueva, realizándose únicamente actuaciones tendientes a su conservación y/o puesta en valor, del centro cualquier obra vinculada con su documentación.		

VACIAMENTO.- Fregadero INUR.	LOCALIDAD.- Soria	CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 42-173-0004-38
DESCRIPCIÓN.- El asentamiento está emplazado en una zona llana, del tipo acastillado al cultivo. Su entorno lo forma la sierra llamada de Las Casas que queda empujada por los cerros de Vardocoms, Belloño y los altos de La Verguña. Hace algunos años, al construir las canchales que sirven al polígono industrial de Soria, aparecieron restos que evidencian la notable existencia de un asentamiento de época romana. Actualmente (2005) el terreno se encuentra cubierto por un espeso matorral de un crecimiento de especies autóctonas. La vegetación cubre toda la superficie convirtiéndose la zona en un espacio de difícil acceso.		
LOCALIZACIÓN.-		
Geográficas.- Hoya 350	U.T.M.-	Catastral.- Cal Rucos, Bq. 33 Bq. 018 - 019 - 020 - 021 - 022
41° 46' 33" N - 02° 28' 01" W	X: 543167 - Y: 4625105	Cal Urbana Veciana, 0200 - Agraria 13
TIPOLOGIA.- Vaciamiento sin diferenciación.	ATRIBUCIÓN.- Tarazonense.	
MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- Entre los restos arqueológicos en 1988, hay que citar varios plomados, algunos fragmentos de cerámica de diversas clasificaciones y una muy pequeña fragmentos de una especie de los que se le puede estar hablando de cerámica que la derivada de su propia presencia.		
DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:25.000		
		
		
NIVEL DE PROTECCIÓN ACTUACIONES.- Nivel de Protección: Suelo Rústico de Protección Cultural - Suelo Urbano (Reservado). Protección Preventiva Grado F. Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre que la actuación no constituya un riesgo para este Nivel de Protección. Ade la realización de movimientos de tierra en la zona delimitada, como vaciamiento, será necesario realizar estudios arqueológicos de comprobación de carácter previo (excavaciones y/o muestreo). Su tiempo y disposición será acordado con el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico.		

VACIAMENTO. - Casco urbano / San Mateo. LOCALIDAD. - Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 43-173-0004-40/01

DOCUMENTACIÓN. - Escala: 1:2.000



NIVEL DE PROTECCIÓN, ACTUACIONES.
 Nivel de Protección: Suelo Urbano.
 Protección Preventiva Grado 2.

Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de los requisitos de la normativa para el nivel de protección planteado.
 Ante la realización de modificaciones de obra en la zona delimitada como patrimonio, será necesario realizar un estudio de impacto ambiental para evaluar la presencia de restos arqueológicos de tipo Civil.

VACIAMENTO. - Casco urbano / Nuestra Señora del Milón. LOCALIDAD. - Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-173-0004-40/02

DESCRIPCIÓN. - La ermita de Nuestra Señora del Milón se encuentra encajada en la cima del cerro del mismo nombre, rodeada en su parte septentrional por los restos de la muralla medieval donde se abría la Puerta de Nájera. El templo actual fue construido en estilo barroco en el primer cuarto del siglo XVIII. Su fábrica es de sillares y mampostería, acopiando planta de cruz latina. Para levantar el nuevo edificio se demolió en parte la vieja iglesia románica, de la que todavía se conserva la calcastrada convertida hoy en sacristía. Según Luchá (2001): 229-230: "Construida a base de mampostería - con sillares como el sillarón - en un tipo muy posterior - conserva el sencillo alero de escombrado /.../ Originalmente tenía acceso muy simple, de adorno sencilla, apoyada por el interior dentro del recinto del alero, pero hoy permanece cegado".

Geográficas. - Pto. 350.1
 U.T.M. -
 X- 545011 - Y- 4824564


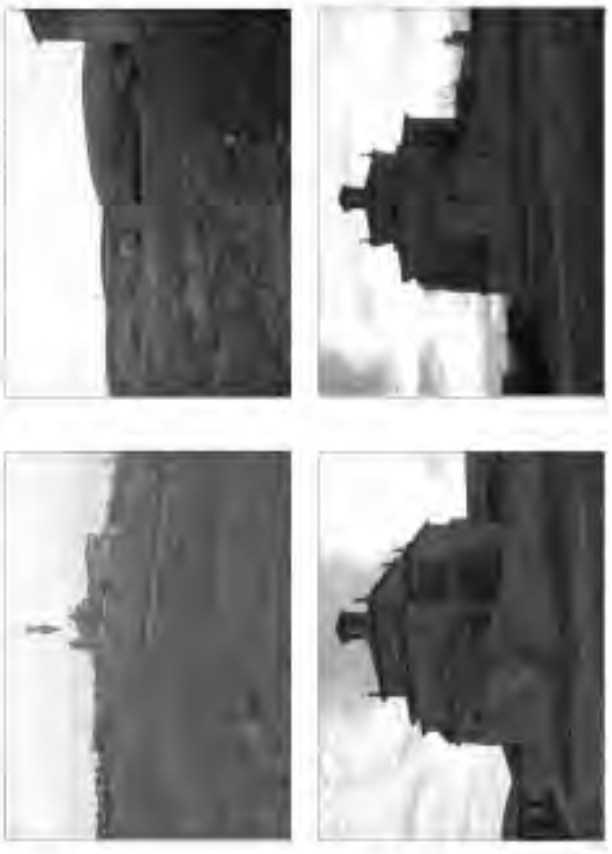
LOCALIZACIÓN.

TIPOLÓGIA. - Lugar Cultural. Iglesia

ATRIBUCIÓN. - Edad Media - Edad Moderna

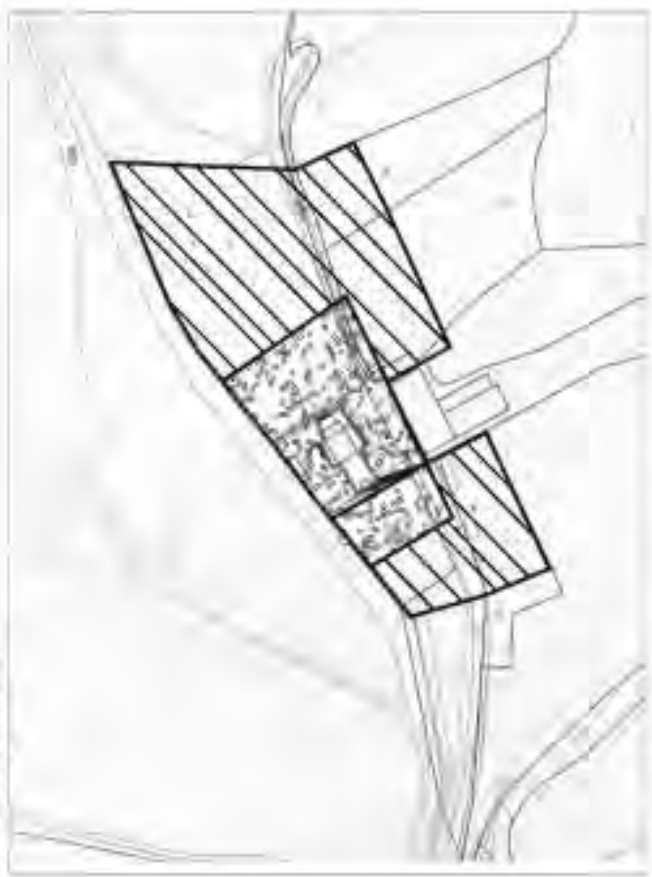
MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. - La prospección realizada por Alarcón en los reducidos espacios libres que quedan detrás de la iglesia no dejó ningún resultado, ni de restos de estructuras ni de estructuras asociadas con la antigua iglesia. En la casa del serrano y en una chimenea con piedras bien labradas datada en el siglo XVII




DOCUMENTACIÓN. - Escala: 1:25.000

VACIAMIENTO. - Casco urbano / Nuestra Señora del Mirón. **LOCALIDAD.** - Soria. **CODIGO IDENTIFICACION.** - 03-75-0004-40 03

DOCUMENTACION. - Escala 1:2.000



 Protección Integral
 Protección Preventiva. Grado 1. Casco: 8. Urban: 10. Mz. 1444. Pm. 14. Escala de Soria. Pol. 34. Pm. 14
 Protección Preventiva. Grado 2. Casco: 10. Urban: 11. Mz. 1444. Pm. 14. Escala de Soria. Pol. 34. Pm. 14

NIVEL DE PROTECCIÓN. ACTUACIONES.
Nivel de Protección: Suave Urbano. Protección Integral.
Actuaciones: Posibilidad de puesta en valor de los restos constructivos y su entorno. Se permite cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de la legislación de patrimonio cultural protegido. Cualquier obra que implique modificación del entorno del bien constructivo arqueológico deberá contar con los permisos de los Organismos Competentes en Materia de Cultura, quienes determinarán sobre las actuaciones a seguir en cada caso.
ESTRUCTURAS DE INTERÉS: En ningún caso se podrá realizar alteración de los paramentos constructivos, ni modificaciones u otros cambios que afecten a su conservación, restauración, y/o puesta en valor, así como cualquier otra intervención que documentación.

Nivel de Protección: Suave Urbano. Protección Preventiva. Grado 1.
Actuaciones: Se autoriza construcción de obra permitida por la legislación vigente en el ámbito del urbanismo para el nivel de protección planteado. Se permite la realización de cualquier obra de obra de obra permitida por la legislación vigente en el ámbito del urbanismo para el nivel de protección planteado. Se permite la realización de cualquier obra de obra permitida por la legislación vigente en el ámbito del urbanismo para el nivel de protección planteado. Se propone un entorno de protección de unos 30 m. entorno a la iglesia.

Nivel de Protección: Suave Urbano. Protección Preventiva. Grado 2.
Actuaciones: Se autoriza cualquier obra de obra permitida por la legislación vigente en el ámbito del urbanismo para el nivel de protección planteado. Se permite la realización de cualquier obra de obra permitida por la legislación vigente en el ámbito del urbanismo para el nivel de protección planteado. Se propone un entorno de protección de unos 30 m. entorno a la iglesia.

VACIAMIENTO. - Casco urbano / San Ginés. **LOCALIDAD.** - Soria. **CODIGO IDENTIFICACION.** - 02-75-0004-40 03

DESCRIPCIÓN. - Las ruinas de la que fue iglesia románica bajo la advocación de San Ginés se localizan en la ladera oriental del Mirón, junto al barrio Este de la muralla y al final del camino del mismo nombre que parte de la casa San Vicente y describe paralelo al río hasta desmenuzarse en varios vestros. En la actualidad se conservan dos grandes piedras de mampostería connotadas con piedra de mayor tamaño en la parte inferior, mientras que en la superior se amplió al ser más pequeñas y connotadas con piedras de menor tamaño. Según Muñoz (2001: 221) la fachada Sur muestra un hueco de grandes dimensiones, probablemente correspondiente a la cornisa. Al norte del paramento existe un espacio rectangular delimitado por un muro de mampostería la muy alterado, que podría corresponder con la zona de Hierro de la capilla.

Geográficas. - Hoja 300-I
 41° 50' 10" N - 02° 27' 17" W

U.T.M.
 X - 545312; Y - 4024999


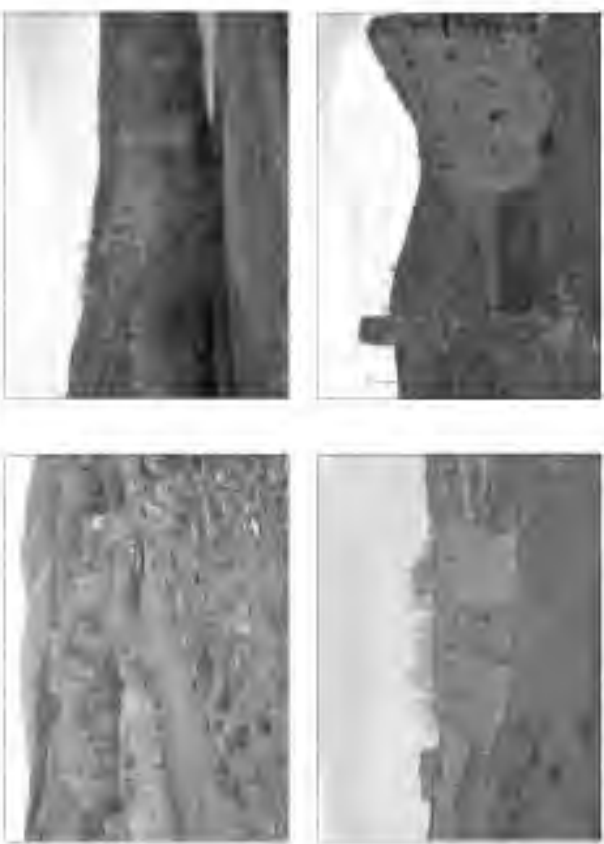
LOCALIZACIÓN. - Castañeda - Casco de Urban: Mz. 1444. Pm. 14
 Casco de Soria. Pol. 34. Pm. 14

TIPOLOGÍA. - Lugar Cultural. Iglesia

ATRIBUCIÓN. - Edad Media.

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. - Una vez amurado, es posible que el edificio fuese reutilizado, para lo cual se necesitarían mampuestos y laura e friso de la nave, se levantó el hueco de la portada (Mz. 2501: 222) y se cerró ortogonalmente al Este, pues en superficie se distinguen un macromarco que se parece indicar.

DOCUMENTACION. - Escala 1:20.000

VACIAMENTO. Casco urbano / San Agustín El Viejo. LOCALIDAD: Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: 42-173-0004-497 01

DESCRIPCIÓN. Los restos pertenecientes a la antigua iglesia de San Agustín forman parte de una construcción semi-ahogada situada junto al Camino de San Ciprián. Se trata de una construcción con ornamentos lujosos, de planta rectangular con notable acentuación y finalizada, como es habitual en estas parroquias de la provincia de Soria, con entablado de parguntas cónicas y canchales moldados labrados con sal. El ábside con cubierta a dos aguas, está recubierto con piedras irregulares de mediano tamaño, y reforzado en su base con un engrosamiento a modo de zócalo, seguramente por su deposición en badana (Núñez, 2001: 228). La construcción primitiva es de encofrado náutico, en mampostería. La fachada meridional, donde debió estar la portada, es la más transformada. A partir del año 1930 la antigua edificación se le añadieron construcciones modernas, modificando y compartimentando la interiorización. A unos 5 m del equinoccial se aprecia un engrosamiento del muro que podría considerarse con un posible pórtico.

Geográficas. Hoja 303-I
41° 46' 11" N - 02° 27' 19" W.

U.T.M.-
X: 545266 - Y: 4624451

TIPOLOGÍA. Lugar Cultural Iglesia

ATRIBUCIÓN. Edad Media

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. En el viejo edificio quedan algunos muros de cantería. Actualmente está siendo utilizado como perruco.

DOCUMENTACIÓN. Escala 1:25.000




VACIAMENTO. Casco urbano / San Ciprián. LOCALIDAD: Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN: 42-173-0004-10 03

DOCUMENTACIÓN. Escala 1:7.000



NIVEL DE PROTECCIÓN: ACTUACIONES.

Nivel de Protección: Suroeste Urbano. Protección Integral.

Actuaciones: Propiciar la adecuada puesta en valor de los restos constructivos y su entorno. Se admitirá cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de lo establecido en estas normas para el nivel de protección planteado. Cualquier obra que conlleve afectación del entorno del bien o como enclave arqueológico deberá contar con los permisos de los Organismos Competentes en Materia de Cultura, quienes determinarán sobre las actuaciones a seguir en cada caso.

ESTRUCTURAS DE INTERÉS: En ningún caso se podrá realizar alteración de los paramentos constructivos, esbeltas o de las estatuas tendientes a su conservación, restauración, y/o puesta en valor, así como cualquier obra vinculada con su documentación.

Nivel de Protección: Suroeste Urbano. Protección Preventiva, Grado I.

Actuaciones: Su alto nivel de calidad arquitectónica permite su protección especial y por lo tanto su aplicación en estas normas para el nivel de protección planteado. Ante la realización de movimientos de tierra en la zona planteada como vaciamento será necesario realizar sondeos arqueológicos de compensación de carácter modo (excavación y mantuvén). Su número y ubicación será consultado con el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico. Un programa urgente de protección con un 30m dentro a la iglesia.

Protección Integral
Protección Preventiva, Grado I

VACIAMIENTO.- Casco urbano El Viejo. **LOCALIDAD.-** Soria. **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.-** 42-173-0004-45-04
DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:3.000



Cadastral.-

- Protección Integral. Mas. 1.544. Pto. IV
- ▭ Protección Preventiva. Grupo F. Casco de Urbana. Mas. 3.142. Parc. 01
- ▭ Casco de Urbana. Pto. 02. Parc. 01

NIVEL DE PROTECCIÓN ACTUACIONES.-

Nivel de Protección.- Suelo Urbano. Protección Integral.

Activaciones.- Posibilidad de gestión de viviendas con sus rasgos constructivos y su entorno. Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de la normativa en vigor, así como cualquier otra protección necesaria. Cualquier obra que conlleva alteración del entorno delimitado como edificio arquitectónico deberá contar con los permisos de obra (licencias) correspondientes en materia de cultura, siempre, determinando sobre las actuaciones a seguir en cada caso.

ESTRUCTURAS DE INTERÉS.- En ningún caso se podrá realizar alteración de los parámetros constructivos originales, realizándose únicamente actuaciones tendientes a su conservación, restauración, rehabilitación, y/o puesta en valor, así como cualquier otra relacionada con su documentación. Las obras a realizar en la vivienda reparadora, rehabilitadora, restauradora, o cualquier otra que conlleva alteración de estructuras por movimiento de tierra deberá contar con la autorización del organismo de la edificación competente en materia de patrimonio histórico.

Nivel de Protección.- Suelo Urbano. Protección Preventiva. Grupo F.

Activaciones.- Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de las normas en vigor para el nivel de protección preventiva. Ante la realización de movimientos de tierra en la zona delimitada como vaciamiento será necesario realizar sondeos arqueológicos de comprobación de carácter previo (mercado de materiales). Su número y disposición será coordinado con el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico. Se propone un sistema de protección de 30 m. en forma de franja.

VACIAMIENTO.- Casco urbano I San Prudencio. **LOCALIDAD.-** Soria. **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.-** 42-173-0004-40-05
DESCRIPCIÓN.- Las ruinas acera del emplazamiento de esta parroquia son bastante conmovedoras. La ubicación sugerida por Nuno comienza a una plataforma al Norte del claustro de San Pedro, en cuyo borde se asienta un puente de la luz. La zona es un balcón que, al menos hasta mediados del siglo XX, fue parcela ruralizada.

LOCALIZACIÓN.-

Geográficas.- Hoja 350.1
 41°-46' 05" N. - 02°-27' 28" W.

U.T.M.-

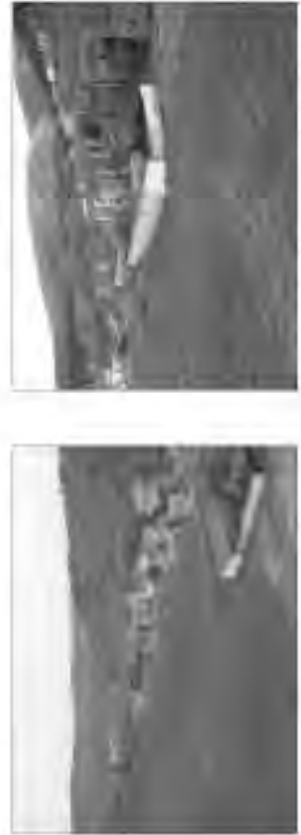
Catastral.- Catastro de Urbana. Mas. 4840. Parc. 08
 X.-545051 - Y.-4694252 (11 12 27)






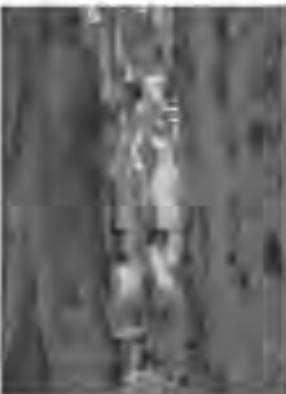
TIPOLOGÍA.- Lugar Cultural. Iglesia


ATRIBUCIÓN.- Edad Media.

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- El terreno ofrece muy mala visibilidad debido a la abundante vegetación y en él no se observó resto alguno, a excepción de piedras sueltas en la parte superior, al pie de otra ladera que a su vez da al camino de Santa Cruz al Mirón, y que así con seguridad pertenecen a estructuras de culto.

DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:25.000



VACIAMENTO .- Casco urbano / Santa Cruz. LOCALIDAD .- Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN .- 42-175-0034-409 06.		
DESCRIPCIÓN .- Es una de las colecciones más valiosas de Soria más conocida, pues en ella pasó su infancia el rey Alfonso VIII a cargo del linaje de Santa Cruz. Según los cronistas Marell y Moxquera de Barriarero, en torno a esta parroquia tenían sus casas los miembros de esta noble, aquí celebraban sus reuniones y en su iglesia habitaba su capellán. (Hijos. 1900:229-230). En la actualidad la edificación propiamente por Nuriel(2001) coincide con una vivienda que ya estaba construida hacia 1935. Se trata de la última edificación según se autor al Marqués de Santa Cruz. En el siglo XVII aún se conservan en pie la ruina de algunas casas, así como la iglesia. Su estilo parece que se mantiene hasta el siglo XIX, a pesar de que durante el XVIII perteneció ya a la Iglesia de San Pedro.		
Geográficas .- Hoya 350-1 41°-46' 00" N. - 02° 27' 29" W	U.T.M. X. 548121 - Y. 4624348	LOCALIZACIÓN .- Catedral, Manz. Izard, Parc. 21, Manz. 31443 Parc. 2, 25 a 29, 27
TIPOLOGÍA .- Lugar Cultural Iglesia.	ATRIBUCIÓN .- Edad Media- Edad Moderna	
MATERIALES ARQUEOLÓGICOS .- En la fachada de la casa se conservan en el estado actual los muros que, pese a algunas reformas que tienen su origen en la localidad de Renedrales, fueron construidas según el románico y una vez más, en el solar de esta vivienda. El muro Norte, de 28m de longitud presenta en su fuste inferior hasta una altura de 2m de altura de piedra menuda y algunos sillares con marcas de cantería, éstos colocados en la espina entre la casa y el patio, todo ello ogeado con argamasa y blanqueado (Estremera/Quintana, 2003:88). Estas construcciones se encuentran ya edificadas hacia el año 1935.		
DOCUMENTACIÓN .- Escala 1:25.000		
		
		

VACIAMENTO .- Casco urbano / San Prudencio. LOCALIDAD .- Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN .- 42-175-0034-409 05.	
DOCUMENTACIÓN .- Escala 1:3.000	
NIVEL DE PROTECCIÓN ACTUACIONES .- Nivel de Protección: Suero Urbano. Protección Preventiva Grado 2.	Actuaciones .- Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la autorización del Ayuntamiento en su forma para el nivel de protección planificado. Ante la realización de movimientos de tierra en la zona, debe realizarse, como procedimiento preventivo, un estudio geológico de las mismas para evaluar la presencia de riesgos geológicos (tal y como indica el artículo 10 del Real Decreto 1073/2008).

VACIAMENTO.- Casco urbano / Santa Cruz LOCALIDAD.- Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 42-173-0004-40 16

DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:7.000



NIVEL DE PROTECCIÓN ACTUACIONES
Nivel de Protección.- Suroeste Urbano. Protección Preventiva, Grado 1.
Actuaciones.- Se realiza un estudio de tipo técnico preliminar por la legislación vigente con respecto a la aplicación de las medidas de conservación para el nivel de protección planteado. Ante la realización de reconocimientos de terreno en la zona delimitada como vaciamento será necesario realizar reconocimientos arqueológicos de carácter no destructivo (excavaciones y sondeos). Su número y ubicación será acordada con el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico. Se propone un estudio de protección de unos 30m, entorno a la ermita de San Juan de los Ríos.

VACIAMENTO.- Casco urbano / San Juan de los Ríos LOCALIDAD.- Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 42-173-0004-40 07


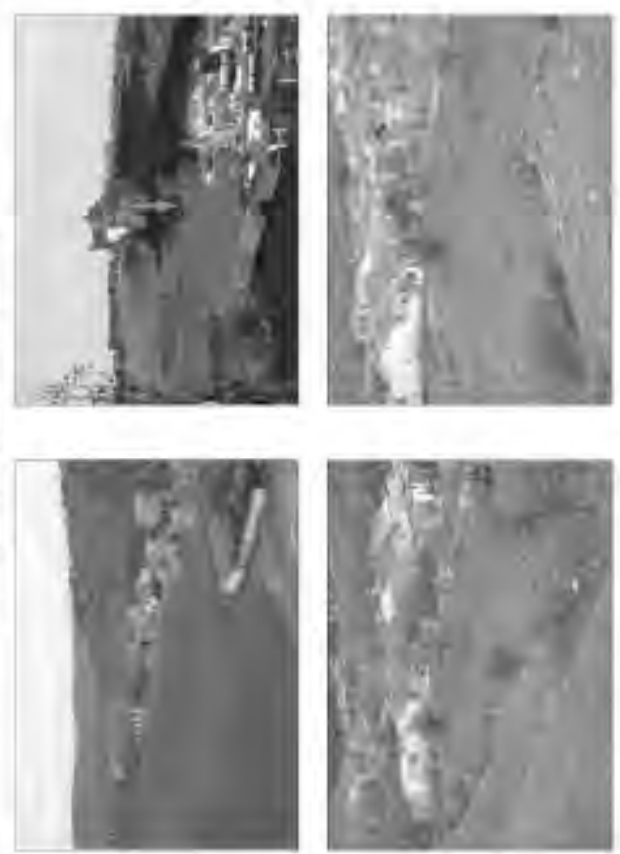
DESCRIPCIÓN.- Próximamente enfrente de la vivienda en cuyo solar se ubicaría la iglesia de Santa Cruz se encuentra el cobertizo emplazamiento de este patrimonio. Todas las informaciones localizadas en esta zona a la misma altura que la de Santa Cruz menciona los Arriegas del Museo Numantino que la ubican a menos de una milla y la San Martín (VV.AA. 1994:40-41). El lugar donde la edificación (2001) coincide con una pequeña plataforma baja en el punto donde confluyen la senda de San Juan de los Ríos con el camino de San Pedro al Minco.

Geográficas.- Hija 351-1 LOCALIZACIÓN.-
U.T.M.- Catastral.- Cadastre de Urbanos, Zona 11443, Pto. 02.
 X.- 545078 - Y.- 4624381 - U.T.M. 31 y 34 - 30 / UTM 4448, Pto. 27

TIPOLOGÍA.- Lugar Cultural, Iglesia ATRIBUCIÓN.- Edad Media

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- En 1538 fue agregada a la parroquia de Santa Cruz, y en 1677, ante su estado de ruina, fue demolido y su piedra se reaprovechó en la construcción del convento de la Merced. En su lugar se colocó, como era tradición, una cruz de piedra. (Hijas. 1980:238). El terreno presenta muchas condiciones de humedad, apreciándose en superficie algunas piedras sueltas y una gran estructura.

DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:25.000

VINCIMIENTO. - Caserío urbano / San Martín LOCALIDAD. - Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-173-0004-48 06

DESCRIPCIÓN. - Su ubicación es confusa. Esta inscripción en gran parte es ilegible a los dos advocados que tuvo el templo: San Martín y Santa Apolonia (Higes, 1900:230; Nuño, 2001:35) Este último autor también sugiere que tras el incendio del siglo XIV, esta parroquia se situaría más al Oeste. La primera ubicación (1ª), coincide en la actualidad con una casa y jardín situado a caballo de la calle San Yacobe, donde se une con la curva que inicia el Camino de San Gilés. La segunda localización (2ª) se sitúa a la zona del camino de Santa Apolonia, que discurre por el suave barranco que inicia en San Pedro y sigue hasta la calle Puente de Najera, próxima a unos castaños que hoy al pie de la ladera mencionada del Mirón.

Geográficas. - Hoja 330-I
 1ª Ubic. 41° 46' 05" N. 02° 27' 21" W
 2ª Ubic. 41° 46' 05" N. 02° 27' 41" W






U.T.M. -
 1ª Ubic. X: 345221 - Y: 4624262
 2ª Ubic. X: 344768 - Y: 4624262

TIPOLOGÍA. - Lugar Cultural: gran

ATRIBUCIÓN. - Edad Media

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. - Junto a la 1ª ubicación se observa un muro de mampostería en el lado de camino de San Gilés, que puede relacionarse con los restos de la antigua iglesia y/o con un elemento de construcción de lemas. En el entorno de la 2ª ubicación Alarcón detecta restos arqueológicos en superficie, a esterección de un par de bloques de gran tamaño, pero sin fuentes de labra. [Estratigrafía / Gaurmau, 2000:32-33]

DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:25.000

VINCIMIENTO. - Caserío urbano / San Juan de los Navarros LOCALIDAD. - Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-173-0006-07 07

DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:2.000



NIVEL DE PROTECCIÓN ACTUACIONES.
Nivel de Protección: Suelo Urbano, Protección Preventiva, Grado I.
Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre cuanto aplicación de la legislación en estas normas para el nivel de protección planteado. Ante la realización de movimientos de tierra en la zona delimitada como ya se indica será necesario realizar estudios arqueológicos de conservación de carácter más (investigación y/o materiales). Su presencia y disposición será cubierto con el programa correspondiente en materia de protección del patrimonio histórico.

YACIMIENTO: Casco urbano I San Vicente. **LOCALIDAD:** Soria. **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN:** 42-173-0034-419 (39)

DESCRIPCIÓN: Escalen trozos de los sobre esta colación, que al parecer fue una de las destruidas por el incendio que afectó a este sector de la ciudad medieval el siglo XIV. Como consecuencia del mismo, la gloria despareció pasando su culto al Arcángel y después, junto con esta (firma a San Pedro (siglos. 1960: 228-229). La propuesta de ubicación realizada por Muñoz (2001) coincide con un solar situado a fracción de un trazo de la calle San Millán, donde actualmente se ven unas viviendas modernas que no parecen integrar parámetros antiguos.


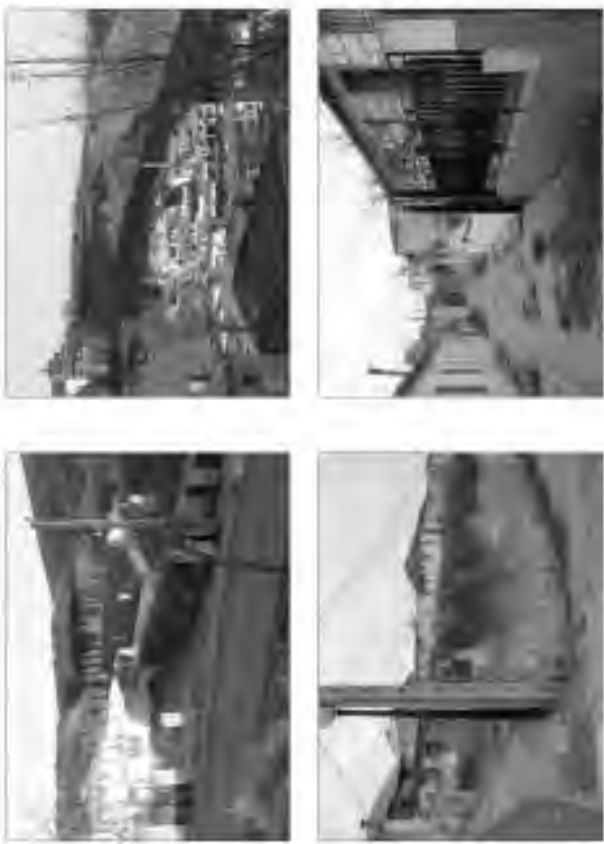
Geográficas: Hija 390.1
 41° 46' 05" N, 02° 27' 23" W.

LOCALIZACIÓN:
U.T.M.: Castellón - Calles de Urbana. Mera. 5442. Pto. 81
 X: 545167 Y: 4624200 e 11, 13, 14 a 21, 40

TIPOLOGÍA: Lugar Cultural. Iglesia.
ATRIBUCIÓN: Edad Media.

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS: Al principio de esta misma calle y en su lado Norte se ha documentado una pared de mampuestos, y en el esquina con la calle Santa Cruz algunas pilares labrados con marcas de cantera, sin duda contemporáneas (Estremera/Quintana, 2003:95)

DOCUMENTACIÓN: Escala: 1:25.000

YACIMIENTO: Casco urbano I San Millán. **LOCALIDAD:** Soria. **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN:** 42-173-0034-419 (38)

DOCUMENTACIÓN: Escala 1:2.000



Calles de Urbana. Mera. 5442. Pto. 81. 01. Mera. 51443. Pto. 84 a 107. 02. 42. Mera. 5442. Pto. 31 a 32




Calles de Urbana. Mera. 5442. Pto. 101. 01 a 102. 14 a 103. 20 a 21

NIVEL DE PROTECCIÓN: ACTUACIONES.
Nivel de Protección: Suilo Urbano. Protección Preventiva Grado 2.

Actuaciones: Se solicita cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de lo así previsto en estos planos para el nivel de protección planteado.
 Ante la realización de movimientos de tierra en la zona delimitada como patrimonio será necesario realizar un estudio arqueológico de las mismas para evaluar la presencia de restos arqueológicos bajo suelo.

VACIAMENTO. - Casco urbano / San Vicente. **LOCALIDAD.** - Soria. **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.** - 42-173-000-487-00

DOCUMENTACIÓN. - Escala: 1:7.000



NIVEL DE PROTECCIÓN. ACTUACIONES.
 Nivel de Protección: Suelo Urbano. Protección Preventiva Grado 2

Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente en materia de edificación de lo estipulado en las normas para el nivel de protección planteado.

Ante la realización de intervenciones de obras en la zona delimitada, como ya indicado, será necesario realizar un estudio arqueológico que permita evaluar la existencia de restos arqueológicos susceptibles de ser intervenidos.

VACIAMENTO. - Casco urbano / Santa Ana Trinidad. **LOCALIDAD.** - Soria. **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.** - 42-173-000-489-10.

DESCRIPCIÓN. - Apenas se conservan datos históricos y documentales sobre esta parroquia. El emplazamiento que propuso Nájera (2001) se encuentra precisamente en el collarín de la Santa Ana Trinidad, en concreto en un solar en baldío situado al noroeste del claustro de la Comendación y al Sur del Camino de Santa Apolonia, que coincide con el barrio de los pies del Cerro del Misco (14). Una segunda posible ubicación es un solar abandonado enfrente de donde se une la calle Pizzo Mayor con la calle de la Matadero (24).

Geográficas. - Hoja 300.I
 41° 46' 03" N., 02° 27' 32" W.

U.T.M.
 X: 564867, Y: 4624206



LOCALIZACIÓN.
 Catastral: Colinas de Urdun. Mosa. 4023. Parc. 03. 31 I.
 Mosa. 4045. Parc. 12. 13 I. Mosa. 4042. Parc. 01 a 03. 04 a 05.

TIPOLOGÍA. - Lugar Cultural. Iglesia

ATRIBUCIÓN. - Esat Media


MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. - La prospección de Aláez no localiza restos arqueológicos en superficie, si bien la visibilidad general en los solares es limitada. El posible segundo emplazamiento de la iglesia está siendo motivo de un control arqueológico con motivo de las obras de ampliación de la calle San Antonio Trinidad, y de la protección de dos bañeros de viviendas con techabancos, sobre el frontón, negativos (Arévalo et al., 2005).

DOCUMENTACIÓN. - Escala: 1:25.000

VACIAMIENTO. - Casco urbano / Suelo urbano (ordenado). LOCALIDAD. - Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-173-0004-40 1C

DOCUMENTACIÓN. - Decreto 1.310/01



NIVEL DE PROTECCIÓN. ACTUACIONES.
Nivel de Protección: Suelo Urbano. Protección Prevalente Grado 2.

Actuaciones: Se permite cualquier tipología permitida por la legislación vigente siempre con cumplimiento de lo establecido en esta norma para el nivel de protección planteado.
 Ante la realización de movimientos de tierra en la zona delimitada deberá verificarse para poder realizar cualquier actuación las medidas para evitar la pérdida de restos arqueológicos bajo tierra.

VACIAMIENTO. - Casco urbano / Soria Mº de la Puente. LOCALIDAD. - Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-173-0004-40 1C
 Merindad de S. Aguadrón

DESCRIPCIÓN. - Según Nuño, J. (2001: 57-52) "Cabría de obispos Nuestra Señora de la Puente - nombre que se conserva en una calle actual - o El Salvador y la aldea en San Juan de Duero, Rabal, por su parte, se ubica junto a San Juan de Duero". Opiniones que han sido corroboradas tanto por Esteban Jorcano como por los Arqueólogos del Museo Murillo. No obstante un documento de 1354 la sitúa como la iglesia de la capilla de las agraves y otras construcciones así parecen reflejadas."

Geográficas. - Hoja 330-I
 41° 05' 05" N - 02° 27' 17" W

LOCALIZACIÓN.
 U.T.M. -
 X - 945324 - Y - 4624257

TIPOLOGÍA. - Lugar Cultural - gresca Merindad

ATRIBUCIÓN. - Edad Media - Edad Moderna

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. - Esmeraldas / Quilanas (2003: 100-101) "En la actualidad, el antiguo monasterio de San Aguadrón, en el que a principios se trasladó la Fábrica de la Luz, podemos documentar entre varias viviendas modernas los restos de un pavimento de mozaicamiento".

DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:25 000




VACIAMENTO - Casco urbano / Santa Mª de Calatayud - Soria. **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN** - 42-173-0014-419 13


DESCRIPCIÓN - Según Estratema Quielano (2003: 102-103) - "El curso del casco de Nueva Soria en Mayoría está en la zona que está para dejar dentro la calle de San Lorenzo al poniente y dentro de un recinto, antes de llegar a la fuente de las Santa Cruzes". Lo restado de Calatayud. / En el siglo XIX aún se conservaban estas estructuras de esta época (rehabilitadas en el casco de Calatayud). En la actualidad, el empobrecimiento progresivo, a los pies de la vertiente septentrional del casco del casco, coincide con las casas modernas que fueron adquiridas por la familia de Calatayud o de Calatayud. - Edificios casales que se construyeron en la segunda mitad del siglo XX, aunque sus procedencias, según se indica en el trazado de Calatayud.


Geográficas - Hoja 350-I - U.T.M. - **Calatayud** - Casco de Calatayud. Mapa 07447. Pto. 10. 11. Mapa 07447. Pto. 10. 11. Mapa 07447. Pto. 10. 11.

TIPOLOGÍA - Lugar Cultural. Iglesia. **ATRIBUCIÓN** - Ecop. Merca.

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS - Durante el seguimiento arqueológico de las zanjas abiertas para la acometida del saneamiento se observaron restos de muros alquadrados que avanzan en la provincia aquí los restos de la antigua Calatayud.


DOCUMENTACIÓN - Escala: 1:25.000




VACIAMENTO - Casco urbano / Santa Mª de Calatayud - Soria. **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN** - 42-173-0014-419 13

DOCUMENTACIÓN - Escala: 1:25.000



Calatayud

- Protección Integral
- ▨ Protección Preventiva Grado 1. Casco de Calatayud. Mapa 07447. Pto. 10. 11.
- ▨ Protección Preventiva Grado 2. Casco de Calatayud. Mapa 07447. Pto. 10. 11.

NIVEL DE PROTECCIÓN ACTUACIONES

Nivel de Protección: Suroeste Urbano. Protección Integral

Actuaciones: Posibilitar la puesta en valor de los restos arqueológicos y su entorno. Se admiten actuaciones de zona permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de las normas para el nivel de protección patrimonial y contando con las permisos necesarios aportados al efecto. Integrar este nivel dentro de las actuaciones que permitan una futura actuación que de todo su entorno con el Monasterio ya la antigua Calatayud. Posibilitar la zona de Calatayud para que contenga el casco del casco como un elemento clave en la zona de Calatayud. Las actuaciones contempladas en el Plan de Cultura, que se determinarán sobre las actuaciones de la zona de Calatayud.

ESTRUCTURAS DE INTERÉS: No se podrán alterar los paramentos, muros, torres, etc., que forman parte de las estructuras monumentales o su conservación, restauración, ya puesta en valor, así como cualquier otra estructura con su documentación.

Nivel de Protección: Suroeste Urbano. Protección Preventiva, Grado 1.


Actuaciones: Se admiten actuaciones de zona permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de las normas para el nivel de protección patrimonial. Ante la realización de movimientos de tierra en la zona permitida por el presente será necesario realizar las acciones arqueológicas de comprobación de carácter preventivo para la zona de Calatayud. Su número y dimensión será establecido con el órgano competente en materia de protección del patrimonio nacional.

Nivel de Protección: Suroeste Urbano. Protección Preventiva, Grado 2.

Actuaciones: Se admiten actuaciones de zona permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de las normas para el nivel de protección patrimonial. Ante la realización de movimientos de tierra en la zona permitida por el presente será necesario realizar un estudio arqueológico de la zona para evaluar la importancia de los restos arqueológicos de Calatayud.

VACIMIENTO - Casco urbano / Calle Nº de Castañazo - LOCALIDAD - Soria - **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN** - 42-173-0004-09-11

DOCUMENTACIÓN - Escala 1:2.000



NIVEL DE PROTECCIÓN, ACTUACIONES -
Nivel de Protección: Suelo Urbano, Protección Preventiva Grado 2.

Actuaciones: Se autoriza el puerterizado obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de la calçada unidas a las normas para el nivel de protección preventiva.
 A fin de real cachi de muros y mallas de tierra en la zona de malla como ya existía para el puerterizado en el casco urbano de Soria para evitar la presencia de malos olores y ruido (Ley 1/2001).

VACIMIENTO - Casco urbano / San Juan de Murel - LOCALIDAD - Soria - **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN** - 42-173-0004-09-14

DESCRIPCIÓN - Pico de soto sobre sota colación. Para Murel (2007) su ubicación podría compararse con una pequeña plataforma situada en la falda Norte del cerro del Castillo, al final de la entrocada calle que lleva al nombre del cerro (altura de la carretera 114). Sin descartar este emplazamiento, también es posible que la iglesia pudiera estar algo más al Oeste (2º), en la travesía de las casas de la calle San Juan de Murel o en el inicio de la confluencia del parque (Estadística Guzmán, 2000).






LOCALIZACIÓN -

Geográficas - Zona 1950-1	U.T.M.	Catastral - Censos de Urbanos, 51854, Ptas. 00
Escala: 41° 45' 53" N - 02° 27' 27" W	Escala: X - 545084 - Y - 4623325	(Mesa, Soria, Ptas. 00, 06, 09)
Oeste: 41° 45' 59" N - 02° 27' 29" W	Oeste: X - 545054 - Y - 4623380	

TIPOLOGÍA - Lugar Cultural Iglesia

MATERIALES ARQUITECTÓNICOS - La protección realizada por Anacet no obtiene resultados positivos, así que se observan edificaciones de tipo típico, aunque la verticalidad en toda la zona es variable.

DOCUMENTACIÓN - Escala 1:25.000

YACIMIENTO. - Casco urbano / San Miguel de Cuadras. **LOCALIDAD.** - Soria. **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.** - 42-175-0014-017-15

DESCRIPCIÓN. - Se halla a media ladera, en la vertiente noroccidental del casco del castillo, y sus ruinas se han conservado gracias a una vivienda que ha rodeado el apéndice en su construcción, que parece ser construido en el siglo XIX, aunque con reformas en época moderna. Aparece señalada como San Miguel en el plano de Bedoya de 1813, donde se identifica como un pequeño templo con tres naves y ábside semicircular. Para del viejo edificio románico se encuentra, seguramente bastante destruido, bajo la actual construcción y el resto, la nave y los pies de la iglesia, decimonónica en el espacio situado a Oeste de la cabecera.

Geográficas. - Hija 350,1
41° 45' 51" N - 02° 27' 32" W

U.T.M. -
K - 564971 - Y - 4623610


LOCALIZACIÓN. -
Cataluña - Cosmida Urbana. Manz. 0174. Par. 02




TIPOLOGÍA. - Lugar Cultural. Iglesia.

ATRIBUCIÓN. - Edad Media.

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. - Se conserva un muro de mampostería, que parece corresponder con el alcaide de un paramento realizado con canchales y mampuestos calzados de yeso y mortero blanco. Inhabidos con abundante engarzado.


DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:25.000






YACIMIENTO. - Casco urbano / San Juan de Naval. **LOCALIDAD.** - Soria. **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.** - 42-171-0004-014


DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:7.000

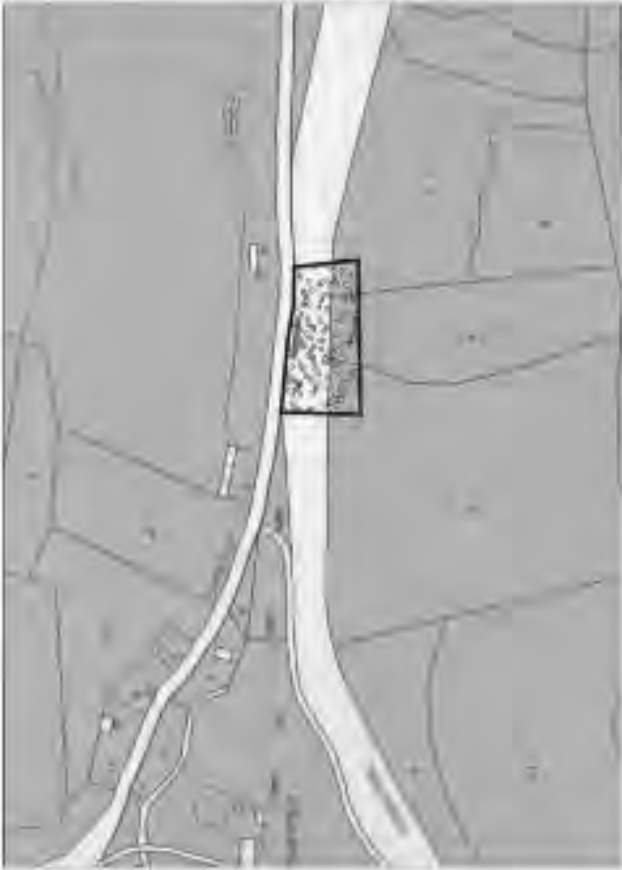





NIVEL DE PROTECCIÓN, ACTUACIONES. -
Nivel de Protección: Solo Urbano, Protección Preventiva Grado 2.

Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre que la ejecución de la obra no implique ninguna clase de protección planteada.
Ante la realización de movimientos de tierra en la zona, deberá realizarse un control arqueológico de las mismas para evitar cualquier tipo de intervención bajo tierra.


<p>YACIMIENTO.-Casco urbano / Santa Mª de Arrogales. LOCALIDAD.- Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.-42-173-0003-03 19</p> <p>DESCRIPCIÓN.-Pocos restos existen sobre esta colación, situada en las inmediaciones de la puerta del mismo nombre, en el sector meridional del recinto amurallado. La ubicación propuesta por Nuño (2001:40) coincide con el extremo meridional del cementerio antiguo al lado de la nueva ermita. Pero la zona puede estar afectada por un hallazgo al otro lado del Paseo de Valdeca, donde hoy se levantan unas casas viejas con paredes de mampuestos labrados con argamasa y técnicas de piedra en puentes y ventanals. Otras construcciones, a veces situadas algo más al Norte indican igualmente muros con torales de sables. En la actualidad no se advierten estructuras relacionadas con la iglesia ni con la cercana puerta de Valdeca.</p>	<p>LOCALIZACIÓN.</p> <p>Geográficas.-H.03 350.1 41° 45' 41" N - 02° 27' 40" W.</p> <p>U.T.M.- X: 544793. Y: 4623623</p> <p>Catastral.-Censo de Urbana M.º. 47332. Parcela 01 a 07 / Caserío de Puente. Pl. 35. Parc. 31</p> <p>TIPOLOGÍA.-Lugar Cultural / Iglesia</p> <p>ATRIBUCIÓN.- Edad Media.</p> <p>MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.-</p>	<p>DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:25 000</p> 	
---	---	---	---

<p>YACIMIENTO.-Casco urbano / Santiago. LOCALIDAD.-Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.-42-173-0003-03 19</p> <p>DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:2.000</p>		<p>NIVEL DE PROTECCIÓN, ACTUACIONES.- Nivel de Protección: Nivel Urbano. Protección Preventiva Grado 2.</p> <p>Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre que la actuación se ajuste a las normas para el nivel de protección planteado.</p> <p>Ante la realización de trabajos de saneamiento en la zona delimitada, como ya se ha mencionado, será necesario realizar un censo arqueológico de las viviendas para evaluar la presencia de restos arqueológicos bajo Colaje II.</p>
--	---	--

<p>YACIMIENTO. - Casco urbano / San Lázaro. LOCALIDAD. - Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-173-0001-40-21</p> <p>DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:4.000</p>	 <p style="text-align: center;">  </p>	<p>NIVEL DE PROTECCIÓN ACTUACIONES. -</p> <p>Nivel de Protección: Suelo Urbano, Protección Integral.</p> <p>Actuaciones: Posibilidad de traspaso en favor de las restas constructivas y su entorno. Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de lo establecido en estas normas para el nivel de protección planteado. Cualquier obra que conlleve afectación del entorno urbano deberá como mínimo arqueológico deberá contar con los permisos de los Organismos Competentes en Materia de Cultura, quienes determinarán sobre las actuaciones a seguir en cada caso.</p> <p>ESTRUCTURAS DE INTERÉS. En ningún caso se podrá realizar alteración de las paraméntos constructivos originales, modificaciones en clave en las actuaciones limitadas a su conservación, restauración, y/o puesta en valor, así como cualquier otra vinculada con su documentación.</p> <p>Nivel de Protección: Suelo Urbano, Protección Preventiva, Grado I.</p> <p>Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de estas normas para el nivel de protección planteado. Ante la realización de movimientos de tierra en la zona deberá contar (yacimiento) será necesario usar las técnicas arqueológicas de conservación de carácter preventivo (protección y/o restauración). Su número y disposición será coordinado con el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico.</p>
<p>YACIMIENTO. - Casco urbano / San Polo. LOCALIDAD. - Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-173-0004-40-22</p> <p>DESCRIPCIÓN. - Singular edificio románico del siglo XII, se encuentra al inicio del camino a San Saturno. Los restos del antiguo monasterio se encuentran hoy en una finca privada rodeada por pequeñas construcciones, fuentes y jardines. Según NÚMERO (2001-173-175) " Solo se dá conocimiento del yacimiento con un estudio arqueológico topográfico como lo véase (fotos aéreas) y los restos de un muro que se extendió a lo largo de la fachada occidental del templo... / Puesto en condiciones de los jardines al exterior algunas bases y estatuas románicas de época visigoda. La iglesia está construida del mismo estilo... / Presenta una azudaria y cubiertas redonduras". El antiguo monasterio de San Polo fue declarado Bien de Interés Cultural con el Real Decreto de 27/10/1977.</p>	<p>LOCALIZACIÓN.</p> <p>Geográficas. - Hoja 350-I 41° 42' 48" N. - 02° 27' 05" W.</p> <p>U.T.M. - X - 345031 - Y - 4623721</p> <p>Catastral. - Car. N. 12. - Pol. 12. - Inc. 19830</p> <p>TIPOLOGÍA. - Lugar Cultural - Iglesia Monasterio. ATRIBUCIÓN. - Edad Media.</p>	<p>MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. - En el Museo Numantino se localiza una estatua femenina procedente de este lugar (42-173-0004-40-25).</p> <p>DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:20.000</p>  

VACIEMENTO.- Casca urbana / San Pedro LOCALIDAD.- Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 42-173-0004-407-22

DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:4.000



NIVEL DE PROTECCIÓN.- ACTUACIONES.-
Nivel de Protección: Sueldo Urbano. Protección Integrada.
Actuaciones: Protección de sueldo en valor de los restos constructivos y entorno. Se autoriza cualquier obra permitida por la legislación vigente siempre que se adecúe a las normas de edificación para el nivel de protección planteado. Cualquier obra que conlleve alteración del entorno edificado como edificación arqueológica o con los permisos de las Organismos Competentes en Materia de Cultura, quedan sometidos a las actuaciones de salvaguarda de cada caso.

ESTRUCTURAS DE INTERÉS.- En ningún caso se podrá realizar alteración de las paramentales remanentes, engraves, molduras u otros elementos arquitectónicos de conservación, restauración, restauración, etc. que afecten al valor, del conjunto que se vincula con su documentación.

Nivel de Protección: Sueldo Urbano. Protección Preventiva, Grado 1.
Actuaciones: Se autoriza cualquier obra que permita la ejecución de trabajos de mantenimiento de la zona delimitada como yacimiento será necesario realizar cualquier actuación de conservación de la zona delimitada (mantenimiento). Si durante y ejecución se detecta algún elemento de interés, de protección de patrimonio histórico se propone un nivel de protección de unos 30m entorno a la zona.

Nivel de Protección: Sueldo Urbano. Protección Preventiva Grado 2.
Actuaciones: Se autoriza cualquier obra permitida por la legislación vigente siempre que se adecúe a las normas de edificación para el nivel de protección planteado. Cualquier obra que conlleve alteración del entorno edificado como edificación arqueológica o con los permisos de las Organismos Competentes en Materia de Cultura, quedan sometidos a las actuaciones de salvaguarda de cada caso.

VACIEMENTO.- Casca urbana / Muralla Medieval LOCALIDAD.- Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 42-173-0004-407-23

DESCRIPCIÓN.- Forma parte del sistema defensivo de protección del casco medieval, protegiendo las edificaciones que se fueron levantando paulatinamente en las laderas y vaguadas definidas por los cerros de El Casallo y El Mirón. La unión de varias alabas ortogonales en torno al espacio que los conforma el castillo y la erogación de una zona protectora más amplia que la que delimita la fortaleza, constituyen el origen medieval de la ciudad. La geografía era favorable a la formación de una población por la existencia de la amplia zona de arborescencia, una vaguada con su colada y varias colinas que la delimitan y ocultan. Presenta unos 4.100 m² de superficie, amarrando un espacio de unos 100 hectáreas, terreno desproporcionado para el casco que debió proteger, por lo que quedaban muros y fincas de cultivo y terreno para labranza.

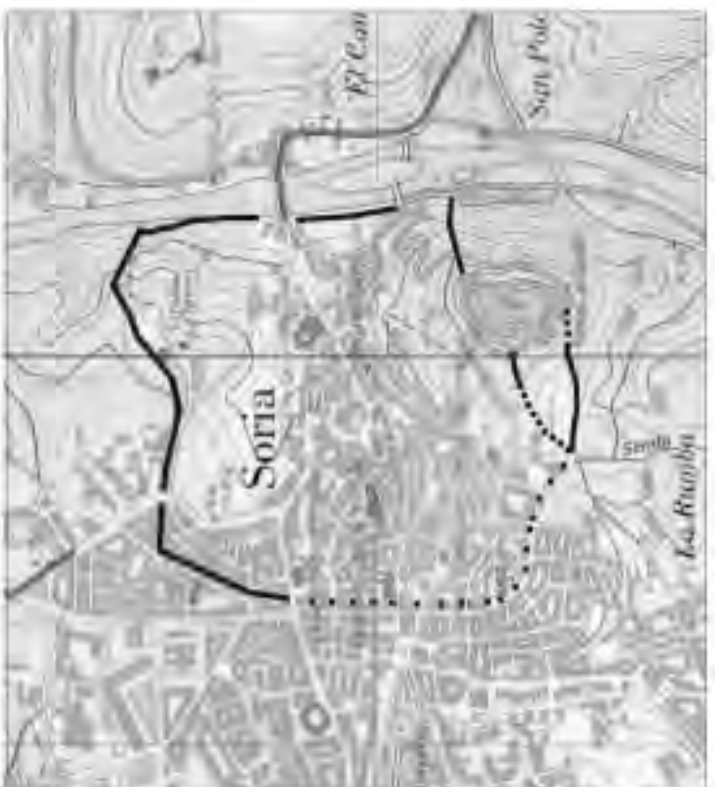
Los trazos mejor conservados se encuentran: a lo largo del Paseo del Mirón, en la ladera que desde la Ermita del Mirón abarcan hacia el Río; en la insurrección del casco hasta la ladera del Casallo y en la zona del Convento de Santa Clara. Se observan restos en el trazo exterior de la Calle Alcazar, y sirviendo como fondo de las calzadas de las Puercas de Pío. Ha desaparecido por completo en el trazo comprendido entre la Calle de Santa Teresa y el trazo con el Paseo del Mirón. Su trazado se plantea entre la Puerta de Rosera (próxima a Santa Domingo) y la Puerta de Nueva (Carretera de Logroño-Paseo del Mirón). La conexión entre la Puerta de Anagoleros y el Casallo se sigue, en parte, al corresponder la muralla con el centro del Cementerio. Sin embargo, el final desaparece y es completamente desconectado con el Casallo. En las proximidades del Puerto de acceso al Casallo se aprecian restos de la posible zona de desdoblamiento hacia el Oeste hasta conectar con el cementerio, para dar lugar a un acceso a la zona de la muralla. La muralla debía separarse bien en la zona entre el Casallo y el Puerto y perfectamente a lo largo de todo el trazo del Puerto del Mirón. Este elemento cuenta con un Plan Director redactado por M. Fernández Pérez promovido por la Junta de Castilla y León.

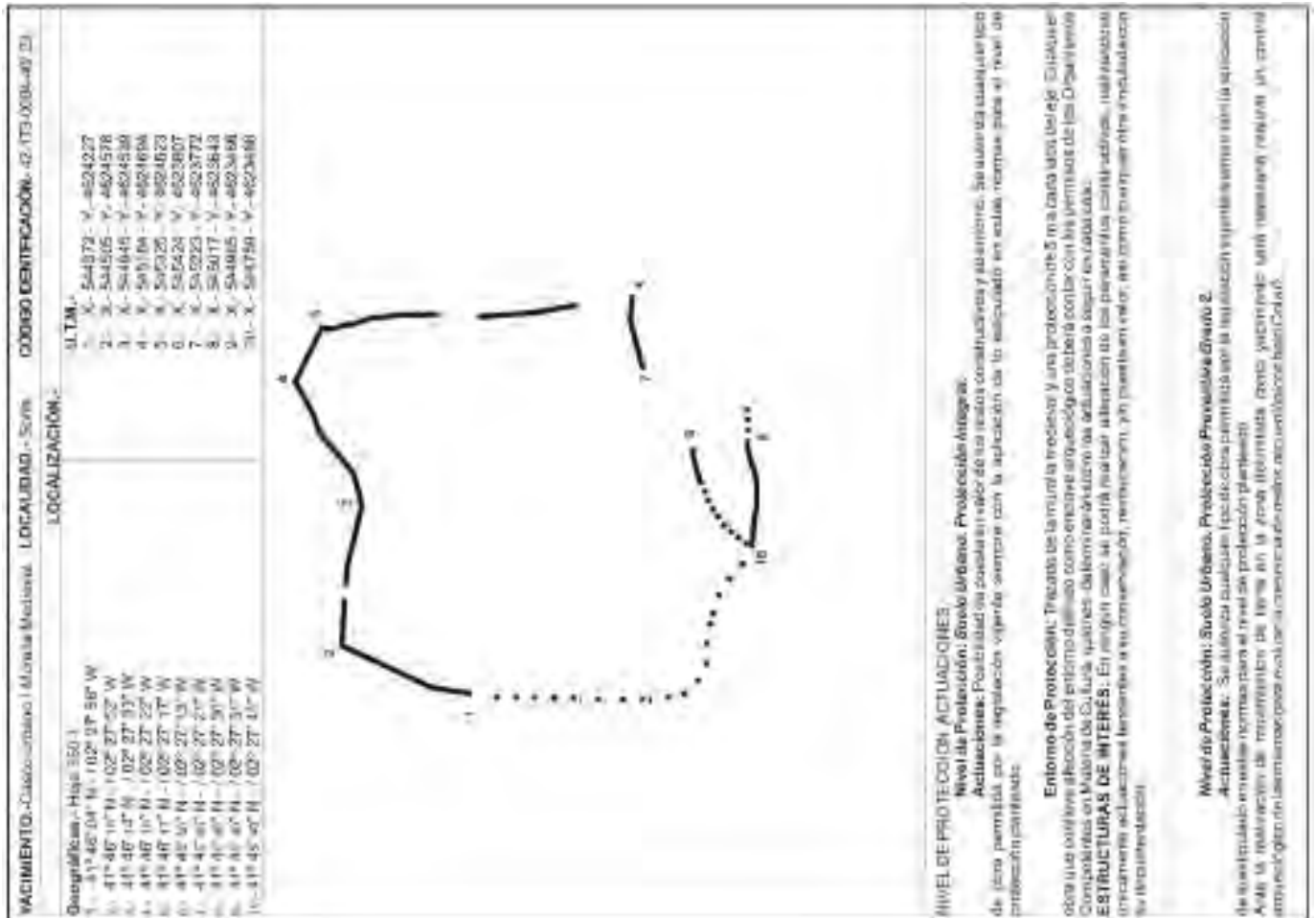
TIPOLOGÍA.- Elemento defensivo

ATRIBUCIÓN.- Edad Media

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- La muralla es de construcción salva al trazo que corre paralelo al río, construida en el momento. Toda ella presenta una anchura de entre 1,80 y 2 m de espesor. Las torres son sencillas, con algún ejemplo de planta rectangular (como Puercas de Pío), construidas en mampostería, aspecto de que destaca dentro del conjunto de la Cruz Roja, las que debieron a la zona de Ribasera, y el trazo de muralla que se alza sobre la colina del río. En estos casos se emplean sillares de canchales.

DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:4.000





YACIMIENTO.-Casco urbano / Muralla Medieval LOCALIDAD.- Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.-42-175-0004-49 23



Tramo Paseo de la Florida y conexión con la Puerta del Rosario

YACIMIENTO.-Casco urbano / Muralla Medieval LOCALIDAD.- Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.-42-175-0004-48 23



Tramo Paseo del Mirón

Tramo Puerta de Nájera y Paseo de la Florida

YACIMIENTO.-Casco urbano / Muralla Medieval. LOCALIDAD.- Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.-42-173-0004-40) 23



Tramo entre El Castillo y la veega de Rito Duero.

YACIMIENTO.-Casco urbano / Muralla Medieval. LOCALIDAD.- Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.-42-173-0004-40) 23



Tramo conexión Santa Clara con El Castillo.



Proximidad tramo de conexión desde el cementerio al Castillo.

YACIMIENTO.-Casco urbano / Muralla Medieval. LOCALIDAD.- Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.-42-173-0004-40/ 23



YACIMIENTO.-Casco urbano / Muralla Medieval. LOCALIDAD.- Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.-42-173-0004-40/ 23



Tramo Paseo de San Prudencio y Puente del Puente o de Naverna.

YACIMIENTO - Casco urbano / Muralla Medieval LOCALIDAD - Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN - 42-175-0004-41/25



Foto de la ciudad hacia 1935.



Foto de la ciudad desde 1935.



Foto de la ciudad desde 19207


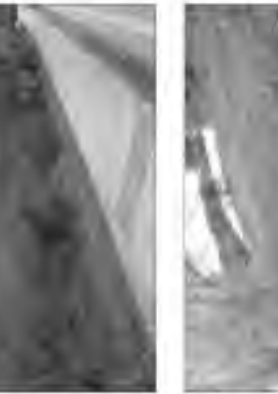

YACIMIENTO - Casco urbano / Muralla Medieval LOCALIDAD - Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN - 42-175-0004-41/25



Foto Aérea desde globo. Año 1907



Foto de la ciudad hacia 1935.

<p>VACIAMIENTO. - Casco urbano / Estables. LOCALIDAD. - Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-173-0004-40-26</p>	<p>DESCRIPCIÓN. - Según Estremera / Quintana (2000: 121-122) "En la Carrereta de Agrón, a unos 69 m de las estabas construídas y frente a la que fue la ubicación de las torres, hemos hallado los restos de un muro con disposición arquitectónica respecto a la cabecera. Aunque parece haberse doblado por algún coronamiento, tampoco podemos asociarlo a una construcción más completa, pero parece de carácter que se usó para el acceso de la ciudad medieval a la cabecera de las estabas góticas- Santa Catalina y Santiago. De la primera al cobrado del XVI actual. "con una yuxtaposición que hubo en Soria para el primer obispo Dávila llamado Santa Cristina, que solía ser aplicada al principio donde están las torres en la parte donde está oy dicha cruz". En 1538 se autorizó la demolición de ambas edificaciones. Nájera (2007: 93-94)</p>
<p>Geográficas. - Hija 350-1 41° 45' 57" N - 10° 27' 05" W</p>	<p>LOCALIZACIÓN. U.T.M. - Censalral. - Casca de Hacia (Pg. 14) X - 545688 - Y - 4624026 (Pg. 14)</p>
<p>TIPOLOGÍA. - Estructura constructiva</p>	<p>ATRIBUCIÓN. - Indeterminada</p>
<p>MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. - Su número sobre pilares calizas trabajados con argamasas y mltis aproximadamente 1,40 m de altura y diámetro por 0,90 m de anchura.</p>	
<p>DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:25.000</p>	
	
	
	

<p>VACIAMIENTO. - Casco urbano / Estables. LOCALIDAD. - Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-173-0004-40-25</p>	<p>DESCRIPCIÓN. - Se trata de ocho estelas realizadas en piedra arenisca y una en piedra caliza. Tiras de ellas proceden de San Pedro y están depositadas en sus jardines de dicho monasterio, otras dos proceden de la iglesia de Nuestra Señora de Espino y una de la plaza de San Juan de Babanera, todas ellas se encuentran en el Museo Numantino. Dos están situadas en el número 10 del barrio San Vicente.</p>
<p>Geográficas. - Hija 350-1 41° 45' 47" N - 10° 27' 42" W - Nro. Obis. Del Espino 41° 45' 51" N - 10° 27' 42" W - S. Juan de Babanera 41° 46' 00" N - 10° 27' 25" W - Santa Cruz</p>	<p>LOCALIZACIÓN. U.T.M. - Catastral. - Baños Cruz - Cabecera de Urbana Manz. 51423, Ptas. 27 San Pedro - Cabecera de Hacia. Pta. 14, Ptas. 1000</p>
<p>TIPOLOGÍA. - Diverso / Estelas</p>	<p>ATRIBUCIÓN. - Pleno medieval / Cristiano</p>
<p>MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. - Las estelas ubicadas en San Pedro, según De La Casa, C. / Domenech M. (1983: 99) la decoración es la siguiente: ESTELA 1, con un relieve con motivos centáuricos y cruz sobrita; ESTELA 2, cuatro plaquetas de fecha indeterminada con una inscripción; ESTELA 3, estela cilíndrica puntas redondeadas con cruz y cruz paluda. La procedencia de San Juan de Babanera; ESTELA 4, dos cruces con decoración y líneas inscritas en un círculo; Por último, las localizadas en la plaza de Nuestra Señora del Espino; ESTELA 5, cruz trabajada con sus terminos unidas en el centro mediante un círculo; ESTELA 6, cruz labrada en bajo relieve; ESTELA 7 y 8, cruz de Malla y una cruz apodada con relieve geométrica inscrita en los cuadrantes.</p>	
<p>DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:25.000</p>	
	
	
	
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN, ACTUACIONES. Nivel de Protección. Protección Integral. La plaza debe ser protegida en su integridad. Actuaciones: No se contempla ninguna actuación directa a su documentación o estudio. Ni podrá trasladarse sin previa autorización los materiales correspondientes al inmueble Patrimonio Cultural. Elementos de Protección: No se propone ningún elemento a espaldas de que se eviten evidencias que puedan modificar este criterio.</p>	

VACIMIENTO. - Casco urbano / Nive. Sra. de Estuerno LOCALIDAD. - Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 02-173-0024-40-27

DESCRIPCIÓN. - Nive (2001: 36-37). "A mediados del s. XIV quedaban aún en pie restos de la torre, o la parte de ella del pórtico del 'Mojón', según Castronja y Jurjo a la guerra de Alarcón y derrota del paje que va de la población al 'Mojón', según Robal, 'Aquel castañal de sus ruinas en el valle de los Barrios y hacia las entalladuras, algunas de ellas con las estatuas vacuadas...' Aunque fue una de las parroquias más importantes, castró ya en su plaza, dedicándose en la segunda mitad del XVIII, alzada destruida por los franceses durante el Guerra de la Independencia y reconstruida a San Pedro en 1874"

LOCALIZACIÓN.

Geográficas. - Hoja 360-I
41° 46' 14" N - 02° 27' 40" W

U.T.M.
X. 264291 Y. 4624545

Castral. - Castro de Urano. - Mosa

TIPOLOGÍA. - Lugar Cultural. - Iglesia

ATRIBUCIÓN. - Escal. Nivea

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. - Nive (2001: 37). "En el año 1980, según consta en un expediente de la Junta de Castilla y León, se constituyó una comisión en esta zona, los miembros de forma posterior a ocupación un muro que debe haberse como soporte a los restos de esta iglesia, sin que existan más restos al respecto". Debo repetir se trata que, al realizar obras en la escuela entre las calles de La Florida y Mosquera de Barrio se localizó un paramento constructivo que no se podía valorar arqueológicamente con la antigüedad que se utilizó así en este sector de la ciudad o al menos con la misma exactitud.

DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:25.000








VACIMIENTO. - Casco urbano / Construcción Ctra. Agraria LOCALIDAD. - Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 02-173-004-40-27

DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:4.000



Protección Integral
1:4000
Protección Preventiva Nivel 1

NIVEL DE PROTECCIÓN: ACTUACIONES.





Nivel de Protección: Suroeste Urbano. Protección Integral.


Actuaciones: Potenciación y mantenimiento de los restos constructivos y su entorno. Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de la categoría en estas normas para el nivel de protección planteado. Cualquier obra que implique alteración del entorno definido como espacio arqueológico deberá contar con los permisos de los Organismos Competentes en Materia de Cultura, quienes determinarán sobre las actuaciones a seguir en cada caso.

ESTRUCTURAS DE INTERÉS: En ningún caso se podrá realizar alteración de los paramentos, constructivos originales, realizándose únicamente actuaciones tendientes a su conservación, restauración, y/o puesta en valor, así como cualquier otra vinculada con su documentación.

Nivel de Protección: Suroeste Urbano. Protección Preventiva. Grado 1.

Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación del nivel de protección planteado. No se autoriza la realización de movimientos de tierra en la zona delimitada como yacimiento sino necesaria para realizar acciones arqueológicas de conservación de carácter no intervencionista y/o mantenido. Su número y disposición será coordinado con el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico.

<p>YACIMIENTO. - Casco urbano / Nevero San Juan de Duero. LOCALIDAD. - Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-173-0004-40-32</p> <p>DESCRIPCIÓN. - Se trata de un nevero de planta rectangular, con remate semicircular en su sector Oeste. Está realizada a base de mampostería de piedras calizas informes. El muro Este tiene una altura de 0 m, el Norte de 0,19 m y el Sur de 5 m. La diagonal meridional tiene 7,35 m. La anchura de los muros en la parte Norte es de 0,72 m y en la parte semicircular (Oeste) 0,68 m. El nevero tiene una altura de 5,60 m (Oeste) - 3,30 m (Este). El muro exterior del sector Oeste mantiene una altura de 1,60 m. Actualmente se encuentra afectado por la vegetación que le rodea.</p>	<p>LOCALIZACIÓN.</p> <p>Geográficas. - Hoja 350-I 41° 46' 11" N. - 02° 27' 50" W.</p> <p>U.T.M. X: 545402 - Y: 4624448</p> <p>Catinal. - Casco de Soria. Pol. 6. Par. 2.3</p>	<p>TIPOLOGÍA. - Nevero.</p>	<p>MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. - El control arqueológico realizado por Anquelejo en el entorno del nevero, no aporta evidencias de cultura material ni restos constructivos asociados a esta estructura.</p>	<p>DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:25.000</p>		 <p>Vista del sector Este del nevero. Al fondo se ven los Arco de San Juan de Duero.</p>  <p>Vista del sector Oeste del nevero. Al fondo se ven los Arco de San Juan de Duero.</p>	 <p>Plano de la planta del nevero de los Años de San Juan de Duero. Escala 1/100. SECCIÓN H/A/W.</p>
---	---	------------------------------------	---	--	---	---	--

<p>YACIMIENTO. - Casco urbano / Niza Sra. De Balmases. LOCALIDAD. - Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-173-0004-40-27</p> <p>DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:2.000</p>		<p>NIVEL DE PROTECCIÓN. ACTUACIONES: - Nivel 0/1 Protección: Suelo Urbano. Protección Preventiva Grado 2.</p> <p>Actuaciones: Se debe cuantificar los daños por la legislación vigente y presentar la actuación de rehabilitación en el caso de mampostería de muros para su conservación y mantenimiento. En la medida de lo posible, se debe evitar la demolición de muros y la construcción de nuevos muros para preservar la presencia de restos arqueológicos (Bajo Cota 0).</p>
--	---	---

VACIEMENTO - Casco urbano / Convento San Benito Merced Sta del Mercedal

LOCALIDAD - Soria **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN** - 42-173-0004-00-42

DESCRIPCIÓN - Aizawa, C. (1997: 92-93). En el plano de Cerdas (1860) se aprecian las ruinas de este convento. Carrasco, M. (2004: 91). "Solar y ruinas del monasterio benedictino de Santa María del Mercedal, situado junto al anterior y al Norte del mismo. Situada en 17.000 metros y rodeada igualmente a León. Perteneció en otro tiempo a Ep. 355-390". Los barrios de Soria se celebraban indistintamente en la plaza Mayor... El Ayuntamiento planea introducir un espacio abovedado para estas actividades, así como como lugar más adecuado los adosados de las viviendas conventuales de San Benito y de la Concepción, donde podrían aprovecharse buena parte de sus muros... / En 1850 la Concepción, tras un incendio de la Concepción encargada del asunto, se inclina por la construcción de la plaza en el solar ocupado por el antiguo convento de San Benito, conviniendo con respetarse las maderas del mismo y del convento anexo de la Concepción (página 61/...)

LOCALIZACIÓN

Geográficas - Pista 350-1
41° 45' 02" N - 02° 28' 11" W






U.T.M. - Catastral - Casco de Urbana Masu (4041E, Párr. 01)
X - 564074 - Y - 4624459

TIPOLOGÍA - Convento

ATRIBUCIÓN - Edno Moneta

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS


DOCUMENTACIÓN - Escala 1:25.000

VACIEMENTO - Casco urbano / Convento Concepcionistas

LOCALIDAD - Soria **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN** - 40-173-0004-00-41

DOCUMENTACIÓN - Escala 1:2.000



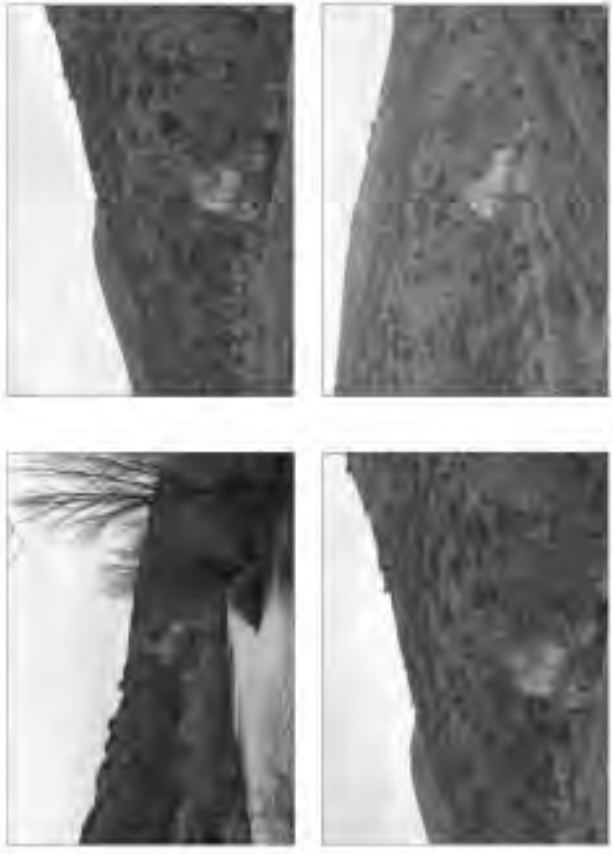


NIVEL DE PROTECCIÓN, ACTUACIONES

Nivel de Protección: Casco Urbano, Protección Preventiva Grado 2.

Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la obligación de investigar e investigar para el nivel de protección implantado.

Se permite la realización de movimientos de tierra en la zona delimitada, como procedimiento para la realización de trabajos arqueológicos para estudiar la presencia de ruinas arqueológicas según Ley 30/1988.

<p>YACIMIENTO.- Casco urbano / San Martín LOCALIDAD.- Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 49-173-0004-49-43</p> <p>DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:3.000</p>	 <p>Cascajal.-</p> <ul style="list-style-type: none"> — Intención Integral ▭ Protección Preventiva Grado 1 	<p>NIVEL DE PROTECCIÓN.- ACTUACIONES: Nivel de Protección: Suroeste Urbano. Protección Preventiva, Grado 1. Actuaciones: Posibilidad de puesta en venta de los inmuebles con licencia y su entorno. Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de lo establecido en estos normen para el nivel de protección planificado. Cualquier obra que implique alteración del entorno urbano arquitectónico deberá contar con los permisos de los Organismos Competentes en Materia de Cultura, quienes determinarán sobre las actuaciones a seguir en cada caso.</p> <p>ESTRUCTURAS DE INTERÉS. En ningún caso se podrá realizar alteración de las paramentas constructivas originales, realizándose únicamente actuaciones limitadas a su conservación, restauración, y/o puesta en valor, así como cualquier otra vinculada con su documentación.</p> <p>Nivel de Protección: Suroeste Urbano. Protección Preventiva, Grado 1. Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de lo establecido en estos normen para el nivel de protección planificado. Cualquier obra que implique alteración del entorno urbano arquitectónico deberá contar con los permisos de los Organismos Competentes en Materia de Cultura, quienes determinarán sobre las actuaciones a seguir en cada caso.</p>
<p>YACIMIENTO.- Casco urbano / San Martín LOCALIDAD.- Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 49-173-0004-49-44</p> <p>DESCRIPCIÓN.- El origen de este culto gira entorno a la cueva primitiva donde se dio culto a San Miguel, la que, según la tradición, habitó el Santo, y junto a ella estuvo enterrado su cuerpo hasta que en el siglo XVIII se construyó el actual templo. La iglesia es de planta octogonal alargada, cubierta con cúpula de ocho planetas y linterna. Muros y capiteles están ornamentados con un friso de D. Antonio Zapata. Fue incluido como Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento según BOE de 23 de 10 de 1988.</p>	<p>Geográficas.- Hoja 350.I 41° 45' 17" N. / 02° 27' 21" W</p> <p>U.T.M.- X: 545244 Y: 4622758</p> <p>LOCALIZACIÓN.- Catastral.- Casado de Urbano Maza. 01601 Pags. 16</p> <p>TIPOLOGÍA.- Lugar cultural. Ermita</p> <p>ATRIBUCIÓN.- Eoac Moderna</p>	<p>MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- Recientemente se han finalizado los trabajos de restauración de la ermita, que han llevado al proceso de deterioro al que estaba sometida.</p> <p>DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:25.000</p>  

YACIMIENTO. Casco urbano / San Salvo. **LOCALIDAD.** Soria. **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.** 42-173-0004-10-44.
DOCUMENTACIÓN. Escala 1:2.000



NIVEL DE PROTECCIÓN, ACTUACIONES.
Nivel de Protección: **Suroeste Úrbano. Protección Integral.**
Actuaciones: Posibilidad de puesta en valor de las reales construcciones y su entorno. Se autoriza cualquier otra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de la legislación en estas normas para el nivel de protección previsto. Cualquier obra que conlleve afectación del entorno definido como espacio arqueológico deberá contar con la permisión de los Organismos Competentes en Materia de Cultura, quienes, determinarán sobre las actuaciones a seguir en cada caso.

ESTRUCTURAS DE INTERÉS: En ningún caso se podrá realizar alteración de los paramentos constructivos originales, realizándose únicamente actuaciones tendientes a su conservación, restauración, y/o puesta en valor, así como cualquier otra vinculada con su documentación.

YACIMIENTO. Casco urbano / San Juan de Duero. **LOCALIDAD.** Soria. **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.** 42-173-0004-10-45.
DESCRIPCIÓN. A pesar de la significación arqueológica, la documentación histórica es muy parca en datos. De lo que pudo ser el monumento en sus mejores momentos poco se ha quedado, aunque son los elementos más interesantes y nobles. Fue declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento según consta en el BOE de 25/08/1982. Actualmente es la sede de la Sección Medieval del Museo Numantino, dependiente de la Junta de Castilla y León. Este monumento ha sido ampliamente estudiado por autores de especialistas, por lo que no entramos en mayores detalles.

LOCALIZACIÓN.
Geográficas. - Hija 2904
 41° 46' 10" N - 02° 27' 11" W. **U.T.M.** -
 X: 545461 - Y: 482423 **Catastral.** -

TIPOLOGÍA. - Monumento **ATRIBUCIÓN.** - Edad Media
MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. - Nudo (2001-56-186) Las excavaciones arqueológicas realizadas durante varias campañas entre 1975 y 1996, han sacado a la luz el grupo de los nichos arcos, así como una serie de enterramientos. La más destacable fue el hallazgo, durante los trabajos 1983-1996, de once estancias de diferentes épocas en la huerta situada junto al muro meridional del casco. Se llegaron a planificar dos grandes viviendas correspondientes, una más antigua, fechada entre los siglos XIII y XIV, y otra a partir de mediados del siglo XV.


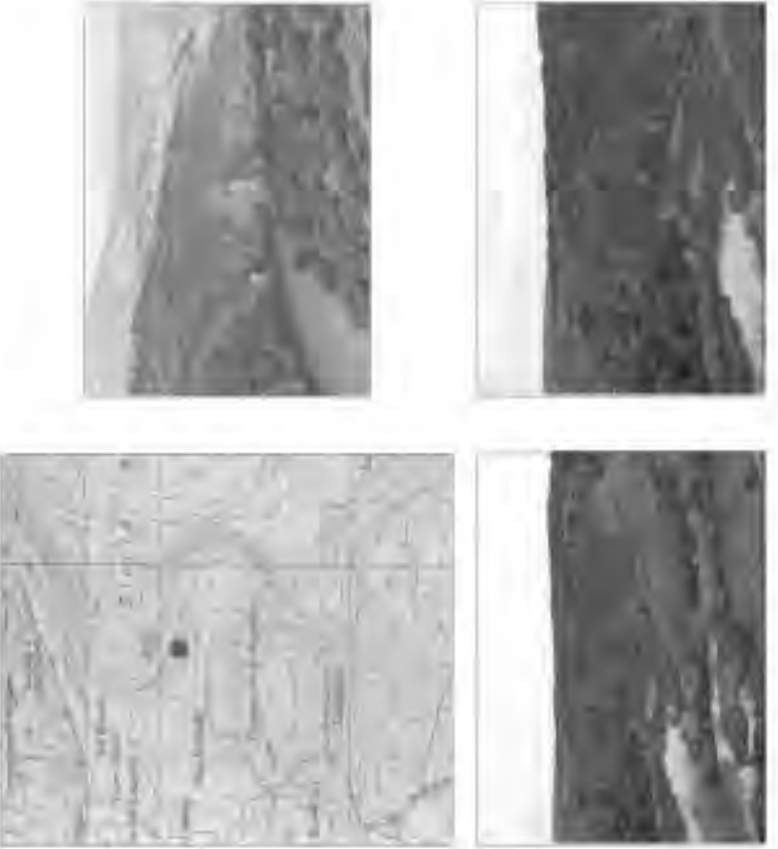
DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:23.000



<p>YACIMIENTO.- Cueva del Barro. LOCALIDAD.- Soria. CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 42-175-0004-11</p> <p>DESCRIPCIÓN.- La cueva se localiza siguiendo la margen derecha del río Duero, en la hoz que forma el río entre las sierras de Santa Ana y San Marcos. Se ubica a una 3 km de la capital, cerca de la antigua central hidroeléctrica de La Segutila, a pocos metros de unos finqueros cercanos. El conjunto espeleológico tiene unas entradas abiertas a las frentes de Cretácico. Tiene casi 0,0 km de longitud. Los materiales aparecen en la entrada principal, en el castil y dentro de una profunja zona que muestra un cemente. La cueva también recibe el nombre de Las Campanas de Las deer Bozal.</p>	<p>LOCALIZACIÓN.-</p> <p>Geográficas.- N: 42° 35' 11" U.T.M.- 21° 44' 18" N. 02° 27' 41" W. X. 344777 Y. 4620958 Catastral.- 104 Huesca. Pto. 175 Pto. 102</p> <p>TIPOLOGÍA.- Lugar de habitación. Cueva.</p> <p>ATRIBUCIÓN.- Brno de Amigós (Tardocromana).</p>	<p>MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- Ferróniz, 4,7 (1981) en su prospección documenta cerámica a mano, algunas de ellas trufadas, y un pequeño fragmento de cerda sigilosa hispano-lusitana, lo que lleva a pensar que la cueva fue ocupada en un momento inicial de la Edad del Bronce, y resucado ocasionalmente a fines de la etapa imperial romana.</p> <p>DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:25 000</p> 		<p>NIVEL DE PROTECCIÓN, ACTUACIONES.-</p> <p>Nivel de Protección: Suelo Rústico de Protección Cultural.</p> <p>Protección Integral.</p> <p>Actuaciones: Posibilidad de puesta en valor de la cueva y su entorno. Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente, con la aplicación de lo establecido en el Plan Municipal. Cualquier obra que conlleve alteración del entorno definido como núcleo arqueológico deberá contar con los permisos de los Organismos Competentes en Materia de Cultura que antes de determinar sobre las actuaciones a seguir en cada caso.</p> <p>ESTRUCTURAS DE INTERÉS. En ningún caso se podrá realizar alteración de la cueva, realizándose únicamente actuaciones tendientes a su conservación y puesta en valor, así como cualquier otra vinculada con su documentación.</p>
---	---	---	--	---

<p>YACIMIENTO.- El Castil</p>	<p>LOCALIDAD.- Soria.</p>	<p>CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 42-175-0004-47</p>
		
		
		
		
	<p>Foto actual de la zona donde se ubica la cueva del Castil.</p>	<p>Foto actual de la zona donde se ubica la cueva del Castil.</p>

<p>YACIMIENTO.- El Castillo LOCALIDAD.- Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 42-173-0004-43</p> <p>DESCRIPCIÓN.- El castro se encuentra junto al Colegio público Santa Isabel, situado en la suave ladera de un pequeño afloramiento que denomina un amplio entronco llano. En 1986 se reformó de la aparcación de piezas de terreno de arroyo circular. En 1989 (Avellanó et al.), con motivo del acondicionamiento del castro del colegio se realizaron unas excavaciones de urgencia. Las sondas realizadas depuraron una muestra de pedregal de doble fazada y algunos fragmentos de cerámica de tipología castroibérica entre los que destaca un fragmento poco común (siglo I a. C.) y otros pocos siglos II.</p> <p>LOCALIZACIÓN.- Geográficas.- Haza 356-1117 U.T.M.- 41° 44' 23" N - 02° 28' 10" W X-542526 Y-4621086 Topología.- Lugar de habitación, indeterminado. ATRIBUCIÓN.- Patrimonio II</p> <p>MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- En la intervención de urgencia realizada en 1986, se documentó cerámica realizada a torno, con un claro predominio de piezas calcinadas sobre las no calcinadas. Las formas constatadas, junto a otros restos cerámicos, son: una jarra globular y grandes fragmentos de almacenamiento. Es significativo el hallazgo de 17 fragmentos de monedas circulares en torno a la zona de excavación lo que hace pensar que se trata de un asentamiento donde la moneda del área debió jugar un papel primordial.</p> <p>DOCUMENTACIÓN.- Estraza 1-35 0801</p>	<p>Nivel de Protección: Suelo Urbano, Protección Integral.</p> <p>Actuaciones: Posibilidad de puesta en valor de las realizaciones urbanas y su entorno. Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre que la actuación no se realice en zonas protegidas para el nivel de protección planificada. Cualquier obra que conlleve afectación al entorno deberá ser autorizada por el organismo competente en materia de Patrimonio Cultural de Castilla y León.</p> <p>ESTRUCTURAS DE INTERÉS.- En ningún caso se podrá realizar actuaciones que perjudiquen las características urbanas, relacionadas con el patrimonio, existentes o en construcción, inscripciones, y/o cuando se realice en zonas que como tales posean valor histórico o cultural.</p>	<p>Nivel de Protección: Suelo Urbano, Protección Preventiva, Grado I.</p> <p>Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre que la actuación no se realice en zonas protegidas para el nivel de protección planificada. Cualquier obra que conlleve afectación al entorno deberá ser autorizada por el organismo competente en materia de Patrimonio Cultural de Castilla y León.</p>	<p>Nivel de Protección: Suelo Urbano, Protección Preventiva, Grado II.</p> <p>Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre que la actuación no se realice en zonas protegidas para el nivel de protección planificada. Cualquier obra que conlleve afectación al entorno deberá ser autorizada por el organismo competente en materia de Patrimonio Cultural de Castilla y León.</p>
<p>YACIMIENTO.- Ambrújado, El LOCALIDAD.- Soria CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.- 42-173-0004-43</p> <p>DESCRIPCIÓN.- El castro se encuentra junto al Colegio público Santa Isabel, situado en la suave ladera de un pequeño afloramiento que denomina un amplio entronco llano. En 1986 se reformó de la aparcación de piezas de terreno de arroyo circular. En 1989 (Avellanó et al.), con motivo del acondicionamiento del castro del colegio se realizaron unas excavaciones de urgencia. Las sondas realizadas depuraron una muestra de pedregal de doble fazada y algunos fragmentos de cerámica de tipología castroibérica entre los que destaca un fragmento poco común (siglo I a. C.) y otros pocos siglos II.</p> <p>LOCALIZACIÓN.- Geográficas.- Haza 356-1117 U.T.M.- 41° 44' 23" N - 02° 28' 10" W X-542526 Y-4621086 Topología.- Lugar de habitación, indeterminado. ATRIBUCIÓN.- Patrimonio II</p> <p>MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- En la intervención de urgencia realizada en 1986, se documentó cerámica realizada a torno, con un claro predominio de piezas calcinadas sobre las no calcinadas. Las formas constatadas, junto a otros restos cerámicos, son: una jarra globular y grandes fragmentos de almacenamiento. Es significativo el hallazgo de 17 fragmentos de monedas circulares en torno a la zona de excavación lo que hace pensar que se trata de un asentamiento donde la moneda del área debió jugar un papel primordial.</p> <p>DOCUMENTACIÓN.- Estraza 1-35 0801</p>	<p>Nivel de Protección: Suelo Urbano, Protección Preventiva, Grado I.</p> <p>Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre que la actuación no se realice en zonas protegidas para el nivel de protección planificada. Cualquier obra que conlleve afectación al entorno deberá ser autorizada por el organismo competente en materia de Patrimonio Cultural de Castilla y León.</p>	<p>Nivel de Protección: Suelo Urbano, Protección Preventiva, Grado II.</p> <p>Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre que la actuación no se realice en zonas protegidas para el nivel de protección planificada. Cualquier obra que conlleve afectación al entorno deberá ser autorizada por el organismo competente en materia de Patrimonio Cultural de Castilla y León.</p>	<p>Nivel de Protección: Suelo Urbano, Protección Preventiva, Grado III.</p> <p>Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre que la actuación no se realice en zonas protegidas para el nivel de protección planificada. Cualquier obra que conlleve afectación al entorno deberá ser autorizada por el organismo competente en materia de Patrimonio Cultural de Castilla y León.</p>

<p>YACIMIENTO. - Vía 27</p> <p>DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:15.000</p>	<p>LOCALIDAD. - Soria</p> <p>CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-173 (004-45)</p> 	<p>YACIMIENTO. - Cueva de los Heráclidos.</p> <p>LOCALIDAD. - Soria.</p> <p>CÓDIGO IDENTIFICACIÓN. - 42-173 (004-46)</p>	<p>DESCRIPCIÓN. - La cueva viene reflejada en el trabajo de Sáenz García (1961) quien realizó una pequeña excavación arqueológica que abarca algunas fragmentos cerámicos "voluminosos y decorados de cordónes molinarios". La recoge Morales (1965) en su Carta Arqueológica en la que la denomina como "un pequeño túmulo excavado de unos 12 m. de profundidad y más de 7 m. de diámetro en el borde exterior".</p> <p>Geográficas. - Hija 350-III</p> <p>U.T.M. -</p> <p>X - 544553 - Y - 4621941</p> <p>TIPOLOGÍA. - Cueva</p> <p>ATRIBUCIÓN. - Estado del Bronce</p> <p>MATERIALES ARQUEOLÓGICOS. - Acacia de las reficcas sobre fragmentos cerámicos recuperados por Sáenz. Morales confirmó la existencia de otra intervención y recoge más restos, también molinos, cuya tipología le lleva a aportar una cronología de la Edad del Bronce, quizá vinculada con una zona de enterramiento.</p> <p>DOCUMENTACIÓN. - Escala 1:25.000</p>		<p>NIVEL DE PROTECCIÓN, ACTUACIONES. -</p> <p>Nivel de Protección: Suelo Rústico. Protección Integral.</p> <p>Actuaciones: Posibilidad de planta en redor de la cueva y su entorno. Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de lo establecido en estas normas para el nivel de protección planteado.</p> <p>Extenso de Protección: Área delimitada en la documentación anexa adjunta. Cualquier obra que conlleve afectación del entorno del edificio como entrase arqueológica deberá contar con los permisos de las Organismas Competentes en Materia de Cultura que antes de comenzar el trabajo de excavación se realice en cada caso.</p> <p>ESTRUCTURAS DE INTERÉS: En ningún caso se podrá realizar alteración de la cueva, realizándose un calmente actuaciones tendientes a su conservación y puesta en valor, así como cualquier otra vinculada con su documentación.</p>
---	---	---	--	---	--