



**I. TEXTOS LEGISLATIVOS.****Proyectos de Ley (P.L.).****P.L. 40-I<sup>2</sup>****PRESIDENCIA**

El Pleno de las Cortes de Castilla y León, en Sesión celebrada el 14 de marzo de 2007, aprobó la propuesta de tramitación por el procedimiento de Lectura Única previsto en el artículo 130 del Reglamento de la Cámara, del Proyecto de Ley de aprobación del Proyecto Regional «Ciudad del Medio Ambiente», P.L. 40-I<sup>2</sup>.

De conformidad con el artículo 64 del Reglamento se ordena su publicación en el Boletín Oficial de las Cortes de Castilla y León.

Castillo de Fuensaldaña, a 14 de marzo de 2007.

EL SECRETARIO DE LAS CORTES DE  
CASTILLA Y LEÓN,

Fdo.: *Francisco J. Aguilar Cañedo*

EL PRESIDENTE DE LAS CORTES DE  
CASTILLA Y LEÓN,

Fdo.: *José Manuel Fernández Santiago*

**P.L. 40-I<sup>3</sup>****PRESIDENCIA**

El Pleno de las Cortes de Castilla y León, en Sesión celebrada el 14 de marzo de 2007, aprobó por el procedimiento de Lectura Única previsto en el artículo 130 del Reglamento de la Cámara, el Proyecto de Ley de aprobación del Proyecto Regional «Ciudad del Medio Ambiente», P.L. 40-I<sup>3</sup>.

De conformidad con el artículo 64 del Reglamento se ordena su publicación en el Boletín Oficial de las Cortes de Castilla y León.

Castillo de Fuensaldaña, a 14 de marzo de 2007.

EL SECRETARIO DE LAS CORTES DE  
CASTILLA Y LEÓN,

Fdo.: *Francisco J. Aguilar Cañedo*

EL PRESIDENTE DE LAS CORTES DE  
CASTILLA Y LEÓN,

Fdo.: *José Manuel Fernández Santiago*

**PROYECTO DE LEY DE APROBACIÓN DEL  
PROYECTO REGIONAL “CIUDAD DEL MEDIO  
AMBIENTE”**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS****I**

El Proyecto Regional “Ciudad del Medio Ambiente” tiene por objeto la creación de un espacio singular que

integre instituciones de I+D+i, en especial en el campo de la preservación del medio ambiente, junto con actividades empresariales y de servicios y usos residenciales, tomando como criterios rectores la máxima integración en el entorno y la sostenibilidad del desarrollo. Plasmación de esos criterios son la condición ejemplar del asentamiento mismo y una metodología capaz de cumplir, y de mostrar didácticamente cómo se aplican, los criterios ecológicos, territoriales, sociales, económicos y científicos que han de definir un asentamiento sostenible contemporáneo.

El Proyecto Regional se desarrolla sobre el paraje “Soto de Garray” situado a lo largo del curso del río Duero, al noroeste de la ciudad de Soria. Este ámbito pertenece al término municipal de Garray (481,83 Ha.) y en menor medida al de Soria capital (70,65 Ha.). La selección del emplazamiento se fundamenta en la oportunidad que representa el Proyecto para conservar y poner en valor un paisaje natural tan relevante, y al mismo tiempo en su continuidad con el suelo urbanizable de Garray, en su cercanía al núcleo urbano de Soria y en sus óptimas condiciones de accesibilidad.

A mayor escala, ha de tenerse presente que el Valle del Duero ha sido identificado como “Corredor Territorial” en el Proyecto de Ley de Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (directriz 2.4); es decir, uno de los elementos estructurantes o ejes vertebradores de la Comunidad, “que comparten un potencial multisectorial de servicio a la red de centros urbanos y a sus interacciones con las Comunidades vecinas”, por lo que se considera estratégico para el desarrollo futuro de la Castilla y León (directriz 1.5).

En los últimos tiempos, las actividades vinculadas a la protección del medio ambiente y al desarrollo de la sociedad del conocimiento (I+D+i) se encuentran entre los sectores más dinámicos de la economía europea y en especial de Castilla y León. No en vano han sido seleccionados como dos de los grandes ejes que estructuran el Programa Operativo FEDER en Castilla y León para el periodo 2007-2013. Por ello constituyen los ámbitos más adecuados a través de cuya potenciación será posible impulsar social, cultural y económicamente a la provincia de Soria, la de menor densidad de población de la Comunidad, contribuyendo a atraer actividades empresariales generadoras de empleo de alta cualificación, como estrategia esencial en la lucha contra la despoblación.

**II**

Los Proyectos Regionales, regulados en los artículos 20 a 25 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, tienen por objeto planificar y proyectar la ejecución de las infraestructuras, servicios, dotaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que se consideren de interés para la Comunidad. De acuerdo

con el artículo 20.2 de la citada Ley, para su aprobación es necesario justificar el interés general de las actuaciones previstas, ya sea a causa de su magnitud o características o porque la influencia del Proyecto trascienda claramente el ámbito local.

En este caso, la opción por la figura del Proyecto Regional se basa en el alto interés social de la iniciativa, ya que no solo se planifica el área, sino que por su carácter experimental se pretende la ejecución inmediata de las infraestructuras, servicios y dotaciones previstas. En cuanto a la incidencia supramunicipal y el interés social, se justifican mediante la combinación de los siguientes argumentos:

- Los usos principales, investigación industrial y educación dirigida al desarrollo del medio ambiente, tienen en sí mismos interés social e implican un uso público del espacio; y los usos residenciales asociados pretenden ejemplificar una nueva manera de asentamiento habitacional en armonía con el medio ambiente y por tanto tienen interés social como experiencia novedosa y de investigación sobre nuevas formas de habitar.

- También son de interés social y supralocal los objetivos institucionales de impulsar social, cultural y económicamente a Soria y atraer actividades empresariales, así como el valor de modelo de la planificación, la protección de elementos naturales y culturales de interés, la mejora y puesta en valor del entorno ambiental y la dotación de vivienda protegida.

Las determinaciones exigidas para los Proyectos Regionales en el artículo 23 de la Ley de Ordenación del Territorio se desarrollan en la documentación del Proyecto, compuesta de Memoria, Normativa, y Planos de Información y Ordenación.

Conforme al artículo 24.6 de la Ley 10/1998, modificado por la Ley 14/2006, de 4 de diciembre, “la Junta de Castilla y León aprobará el... Proyecto Regional, si procede, mediante Decreto... Cuando se trate de un... Proyecto Regional de excepcional relevancia para el desarrollo social o económico de Castilla y León, la Junta de Castilla y León podrá aprobarlo como Proyecto de Ley...”

El Proyecto Regional “Ciudad del Medio Ambiente” debe considerarse de excepcional relevancia para el desarrollo tanto social como económico de Castilla y León, ya que constituye un modelo pionero tanto a nivel nacional como internacional. Sus efectos socioeconómicos serán relevantes a corto, medio y largo plazo, por varias razones:

- Por permitir el asentamiento de empresas de tecnologías innovadoras en materia de medio ambiente, creando empleo directo e indirecto de alta cualificación y constituyendo un núcleo tecnológico industrial de referencia en España.

- El Proyecto apuesta por demostrar los efectos de la utilización de energías renovables: la Ciudad será autosuficiente en la generación de la energía que necesite, usando por primera vez la biomasa forestal como combustible para atender todas las demandas urbanas de calor.

- El uso de nuevas técnicas y materiales permitirá demostrar en la práctica su viabilidad y sus beneficios ambientales, y abrir nuevas posibilidades de producción y desarrollo.

- Por último, la Ciudad del Medio Ambiente se constituirá como un ámbito pionero en el desarrollo de un nuevo concepto de la educación ambiental.

Puesto que el Proyecto incluye entre sus determinaciones las previstas en el Título II de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en la Disposición Final Segunda de la citada Ley, tendrá la consideración de planeamiento urbanístico en los términos establecidos en dicha Disposición.

### III

Con fecha 23 de junio de 2006, el Consorcio para la Promoción, Desarrollo y Gestión “Ciudad del Medio Ambiente”, constituido por la Junta de Castilla y León, la Diputación Provincial de Soria y el Ayuntamiento de Garray, presentó en la Consejería de Fomento el Proyecto Regional “Ciudad del Medio Ambiente”.

Por Orden FOM/1094/2006, de 28 de junio, se inició el procedimiento de aprobación del Proyecto Regional disponiéndose la apertura de un periodo de información pública y audiencia a las Administraciones públicas por el plazo de un mes, a los efectos previstos en el art. 24 de la Ley 10/1998 y el art. 37 del Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León. La Orden se insertó en el Boletín Oficial de Castilla y León de 30 de junio de 2006 y en los periódicos “El Diario de Soria” y “El Herald de Soria”, ambos de 4 de julio de 2006, y asimismo se remitió a 41 organismos públicos y otras entidades potencialmente afectadas. Durante el periodo de información pública y audiencia se presentaron 13 escritos de alegación o informe.

Terminado el plazo de información pública se sometió el Proyecto Regional a informe de los Ayuntamientos afectados, entendiéndose como tales no solo los de Soria y Garray, sino en un sentido amplio los limítrofes con ellos: Velilla de la Sierra, Fuentecantos, Fuentelsaz, Almarza, Alconaba, Los Rábanos, Golmayo, Cidones, Vinuesa, El Royo, Villar del Ala y Rebollar, así como las entidades locales menores de Las Casas, Santervás de la Sierra, Dombellas, Canredondo de la Sierra, Chavaler, Tardesillas, Pedrajas, Oteruelos y Toledillo. Asimismo se recabó el informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, emitido con

fecha 13 de septiembre de 2006 y la Declaración de Impacto Ambiental, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León de 17 de noviembre de 2006.

En consecuencia, conforme a la atribución competencial efectuada en los artículos 148.1.3 de la Constitución Española y 32.1.2º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, se dicta esta Ley.

*Artículo único.-*

Se aprueba el Proyecto Regional “Ciudad del Medio Ambiente” integrado por la siguiente documentación: Memoria, Normativa y Planos de Información y Ordenación con la estructura y grado de vinculación que se reflejan en el Anexo adjunto.

*Disposición Adicional.- Modificación del planeamiento vigente.*

El Proyecto Regional “Ciudad del Medio Ambiente” no altera la planificación sectorial vigente. En cuanto al planeamiento urbanístico, y en uso de la previsión contenida en la Disposición Final Segunda, punto dos, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación del presente Proyecto Regional comporta la directa modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Garray, aprobadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria de 11 de noviembre de 1993 (BOCyL 1 de julio de 1996) y del Plan General de Ordenación Urbana de Soria aprobado por Orden FOM/409/2006, de 10 de marzo (BOCyL 16 de marzo de 2006), de forma que en el ámbito del Proyecto Regional las determinaciones urbanísticas aplicables serán las previstas en el propio Proyecto Regional.

*Disposición Final Primera.- Determinaciones urbanísticas.*

Mediante Decreto de la Junta de Castilla y León podrán modificarse las determinaciones urbanísticas contenidas en este Proyecto Regional.

*Disposición Final Segunda.- Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Castillo de Fuensaldaña, a 14 de marzo de 2007.

EL SECRETARIO DE LAS CORTES DE  
CASTILLA Y LEÓN,

Fdo.: *Francisco J. Aguilar Cañedo*

EL PRESIDENTE DE LAS CORTES DE  
CASTILLA Y LEÓN,

Fdo.: *José Manuel Fernández Santiago*

## ANEXO

### DOCUMENTACIÓN Y GRADO DE VINCULACIÓN DEL PROYECTO REGIONAL “CIUDAD DEL MEDIO AMBIENTE”

El Proyecto Regional “Ciudad del Medio Ambiente” está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Normativa, Planos de Información y Planos de Ordenación.

La totalidad de esta documentación es de aplicación plena, salvo el artículo 43 de la Normativa que es de aplicación básica.

Dichos documentos tienen la siguiente estructura:

#### MEMORIA

- A. Descripción de los objetivos y características funcionales, espaciales, temporales y económicas del Proyecto Regional, con justificación de su utilidad pública e interés social y de su incidencia supramunicipal.
  - A1. Criterios y objetivos generales. Justificación de la conveniencia de la elaboración del Proyecto Regional
    - Descripción de los objetivos
      1. Objetivos institucionales para con el Proyecto Regional.
      2. Objetivos generales del Proyecto Regional.
      3. Objetivos específicos del Proyecto Regional, campus a campus, y en correspondencia a las calificaciones urbanísticas adoptadas.
        - 3.a Campus del parque fluvial y lacustre
        - 3.b Campus cultural arqueológico
        - 3.c Campus institucional.
        - 3.d Campus docente, investigador y empresarial.
        - 3.e Campus deportivo.
        - 3.f Campus residencial transeúnte.
        - 3.g Campus del hábitat experimental.
        - 3.h Campus industrial experimental.
        - 3.i Accesos y aparcamiento.
          - Justificación de la utilidad pública e interés social, y de su incidencia supramunicipal.
          - Justificación de la conveniencia de la elaboración del Proyecto Regional.
          - Justificación de la adecuación a la normativa sobre ordenación del territorio.

- B. Descripción del emplazamiento propuesto así como la ordenación del ámbito territorial con la correspondiente clasificación del suelo.
- B1. Justificación de los criterios de ordenación.
- B2. Propuesta de ordenación detallada del ámbito de aplicación.
- B3. Regulación detallada de los usos.
- B4. Infraestructura y dotaciones.
- B5. Medidas medioambientales de la construcción.
- B6. Criterios, principios y normas para la implantación de nuevos usos y actividades.
- C. Adecuación del Proyecto Regional a instrumentos de ordenación del territorio vigentes, así como a otros planes, programas de actuación y proyectos que les afecten.
- C1. Criterios y normas de coordinación de la planificación local y sectorial con incidencia sobre el ámbito, y en especial de la urbanística.
- C2. Señalamiento de las determinaciones u otros aspectos concretos de planes o programas de actuación vigentes que se vean directamente modificados.
- C3. Señalamiento de los plazos y circunstancias por los que deba iniciarse la revisión del Proyecto Regional.
- D. Evaluación de la incidencia económica y ambiental del Proyecto Regional sobre el entorno afectado, y las posibilidades y medios de corrección de los efectos negativos predecibles, en los términos exigidos por la legislación ambiental aplicable.
- E. Cuadros de características.

## NORMATIVA

### Título I.-

#### CONSIDERACIONES GENERALES

#### Cap. I Disposiciones generales

- Art. 1 Ámbito.
- Art. 2 Objeto.
- Art. 3 Naturaleza jurídica.
- Art. 4 Marco legal.
- Art. 5 Vigencia y efectos.
- Art. 6 Revisión o Modificación.
- Art. 7 Documentación del Proyecto Regional.
- Art. 8 Grado de aplicación de la determinaciones.
- Art. 9 Interpretación y aplicación.

### Título II.-

#### NORMATIVA DE ORDENACIÓN GENERAL

#### Cap. I Régimen urbanístico general

##### Sec. 1ª Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación

- Art. 10 Clases de suelo.
- Art. 11 Categorías del suelo urbanizable.
- Art. 12 Categorías del suelo rústico.
- Art. 13 Definición y elementos que integran los distintos Sistemas.
- Art. 14 Gestión de los suelos destinados a Sistemas.
- Art. 15 Criterios generales sobre la red viaria.
- Art. 16 Criterios sobre el sistema hidrológico.
- Art. 17 Criterios sobre el sistema de zonas verdes.
- Art. 18 Criterios sobre la potabilizadora.

#### Cap. II Desarrollo de la ordenación

- Art. 19 Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

#### Cap. III Régimen del suelo urbanizable

##### Sec 1ª Determinaciones sobre planeamiento de desarrollo

- Art. 20 Planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable.
- Art. 21 Criterios generales de ordenación de los sectores.
- Art. 22 Dotación de aparcamientos.
- Art. 23 Espacios libres.
- Art. 24 Equipamientos.

##### Sec 2ª Determinaciones de ordenación general de suelo urbanizable

- Art. 25 Régimen urbanístico previo al desarrollo de los suelos urbanizables.
- Art. 26 Requisitos específicos para el desarrollo de los sectores.
- Art. 27 Usos característicos del suelo urbanizable.
- Art. 28 Adscripción de suelo urbanizable para viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

##### Sec. 3ª.- Determinaciones sobre los sistemas en suelo urbanizable

- Art. 29 Condiciones generales de los espacios libres públicos.
- Art. 30 Infraestructuras.

- Art. 31 Condiciones generales de las infraestructuras.  
 Art. 32 Usos recreativos.

#### **Cap. IV Régimen del suelo rústico**

##### **Sec. 1ª Determinaciones de ordenación general de suelo rústico**

- Art. 33 Régimen general de suelo rústico.  
 Art. 34 Planeamiento de desarrollo en suelo rústico.  
 Art. 35 Derechos en suelo rústico.  
 Art. 36 Segregaciones en suelo rústico.  
 Art. 37 Condiciones generales de los usos en suelo rústico.  
 Art. 38 Condiciones generales de la construcción, edificación e instalaciones en suelo rústico.  
 Art. 39 Régimen del suelo rústico común.  
 Art. 40 Régimen del suelo rústico con protección cultural.  
 Art. 41 Régimen del suelo rústico de protección natural de interés paisajístico y forestal.

Título III.-

NORMATIVA DE ORDENACIÓN DETALLADA

#### **Cap. I Desarrollo de la ordenación detallada**

##### **Sec 1ª Determinaciones sobre la edificación y usos en suelo urbanizable**

- Art. 42 Ordenación y regulación de los usos.  
 Art. 43 Tipologías edificatorias. (B)  
 Art. 44 Aplicación de las condiciones de la edificación.  
 Art. 45 Condiciones generales de la edificación.  
 Art. 46 Condiciones específicas de la edificación institucional.  
 Art. 47 Condiciones de volumen de la edificación institucional.  
 Art. 48 Condiciones constructivas de la edificación institucional.  
 Art. 49 Condiciones específicas de la edificación equipamiento docente-investigación.  
 Art. 50 Condiciones de volumen de la edificación docente-investigación.  
 Art. 51 Condiciones constructivas de la edificación equipamiento docente-investigación.  
 Art. 52 Condiciones específicas de la edificación deportiva.

- Art. 53 Condiciones de volumen de la edificación deportiva.  
 Art. 54 Condiciones constructivas de la edificación deportiva.  
 Art. 55 Condiciones específicas de la edificación industrial.  
 Art. 56 Condiciones de volumen de la edificación industrial.  
 Art. 57 Condiciones constructivas de la edificación industrial.  
 Art. 58 Condiciones específicas de la edificación residencial.  
 Art. 59 Condiciones de volumen de la edificación residencial.  
 Art. 60 Condiciones constructivas de la edificación residencial.

Título IV.-

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### **Cap. 1 Gestión urbanística**

- Art. 61 Sistema de Actuación.

**Disposición Adicional Única. Instrumentos normativos complementarios.**

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I00. Emplazamiento.  
 I01. Ortofotografía.  
 I02. Planeamiento vigente. Clasificación.  
 I03. Planeamiento vigente. Calificación.  
 I04. Parcelario.  
 I05. Topográfico.  
 I06. Hidrológico. Inundabilidad.  
 I07. Hidrológico. Piezométrico.  
 I08. Geológico.  
 I09. Elementos de interés patrimonial.  
 I10. Servidumbres.  
 I11. Sistemas urbanos. Servicios existentes.  
 I12. Zonas de arbolado.  
 I13. Diámetro de arbolado.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- P00. Propuesta integral.  
 P01. Propuesta límite Proyecto Regional.  
 P02. Clasificación del suelo.

P03.	Calificación del suelo. Usos globales.
P04.	Límite de Planes Especiales.
P05.	Planta general del conjunto.
P06a.	Alineaciones.
P06b.	Alineaciones.
Po7a.	Rasantes.
P07b.	Rasantes.
P08.	Perfiles 01.
P09.	Perfiles 02.
P10.	Perfiles 03.
P11.	Perfiles 04.
P12.	Perfiles 05.
P13.	Perfiles 06.
P14.	Perfiles 07.
P15.	Perfiles 08.
P16.	Perfiles 09.
P17.	Perfiles 10.
P18.	Tipos de viales.
P19.	Redes peatonales + Bicivías.
P20.	Espacios libres-Dotaciones-Equipamientos.
P21.	Catalogación.
P22.	Tipos de viviendas.
P23.	Tipos de viviendas.
P24.	Tipos de viviendas.
P25.	Investigador+Empresarial.
P26.	Institucional.
P27.	Industrial.
P28.	Hotel.
P29.	Planta general del conjunto + Ortofotografía.
P30.	Accesibilidad.
P31.	Infraestructuras. Abastecimiento de agua.
P32.	Infraestructuras. Saneamiento de aguas pluviales.
P33.	Infraestructuras. Saneamiento de aguas fecales.
P34.	Infraestructuras. Electricidad.
P35.	Infraestructuras. Aprovechamientos energéticos.
P36.	Infraestructuras. Telefonía.
P37.	Infraestructuras. Red de calefacción de distrito.

PROYECTO REGIONAL DE ORDENACIÓN  
CIUDAD DEL MEDIO AMBIENTE EN SORIA

MEMORIA

MEMORIA REDACCIÓN PROYECTO REGIONAL  
DE ORDENACIÓN DE LA CIUDAD DEL MEDIO  
AMBIENTE – FASE II

PREÁMBULO

A. DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES, ESPACIALES, TEMPORALES Y ECONÓMICAS DEL PROYECTO REGIONAL, CON JUSTIFICACIÓN DE SU UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL Y DE SU INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL

A1. Criterios y objetivos generales. Justificación de la conveniencia de la elaboración del PROYECTO REGIONAL

Descripción de los objetivos.

1. Objetivos institucionales para con el Proyecto Regional
2. Objetivos generales del Proyecto Regional
3. Objetivos específicos del Proyecto Regional, campus a campus, y en correspondencia a las calificaciones urbanísticas adoptadas.
  - 3.a ‘Campus del PARQUE FLUVIAL Y LACUSTRE’
  - 3.b Campus CULTURAL ARQUEOLÓGICO
  - 3.c Campus INSTITUCIONAL
  - 3.d Campus DOCENTE, INVESTIGADOR Y EMPRESARIAL
  - 3.e Campus DEPORTIVO
  - 3.f Campus RESIDENCIAL TRANSEÚNTE
  - 3.g Campus del HÁBITAT EXPERIMENTAL
  - 3.h Campus INDUSTRIAL EXPERIMENTAL
  - 3.i ACCESOS y aparcamiento

Justificación de la utilidad pública e interés social, y de su incidencia supramunicipal

Justificación de la conveniencia de la elaboración del Proyecto Regional

Justificación de la adecuación a la normativa sobre ordenación del territorio

B. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO PROPUESTO ASÍ COMO LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL CON LA CORRESPONDIENTE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

B1. Justificación de los criterios de ordenación

Justificación de clasificación del suelo

- a) Aptitud del suelo
- b) Accesos y urbanización.
- c) Proximidad del Parque y el área fluvial del Duero
- d) Impacto urbanístico y sectorización
- e) Impacto paisajístico, relación con el entorno

B2. Propuesta de ordenación detallada del ámbito de aplicación

- Definición de alineaciones
- Definición de viales y aparcamientos
- Definición de usos en áreas homogéneas

B3. Regulación detallada de los usos

- Condiciones de urbanización
- Tipologías edificatorias

B4. Infraestructura y dotaciones

- Infraestructuras existentes.
- Agua potable
- Saneamiento
- Red de aguas fecales
- Red de aguas pluviales
- Suministro de energía eléctrica
- Red de media tensión
- Centros de transformación
- Redes de baja tensión
- Red de telefonía y comunicaciones
- Central de biomasa
- Aprovechamiento energético río Duero
- Energía Solar
- Suministro de gas natural
- Alumbrado público
- Recogida de basuras
- Medidas medioambientales

B5. Medidas medioambientales de la construcción en la Ciudad del Medio Ambiente de Soria

- Bioclimatismo
- Instalaciones
- Energía solar

Medidas medioambientales

B6. Criterios, principios y normas para la implantación de nuevos usos y actividades sobre el territorio

incluido en el ámbito del Proyecto Regional, en función de las disponibilidades de recursos y de su incidencia territorial, compatible con la protección de los recursos naturales y culturales

C. ADECUACIÓN PROYECTO REGIONAL A INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES, ASÍ COMO A OTROS PLANES, PROGRAMAS DE ACTUACIÓN Y PROYECTOS QUE LES AFECTEN

C1. Criterios y normas de coordinación de la planificación local y sectorial con incidencia sobre el ámbito, y en especial de la urbanística

C2. Señalamiento de las determinaciones u otros aspectos concretos de Planes o Programas de Actuación vigentes que se vean directamente modificados por la aprobación del Proyecto Regional

C3. Señalamiento de los plazos y circunstancias por los que deba iniciarse la revisión del Proyecto Regional

D. EVALUACIÓN DE LA INCIDENCIA ECONÓMICA Y AMBIENTAL DEL PROYECTO REGIONAL SOBRE EL ENTORNO AFECTADO, Y LAS POSIBILIDADES Y MEDIOS DE CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS PREDECIBLES, EN LOS TÉRMINOS EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL APLICABLE

E. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

MEMORIA REDACCIÓN PROYECTO REGIONAL DE ORDENACIÓN DE LA CIUDAD DEL MEDIO AMBIENTE, CMA.

#### Preámbulo

Sobre el carácter experimental, complejo y singular de la CMA, sobre las palabras del nombre de la 'Ciudad del Medio Ambiente'.

Lewis Mumford, en un artículo de 1956 en el que planteó dar cuenta de la 'Historia Natural de la Urbanización'<sup>1</sup>, llegaba -desde el observatorio de una sociedad desarrollada y en los años cincuenta- a la determinación de que 'las fuerzas ciegas de la urbanización... no muestran ninguna capacidad de crear un modelo urbano e industrial que sea estable, sostenible y renovable. Por el contrario, según aumenta la congestión y prosigue la expansión de la ciudad, tanto el paisaje urbano como el rural se desfiguran y se degradan, al tiempo que las inútiles inversiones para solucionar la congestión, como la construcción de nuevas autopistas o la utilización de

<sup>1</sup> Publicado en castellano por Instituto Juan de Herrera. Av. Juan de Herrera 4. 28040 MADRID. ESPAÑA. ISSN: 1578-097X, en traducción del original de Carlos Jiménez Romera

recursos hídricos más distantes, aumentan las cargas económicas y sólo sirven para promover más ruina y desorden del que intentan paliar’.

Se trata de una conclusión que, trasladada hoy a la sociedad española de principios del siglo XXI resuelta perturbadoramente actual. Mumford, en el último tramo de su texto, ofreció la perspectiva de nuevos caminos, alternativos, al anunciar que ‘...disponemos al menos de una indicación de la dirección que hay que seguir en el campo del urbanismo: el restablecimiento, en el marco de una unidad más compleja y con la utilización plena de todos los recursos de la ciencia y la técnica modernas, del equilibrio ecológico que originalmente prevaleció entre la ciudad y el campo en los estadios primitivos de la urbanización. Ni la destrucción del paisaje ni la desaparición de la ciudad pueden ser considerados la culminación del proceso de urbanización. Mas bien, ésta debe buscarse en el equilibrio previsor entre la población de las ciudades y los recursos disponibles, manteniendo un nivel alto de desarrollo en todos los campos (social, económico y agrícola) necesarios para la vida en común.’

En este texto, hoy por hoy una referencia de lo que se ha dado en llamar ‘ecología urbana’, Mumford identifica un linaje completo de situaciones y experiencias urbanas con el que troncan una parte importante de los planteamientos de la Ciudad del Medio Ambiente en Soria. Son situaciones, todas ellas, en las que la generatriz de la implantación es la relación del asentamiento humano con el medio ambiente. En sus extremos históricos esta idea de ‘medio ambiente’ es muy diferente: bien por tratarse de un medio ambiente ‘productivo’, agrícola, necesario, en las referencias más antiguas, -primeras ciudades mesopotámicas o egipcias- bien por tratarse de una ‘idealización’ del mismo para el restablecimiento de las comunidades humanas en medios rurales, en las referencias modernas -la ‘ciudad jardín’ de Howard-.

En cualquier caso, y como se decía, implantaciones humanas radicadas en una conceptualización precisa del ‘medio ambiente’ y en la relación que se establece con el mismo.

Recientemente, y poniendo el punto de vista ahora en la palabra ciudad, investigadores como Josep Oliva i Casas<sup>2</sup> apuntan una dicotomía entre lo que se define como ‘ciudad pública’ frente a la, argumentada como finiquitada, ‘ciudad doméstica’.

<sup>2</sup> Artículo ‘CIUDAD O ASENTAMIENTO HUMANO? CIUDAD PÚBLICA vs. CIUDAD DOMÉSTICA’, publicado en Biblio 3W, REVISTA BIBLIOGRÁFICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES de la Universidad de Barcelona

Concretamente identifican en la ‘ciudad doméstica: ‘... tanto la ciudad racionalista basada en las teorías del Movimiento Moderno como las tendencias más recientes, básicamente importadas de los Estados Unidos, tipo grupos residenciales segregados, centros comerciales y grandes superficies, parques temáticos, centros lúdicos e, incluso, las viviendas unifamiliares en hilera con jardín delantero. (...) la ciudad doméstica) responde a una cultura suburbana que no pretende otra cosa que resolver la funcionalidad primaria referida a servicios, infraestructuras viarias, viviendas, industrias y toda clase de equipamientos. Es de tipo mosaico, compuesto de piezas cada una de las cuales es internamente homogénea. Es doméstica porque concibe la vivienda como santuario de la familia y minusvalora, o incluso ignora, la dimensión ciudad. No es una ciudad propiamente dicha sino un asentamiento humano aunque esté bien dotada de servicios y bien equipada con toda suerte de edificios no residenciales. En ella prevalece la arquitectura y está más enfocada de cara al coche que al peatón. Es típica la separación de usos, el famoso zoning, y es que todo está clasificado y ordenado. Podemos ejemplificarla hablando de “residentes” en Los Ángeles.’

En contraposición, y siempre en la definición de Oliva i Casas, la ‘ciudad pública’ es ‘(...) la superposición de la histórica, los ensanches y su actualización en la cual el doble sistema de artificialidad y espacio abierto juega un papel importante. Su objetivo va más allá del cumplimiento de las funciones estrictas, incorporando el valor añadido del goce de la propia ciudad. Este hecho implica tratar de generar vida urbana en el más alto grado posible en cada sector, creando espacios urbanísticos calificados mediante un marco físico espacial perceptualmente claro y, a la vez, lleno de estímulos visuales. Así se consiguen unos entornos complejos (verdaderos escenarios urbanos), capaces de atraer ciudadanos al espacio público el cual, por otra parte, es el único agente estructurador y vehiculador de acceso a cualquier unidad. Para conseguir esto se requieren unos determinados ingredientes perfectamente identificables si se analiza el funcionamiento de las ciudades, y entre esos ingredientes hay componentes formales pero también sociológicos. La ciudad ha de verse como una estructura física a la cual se le suma el elemento humano. (...) Aunque parezca una redundancia, es la ciudad del urbanismo y en la cual la arquitectura le queda subordinada.’

Se trata de una discusión de plena actualidad, de raíz profunda en planteamientos sociológicos y psicológico-ambientales, que en su versión ‘positiva’ de las implantaciones urbanas, ciudades, apuesta por los valores relacionales humanos y la gestión, ‘el tejido social’, antes que por la organización física y formal, urbanística o arquitectónica, que considera interesante pero, en el fondo, secundaria.

Viene al caso esta discusión porque oculta en sus preferencias un fondo de nostalgia en cuanto a los valores formales, de calidad arquitectónica y urbanística, de la ciudad. Algo que, quizás, no tiene porqué desperdiciarse, cuando además se da la oportunidad -como lo es en el caso del Proyecto Regional de la Ciudad del Medio Ambiente en Soria- de que el espacio público y el espacio natural, medio ambiente, sean coincidentes por una parte y por otra, esencial, cuando el tráfico rodado motor no solamente no es el dominante sino que, prácticamente, no tiene lugar. Es decir: cuando se dan las condiciones para que calle, espacio público y espacio natural sean una misma identidad, sin intromisión de agentes invasivos.

En lo que se refiere al papel de la arquitectura como un componente fundamental -no simplemente accesorio- de la Ciudad del Medio Ambiente, y en la intención de ofrecer una respuesta actualizada de definición de ciudad que toma lo mejor de los planteamientos 'doméstico' y 'público', este Proyecto Regional parte también de una tradición recogida sintéticamente, por ejemplo, por Margarita de Luxán en su artículo 'Arquitectura de Vanguardia y Ecología'<sup>3</sup>, de 1998.

En esta reflexión, Luxán señala que 'la arquitectura, digamos, "ecológicamente consciente", tenía una imagen resultante única y repetida, un grafismo "naïf" y estaba restringida a viviendas de pequeña escala... realizadas como pequeños experimentos por sus propietarios (que en muchos casos no eran profesionales)'. A esta experimentación esforzada, no profesional, y si se quiere ingenua en términos urbanos, Luxán contrapone y define: 'la Arquitectura ecológicamente consciente, (que) no es el resultado tanto de la aplicación de tecnologías especiales, como del sostenimiento de una lógica dirigida hacia la adecuación y utilización positiva de las condiciones medioambientales, durante el proceso del proyecto, la puesta en obra, la vida y el mantenimiento del edificio y el modo de utilización por sus habitantes. Aunque sin perder ninguna del resto de las implicaciones estéticas, constructivas, funcionales, etc., presentes en la reconocida como buena arquitectura, pero ampliando y creando una nueva jerarquización en los factores determinantes de las soluciones construidas.'

De este modo, y en su visión más abstracta, el Proyecto Regional para la Ciudad del Medio Ambiente en Soria recoge el testigo de la investigación urbana desde un planteamiento que introduce una *combinación de factores* que ofrecen espacio para la superación de la

dicotomía ciudad doméstica – ciudad pública, manteniendo la confianza en la arquitectura de calidad, en la recuperación del medio ambiente en un rol de espacio público no escenográfico, y también para la actualización de los ingredientes 'sostenibles' de los planteamientos utópicos que, al cruzarse con los mecanismos de planificación del urbanismo económico, derivaron desafortunadamente en políticas de zonificación y segregación, pero que también derivaron en ejemplos notables de convivencia entre lo artificial humano y el medio ambiente natural en emplazamientos del norte europeo conducidos por arquitectos de la talla de Jorn Utzon o Gunnar Asplund.

Estos factores, singulares, sintéticamente son:

Primero, el entender el 'medio ambiente' no como una cuestión periférica u ornamental, ajena, sino como la razón de ser del emplazamiento tanto en términos estructurales como, precisamente, en términos relacionales: lo que vincula a las personas que habitan la Ciudad del Medio Ambiente en Soria es, necesariamente, su interés, trabajo, investigación, enseñanza, aprendizaje, etc, relacionados directamente con el medio ambiente.

Segundo, en cuanto 'ciudad', por la adopción de un tejido urbano organizado en base a 'campus' diferenciados pero de una escala suficientemente escasa que permite tanto su identificación singular como su habitación compleja y simultánea y a las garantías de calidad arquitectónica de las edificaciones previsibles.

Tercero, en cuanto espacio público, por la asunción de las áreas naturales y protegidas como parte fundamental de dicho espacio, en los que la 'calle', los espacios intermedios naturales o naturalizados entre los campus, tiene un sentido pleno relacional y en el que el tráfico rodado no forma parte del paisaje urbano.

Cuarto, en cuanto emplazamiento preciso, por cuanto se plantea en un lugar, el soto de Garray, que simultáneamente cruza el desarrollo urbano del núcleo de Garray y el desarrollo de escala metropolitana de la ciudad de Soria, en un entorno de calidad medio ambiental, y -en consecuencia- queda lejos de plantearse como una situación aislada y de suburbanización para situarse en una dinámica integradora respecto de ambos núcleos, respecto de la cultura histórica y patrimonial del lugar, y respecto de las áreas naturales cercanas como el Monte Valonsadero y el continuo de las riberas del Duero.

En definitiva el 'medio ambiente' es la razón misma de ser del Proyecto Regional de la Ciudad del Medio Ambiente, y de las relaciones cruzadas que se establecerán tanto entre el emplazamiento, su centro y su periferia como entre las gentes que habiten o transiten el lugar, de ahí la adopción del nombre y, también, la base de su interés público y social si a ello se añade la intención institucional de que la nueva implantación resulte en 'una acción, de desarrollo sostenible e integrado, inductora de excelencia', en el que la arquitectura tiene un rol decisivo.

<sup>3</sup> publicado en *Arquitectura de Vanguardia y Ecología*. (Universidad Veracruzana, Xalapa, México), y también en *Boletín CF+S > 5 — Especial: LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DESPUÉS DE KIOTO*, del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid — Universidad Politécnica de Madrid — Ministerio de Vivienda

## A. DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES, ESPACIALES, TEMPORALES Y ECONÓMICAS DEL PROYECTO REGIONAL, CON JUSTIFICACIÓN DE SU UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL Y DE SU INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL.

### A1. Criterios y objetivos generales. Justificación de la conveniencia de la elaboración del PROYECTO REGIONAL

#### **Descripción de los objetivos.**

Es promotor del presente Proyecto Regional el “Consortio para la promoción, desarrollo y gestión de la Ciudad del Medio Ambiente” constituido por la Junta de Castilla y León, la Diputación Provincial de Soria y el Ayuntamiento de Garray.

En el momento de la convocatoria de un concurso internacional de ideas, en 2004, para la ‘Ciudad del Medio Ambiente’ en Soria, la Consejería de Medio Ambiente definió lo que se han considerado como objetivos esenciales a considerar:

#### 1. Objetivos institucionales del Proyecto Regional

Las instituciones regionales y locales han impulsado este Proyecto Regional, que plantea ser una referencia internacional de un modelo de desarrollo sostenible e integrado, con decidida voluntad de dar un impulso a Soria.

Se trata de una planificación singular, especial, idónea para Soria, que localiza, y pone en valor, un alto atractivo para localizar actividades empresariales, que previsiblemente generarán una dinámica positiva en la economía soriana, siendo por otra parte un exigente e innovador planteamiento plurifuncional que, además, inducirá mejoras en un entorno de gran calidad ambiental.

Este Proyecto Regional, dirigido por los arquitectos Francisco Mangado y Félix Arranz, resulta de la concreción de las ideas y estrategias proyectuales expuestas en el proyecto ganador en el concurso convocado por la Junta de Castilla y León en 2004.

#### 2. Objetivos generales del Proyecto Regional

El Proyecto Regional para la ‘Ciudad del Medio Ambiente’ en Soria plantea un modelo diseñado para la exploración de dos objetivos fundamentales: la condición ‘ejemplar’ del asentamiento mismo, como ocupación del lugar, y el logro de una sistemática capaz de cumplir, y mostrar didácticamente, cómo se abordan los criterios ecológicos, territoriales, sociales, económicos y científicos que han de definir un asentamiento sostenible contemporáneo.

El Proyecto Regional redefine entonces el título de ‘Ciudad del Medio Ambiente’, que identificó la convocatoria y propuesta premiada del concurso de ideas del que proceden las principales ideas rectoras, para situarse en aspiraciones más cercanas a la ‘ordenación inteligente

del territorio’ y a la ‘vocación de modelo de acción’, siempre con criterios medioambientales.

Su organización en diferentes ‘campus’ permite una lectura conjunta, y también independiente, de cada uno de ellos, tanto en su localización como en su gestión, renunciando a una estructura rígida, planificada en base a modelos urbanos, que hubiera sido incoherente y agresiva con la naturaleza del lugar.

El sistema de organización adoptado se aleja de planteamientos sectoriales o de zonificación convencional mediante racimos aislados. La escala de la intervención, por una parte, garantiza la integración y superposición en términos formales y de uso de dichos campus. Por otra parte, muy especialmente, el papel concedido a las áreas intermedias y públicas, naturales, como elemento de relación en substitución de lo que en las organizaciones urbanas contemporáneas ha supuesto el viario, redundando en el carácter integrador de los elementos constitutivos del Proyecto.

En cuanto a la naturaleza y el paisaje preexistentes en el entorno, el Proyecto Regional tiene una voluntad clara de entender su papel y localización, interpretando de manera sutil, y a la vez intensa, los elementos permanentes y más característicos del lugar, procediendo para ello primero a su catalogación, y posteriormente a su protección activa, mediante los instrumentos adecuados en cada caso, ya se trate de elementos individualizados de elementos naturales, arqueológicos o de desarrollo urbano y paisajístico.

La ubicación de ‘La Ciudad del medio Ambiente’, dentro del denominado Soto de Garray, conduce lo necesario de dos cuestiones fundamentales: la valoración y conservación del paisaje natural, y la posibilidad de la continuidad de un tramo de suelo urbanizable, en los márgenes del camino –pista forestal- que, con origen en Garray, corre entre el Soto y el Aeródromo, en el límite norte del área.

La preservación y conservación del paisaje existente es una de las firmes voluntades del proyecto.

La implantación e integración de los diversos campus de la Ciudad del Medio Ambiente, resulta de modo que se colocan en continuidad con los terrenos de suelo urbanizable que ya dispone el Soto de Garray en su límite norte, conectando la zona próxima del aeródromo de Tardesillas al núcleo urbano existente. Por otra parte la delimitación sur de los campus urbanizados asume como límite la delimitación estadística oficial que, procedente de la Confederación Hidrográfica del Duero, especifica el alcance de zonas inundables del soto para situaciones excepcionales (500 años).

De este modo, todo el área de intervención prevista en el Proyecto Regional actúa como definitivo elemento de filtro y protector, en sus extremos normativos, culturales y físicos, de la amplia zona ribereña y fluvial respecto de agentes existentes y en uso como infraestructuras de comunicación y, concretamente, el aeródromo existente.

A las consideraciones generales ya mencionadas y a las particulares que siguen posteriormente y que reflejan lo específico de cada una de las áreas, se ha de añadir una consideración precisa y que tiene que ver con el carácter ejecutivo de un PR. Es decir: por una parte ha de tenerse siempre en consideración que a diferencia del planeamiento convencional, que tiene como objetivos dar nombre, clasificar y calificar pero sin necesariamente aportar instrumentos específicos de intervención directa, el presente proyecto regional es el inicio de una cadena ejecutiva que va mucho más allá del simple otorgar nombres para adentrarse en la puesta en marcha de mecanismos reales de puesta en valor, estudio, intervención, desarrollo y protección del territorio. Por otra parte, y de modo si se quiere más específico aún: del estudio del planeamiento vigente en el área –Normas Subsidiarias de Garray (ver nota<sup>4</sup>)- se desprende la no

<sup>4</sup> [nota sobre el planeamiento vigente, Normas Subsidiarias de Garray. (sigue en página siguiente)

El proyecto incluye zonas del término municipal de Garray definidas en sus normas subsidiarias, de 1993, como especialmente protegido.

Si atendemos a la definición que la Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León, desarrollada por su reglamento de urbanismo aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, en su artículo 16, nos ofrece sobre el suelo rústico especialmente protegido es “aquel constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas”. Por tanto, se aluden a riesgos naturales o tecnológicos.

En este caso en concreto, aquellos riesgos naturales vienen determinados por la presencia del río Duero y sus zonas de inundabilidad. En este caso, se ha tomado como referencia la línea de retorno de 500 años, que ha sido avalada y consensuada por la Confederación Hidrográfica del Duero.

Es por tanto necesario acudir a las normas subsidiarias de Garray para aclarar cuales son aquellas razones justificadas en la delimitación de este suelo.

En su normativa, en el apartado de suelo no urbanizable y su artículo 3.6 establece tipos de calificación para el suelo rústico especialmente protegido:

+ Por cuestiones culturales

+ Por cuestiones paisajísticas y naturales

Además establece la necesidad que para cualquier construcción se establezca la necesaria aprobación por parte de la Comisión de Urbanismo de Soria y que cuente con un informe ambiental.

Por tanto, podemos concluir que en las Normas subsidiarias de Garray no se especifican aquellos valores que justifiquen la calificación como suelo rústico especialmente protegido y que deberá ser el Proyecto Regional la figura de planeamiento que definitivamente concrete tanto el sistema de interés y de calificaciones como el modo en que se produzcan.]

especificación en la actualidad de los valores que justificarían la calificación de áreas como suelo rústico especialmente protegido y, en consecuencia, se presenta una oportunidad -por medio del Proyecto regional- para clasificar y calificar sus suelos rústicos en función de sus valores intrínsecos, calificando no por exclusión sino poniendo en valor sus características. Se considera de interés, y por dicho motivo es argumentado aquí, el establecimiento de criterios precisos que permitan tanto concretar como también en la medida de lo posible ampliar la potencia de protección ejecutiva del proyecto regional.

3. Objetivos específicos del Proyecto Regional, campus a campus, y en correspondencia a las calificaciones urbanísticas adoptadas.

### 3.a ‘Campus del PARQUE FLUVIAL Y LACUSTRE’

[Suelo Rústico con protección natural de interés paisajístico y forestal.]

Los objetivos de la configuración de la figura de parque fluvial son:

Preservar los valores naturales del río Duero a su paso por la zona objeto de intervención, del perímetro próximo del Bosque Valonsadero, de las riberas y bosques de ribera del Duero, y de la zona interior del Soto de Garray.

Enseñar estos valores mediante recorridos didácticos organizados por las instituciones presentes en la Ciudad del Medio Ambiente, con la posibilidad de incluir también la muestra, y conocimiento del papel, de infraestructuras próximas o previstas en el Proyecto Regional y visitables como son la potabilizadora existente y la depuradora, además de los estrictamente relacionados con la ribera y río Duero y con el interior del Soto de Garray.

Mantener el carácter lúdico que actualmente tiene el río, para los habitantes de Soria y la comarca, mejorando las instalaciones existentes orientadas a ese fin.

El Parque fluvial y lacustre queda delimitado por las zonas estadísticamente inundables del soto que alcanzan cerca de los dos tercios de su superficie total. A su vez, los límites relacionados con la inundabilidad excepcional delimitan las zonas de acción constructiva y urbanizable.

El río Duero, sus riberas, sus bosques e historia geográfica, son la referencia fundamental del parque y de la ‘Ciudad del Medio Ambiente’, tanto desde un punto de vista estrictamente paisajístico como medioambiental. Sus riquezas e historia geográfica han de ser, objetivamente, sujeto de mantenimiento, puesta en valor, mejora y catálogo.

### 3.b Campus CULTURAL ARQUEOLÓGICO

[Suelo Rústico con protección cultural]

Son los objetivos para este campus, ubicado en el corazón mismo del Proyecto Regional, la delimitación, preservación, protección, mejora de condiciones y puesta en valor del yacimiento arqueológico existente de una necrópolis medieval

### 3.c Campus INSTITUCIONAL

[Suelo Urbanizable delimitado, equipamiento institucional]

Su objetivo fundamental es albergar las infraestructuras y equipamientos de titularidad pública dedicados a la exposición de muestras y temas relacionados con el medio ambiente, la 'Ciudad del Medio Ambiente', Soria, el Duero, las investigaciones relacionadas, y la acción histórica y actual del hombre sobre estos territorios y conceptos.

También será un portal de Castilla y León, y –en los aspectos de cultura de relación con el medio ambiente– un centro de interpretación de la cultura ibérica y de las ruinas de Numancia, complementario de los ya existentes.

Físicamente se configura, el campus institucional, como un conjunto de dos piezas edificadas alargadas que, a modo de puente y mirador, saltan sobre uno de los lagos del 'Parque fluvial y lacustre'. Por otra parte su constitución como arquitectura de puente y mirador contribuye al protagonismo del parque y su medio también en términos expositivos.

### 3.d Campus DOCENTE, INVESTIGADOR Y EMPRESARIAL

[Suelo Urbanizable delimitado, equipamiento docente e investigación.]

El contenido y los objetivos de este campus han de entenderse en complemento con los del 'Campus Institucional'. En cierta manera puede interpretarse como la versión privada de este último. Su esencia, por tanto, es también didáctica. En este caso, demostrando y exponiendo las investigaciones que, en términos de energías alternativas, de aprovechamiento de recursos, de reciclaje, de investigación forestal y agraria, entre otras investigaciones, están efectuando empresas y corporaciones privadas, nacionales e internacionales en estos campos, especialmente las entidades y empresas 'residentes' en el propio campus.

### 3.e Campus DEPORTIVO

[Suelo Urbanizable delimitado, equipamiento deportivo.]

La ubicación del campus deportivo se plantea en la parte en el límite norte del área comprendida por el Proyecto Regional, paralelo al camino que, con origen en Garray, corre entre el Soto y el Aeródromo. En este

campus se alternan los espacios abiertos y los cubiertos de manera que los planos de esta parte pueden leerse en continuidad topográfica con el nivel más alto del terreno. Se trata de edificios-terrazas con cubiertas ajardinadas que sirven a su vez de miradores sobre el conjunto del área, particularmente sobre la zona de ladera correspondiente al núcleo municipal de Soria.

El programa, siendo completo, no tiene una incidencia importante en términos de paisaje. Las pistas deportivas cubiertas y las áreas al aire libre se van quebrando creando zonas específicas, acotadas y recogidas, que rompen con una visión masiva del conjunto.

El equipamiento deportivo de la 'Ciudad del Medio Ambiente' se complementa con actividades externas en las infraestructuras existentes y las del entorno natural existente en los alrededores.

Los paseos peatonales, en bicicleta o a caballo, constituyen situaciones complementarias que pueden constituir un potencial de interés.

Se plantean conexiones peatonales directas entre este campus y el área recreativa del monte de Valonsadero, y también con la cañada, antiguo camino romano, que –paralela al río Duero en su ribera sur– delimita el área, de suerte que el conjunto sea entendible como un equipamiento metropolitano, desde la perspectiva de la ciudad de Soria.

Es el objetivo de este campus la integración de un espacio relacionado con la cultura del tiempo de no trabajo, en este caso vinculado entonces a la cultura de la salud en relación al medio ambiente, en la exploración de modelo urbanístico que aborda el Proyecto.

### 3.f Campus RESIDENCIAL TRANSEÚNTE

[Suelo Urbanizable delimitado, residencia temporal (R4)]

Los campus interiores de la 'Ciudad del Medio Ambiente' se plantean desde una perspectiva basada en el respeto al medio, en el desarrollo de técnicas e investigaciones tendentes a conseguir la excelencia desde la perspectiva del ahorro energético, en la utilización de materiales reciclables y en el aprovechamiento de las posibilidades energéticas de los recursos naturales: de manera especial el agua existente en el río y el subsuelo, en el censo de la ecología existente, en la reforestación, y en el mantenimiento de los permanentes topográficos.

Se proponen para la Ciudad del Medio Ambiente, para el alojamiento de los investigadores y de los visitantes transeúntes y ocasionales, dos ubicaciones en cada uno de los extremos del camino que, con origen en Garray, corre entre el Soto y el Aeródromo y da acceso al área. Estas ubicaciones complementarían su dotación con la habilitación necesaria para el pequeño abastecimiento comercial y con espacios destinados al encuentro de congresistas.

Es objetivo de este campus la integración de la variante habitacional de carácter temporal, en la explotación de modelo urbanístico que aborda el Proyecto, y en coherencia con las previsiones de necesidades derivadas del carácter de impulso inherentes al mismo.

### 3.g Campus del HÁBITAT EXPERIMENTAL

[Suelo Urbanizable delimitado, vivienda unifamiliar, mixta y VPO (R1), (R2), (R3)]

El objetivo de este campus es, de manera fundamental, proveer las viviendas destinadas a la población residente de la ‘Ciudad del Medio Ambiente’, atendiendo una muy baja densidad de viviendas por hectárea, se plantean bajo parámetros de construcción con materiales de alto valor reciclable y capacidad de integración, máximo aprovechamiento energético e integración de las construcciones, de manera que la incidencia visual sea mínima.

Los residuos se incorporarán a los sistemas generales metropolitanos, que se mejorarán con avanzadas tecnologías, con el compromiso de reutilizar en la ‘Ciudad del Medio Ambiente’ un volumen de residuos tratados igual, cuanto menos, al volumen exportado.

La ‘Ciudad del Medio Ambiente’ con el fin de tener ‘vida’ de forma permanente necesita, pues, integrar todos los usos y funciones urbanos, incluida la residencial, concebidos con la mayor exigencia de calidad arquitectónica y medioambiental y, a tal efecto, dotados con los medios tecnológicos más avanzados. También, en su vertiente social, considerando la habilitación del porcentaje legal, o superior, correspondiente a vivienda de protección oficial.

### 3.h Campus INDUSTRIAL EXPERIMENTAL

[Suelo Urbanizable delimitado, industrial]

El objetivo primordial de este campus es proveer del espacio necesario y sensible para la ubicación de iniciativas de Industria limpia que refuerza la explotación racional del medio, en coherencia con el carácter de modelo del emplazamiento y en previsión del importante papel que la aparición de dichas industrias en el contexto de la ‘Ciudad del Medio Ambiente’ tiene para el desarrollo pleno de los objetivos generales institucionales.

### 3.i ACCESOS y aparcamiento

[Sistema. Viario]

El objetivo que se plantea para con el sistema de accesos es la coherencia interna con el trazado interior del Proyecto y la coherencia metropolitana con la red viaria existente. Para ello el acceso principal a los campus de la ‘Ciudad del Medio Ambiente’ se plantea en continuidad con la carretera que, procedente del nudo norte de la carretera nacional 111, conduce desde Tardesillas al Aeródromo y al área norte del Soto. De manera alternativa se llega al acceso mediante el camino que

nace en el puente de entrada al núcleo de Garray y que después pasa por debajo del puente de la carretera nacional 111. La situación de la ‘Ciudad del Medio Ambiente’ en continuidad con el núcleo urbano de Garray, en las proximidades de la ciudad celtibérica de Numancia, y las facilidades de comunicación, hacen de este lugar un espacio estratégico para el acceso general e información sobre el área.

Este acceso principal se plantea como lugar de entrada y, además, contiene los aparcamientos.

Un segundo acceso, en la zona noroeste del Proyecto, se produce directamente desde la carretera SO-801, procedente de Tardesillas. Este acceso previsiblemente será de uso preferente para el tránsito relacionado con el campus industrial experimental.

Los aparcamientos de vehículos del campus del hábitat experimental y del campus deportivo, necesariamente de dimensiones importantes, se plantean a lo largo del borde norte del área, junto al vial de acceso que discurre perimetral entre el ámbito de actuación y el actual aeródromo. En este punto se configura un desnivel geográfico importante que se aprovecha para ubicar los aparcamientos según una sección, corte, que posibilita dejarlos ocultos además de proveerles de luz natural. La cubierta de estos aparcamientos, importante en dimensión, se aprovecha para convertirla en un ‘huerto solar’ ejecutado con paneles fotovoltaicos capaces de generar una cantidad de energía importante.

La movilidad interior está prevista con vehículos sin emisiones contaminantes, circulando por los viales básicos de conexión entre los campus, complementados con sendas para peatones y ciclistas.

Todo el territorio y las edificaciones previstas se pretenden adaptados en base a los criterios actuales y legales de accesibilidad para personas minusválidas y o discapacitadas.

#### **Síntesis de objetivos.**

Tal y como se refería en la normativa aneja a esta memoria, se establece la siguiente síntesis de objetivos para con el Proyecto Regional de la ‘Ciudad del Medio Ambiente’:

- Asegurar la ordenación integrada del ámbito territorial que propone el PR como Operación Estructurante del entorno de Garray y Soria.

- Resolver las necesidades de crecimiento residencial que se derivan de la condición impulsora del propio Proyecto de forma ordenada, con visión de conjunto preservando el resto de territorio, para salvaguardar, reforzar y sistematizar sus valores naturales y paisajísticos.

- Posicionar en el frente de la nueva infraestructura aeroportuaria actividades relacionadas con la preservación del entorno natural, coherentes con el desarrollo

urbano del núcleo de Garray y con la existencia del camino que, con origen en Garray, corre entre el Soto y el Aeródromo, como eje vertebrador de este área.

- Habilitar una activa y verdadera barrera a una ocupación indiscriminada de este frágil territorio de frontera configurando un ámbito capaz de acoger ordenadamente las demandas residenciales que se pudieran producir en el futuro, teniendo en cuenta las nuevas demandas de sostenibilidad en la ordenación y construcción del territorio.

- Realizar un importante esfuerzo público de inversión y gestión para reconducir los desordenados procesos marginales de edificación hacia un modelo urbano coherente, sostenible, capaz de estructurar un territorio y unos núcleos de crecimiento desarticulado antes de que desaparezcan las oportunidades de actuación que aún existen, poniendo en valor sus características naturales y culturales.

**Justificación de la utilidad pública e interés social, y de su incidencia supramunicipal.**

Los usos principales (investigación industrial y educación dirigida al desarrollo del medio ambiente) planteados en el presente Proyecto son usos de interés social que conllevan un uso público de los espacios.

La residencia asociada a estos usos, teniendo un carácter evidentemente privado en el caso de la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, pretende ejemplificar una nueva manera de asentamiento habitacional en armonía con el medio ambiente y por lo tanto tiene un interés social en cuanto experiencia novedosa y de investigación sobre nuevas formas de habitar, siendo este último un planteamiento de base y experimental subyacente de manera permanente en el presente Proyecto Regional.

Por otra parte la utilidad pública, interés social e incidencia supramunicipal se justifican en base a la previsión misma en alcanzar los objetivos institucionales, que de por si son de interés público y que recogidos como propios en el Proyecto Regional, relacionados anteriormente y resumidos son:

- El impulso social, cultural y económico de Soria.
- La incidencia del Proyecto Regional en la atracción de nuevas actividades empresariales para la zona.
- El valor de modelo de la planificación.
- Las aspectos asociados de catalogación y/o protección de elementos y entornos naturales y culturales de interés.
- La mejora y puesta en valor del entorno medioambiental.
- La dotación de vivienda, y vivienda de protección oficial, como elemento social y aglutinante de la implantación.

Ya desde la propia Exposición de motivos de la Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León se establece la necesidad de articular una política pública que satisfaga los objetivos de la Ordenación del Territorio, determinando una triple finalidad para ésta política, que se cumplen con creces en el presente documento, en la escala regional de su ámbito de aplicación, y que expresamente son los siguientes:

a) En primer lugar, la definición de un modelo territorial para Castilla y León, capaz de favorecer el desarrollo equilibrado y sostenible de la Comunidad, así como la articulación e integración de su territorio y su conexión con el exterior.

b) En segundo lugar, la compatibilización entre los procesos de desarrollo del sistema productivo y de la urbanización con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural de la Comunidad.

c) Y por último, el establecimiento de los criterios y procedimientos necesarios para asegurar la coordinación de las actuaciones con incidencia sobre el territorio.

**Justificación de la conveniencia de la elaboración del Proyecto Regional**

La opción de elaboración del Proyecto Regional de Ordenación de la Ciudad del Medio Ambiente, se justifica por las siguientes razones:

El Proyecto Regional es la figura de ordenamiento urbanístico que se ajusta de manera más determinante a la escala, objetivos y particularidades de los objetivos institucionales e intereses de la Comunidad mencionados. Ello es así puesto que tal y como se recoge en la Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León, según establece la Carta Europea de 1983, la Ordenación del Territorio se define como «la expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad», y en el presente Proyecto Regional se recogen como objetivos: el desarrollo socio-económico equilibrado y sostenible; la mejora de la calidad de vida de la población, a través de su acceso al uso de los servicios e infraestructuras públicas y del patrimonio natural y cultural; la gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, de forma compatible con la satisfacción de las necesidades crecientes de recursos, así como con el respeto a las peculiaridades locales; por otro lado el presente Proyecto Regional plantea una utilización racional y equilibrada del territorio, mediante la definición de los usos aceptables en las diferentes tipologías de suelo, con la existencia de adecuadas redes de infraestructuras e incluso el fomento de las actuaciones que mejor persigan el fortalecimiento del espíritu comunitario.

Y de entre todas las figuras recogidas en la Ley de Ordenación del Territorio la opción del Proyecto Regional ha sido primordial puesto que dado el alto interés social del Proyecto se pretende no solo planificar,

sino además una ejecución inmediata de las infraestructuras, servicios, dotaciones e instalaciones previstas.

En consecuencia, a través de la ordenación de la 'Ciudad del Medio Ambiente, se quiere dar respuesta a las siguientes demandas:

- 1- La preservación, mantenimiento y cuidado de un entorno de indudable valor paisajístico, cultural y natural, como es el Soto de Garray.
- 2- La interpretación intensa de los elementos permanentes y más característicos del lugar, naturales y artificiales.
- 3- El desarrollo de elementos de estructura, vialidad, espacios libres y equipamientos, así como las relaciones entre el suelo urbano y el mundo rural, que en el crecimiento tanto de Soria como de Garray, quiere conservar los valores naturales, consolidando las relaciones tan próximas entre estos y la ciudad.
- 4- La habilitación, en coherencia con los objetivos institucionales del Proyecto Regional, de espacios donde, desde la convivencia y salvaguarda con el medio natural, se instalen dotaciones e infraestructuras que permitan el desarrollo empresarial y expositivo relacionado con dichos objetivos.
- 5- La mejora, consolidación y dimensionamiento a futuro de la oferta de servicios, públicos y privados, destinados a las personas del lugar y transeúntes tanto en lo que afecta a los servicios culturales, sociales, como museísticos, lúdicos y deportivos.
- 6- La dotación de viviendas, y viviendas de protección oficial, en número y organización solidarias y coherentes con los objetivos sociales, culturales y económicos del área y del Proyecto Regional.

El objeto de los cambios de régimen de suelo relacionados con la ordenación es establecer la posibilidad de desarrollar, urbanizar y edificar los 'campus', edificación, zonas verdes y viales que constituyen la 'Ciudad del Medio Ambiente' de manera sensible, preservando las amplias zonas naturales a proteger del territorio y del entorno de ribera del río Duero para salvaguardar sus valores naturales y paisajísticos, y todo ello con la clara intención de su ejecución inmediata.

Respecto a las zonas de suelo rústico, de manera precisa, referida al territorio concreto de ubicación del Proyecto Regional, este proyecto persigue de manera clara el reconocimiento de los valores naturales, paisajísticos y culturales del entorno, su protección, restauración y puesta en valor, tal y como se especifica en los diferentes documentos informativos y de estudio de impacto ambiental como, concretamente, en artículos de la normativa relacionados con la preservación de los elementos geomorfológicos (artículo 16), con la habilitación instrumental de sendos parques fluvial y lacustre

mediante planes especiales orientados a la protección y restauración del carácter medioambiental de las riberas del río (artículo 34), con la propuesta de un sistema de zonas verdes y de recuperación de elementos intrínsecos de paisaje (artículo 17.1) o con la identificación y protección de los elementos arqueológicos existentes (artículo 12.2).

En cuanto a las zonas de suelo urbanizable, el presente proyecto califica el suelo urbanizable atendiendo a los diferentes usos, buscando una integración y mezcla de actividades y usos, generando una multiplicidad de relaciones, cohesión social, perspectivas de desarrollo económico. Todo esto lo hace desde una premisa de conservación y protección de las zonas verdes vinculadas a los elementos construidos (residenciales y de otros usos) llegando, para ello, a la especificación de que en aquellas zonas verdes vinculadas a los elementos construidos el objetivo prioritario se centrará en la conservación y protección de estos espacios (artículo 17.2 de la normativa).

#### **Justificación de la adecuación a la normativa sobre ordenación del territorio.**

El presente Proyecto cumple con todos los requisitos legales establecidos en la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de Castilla y León en todos los aspectos regulados por esta.

En primer lugar, tal y como venimos expresando, cumple con los objetivos y principios generales de la Ordenación Territorial recogidos en el artículo 2 de la misma.

Por otro lado, tal y como recoge el artículo 3 de la citada norma, la titularidad de la competencia administrativa en esta materia es la Junta de Castilla y León que en el presente Proyecto la ejerce como atribución propia.

Por otro lado se respeta en la Aprobación del presente Proyecto Regional tanto las determinaciones y documentación recogidas en el artículo 23 del antedicho precepto, como el procedimiento de elaboración y aprobación recogido en su artículo 24 y el principio de participación social exigido en el artículo 4, puesto que el mismo se ha sometido a los trámites de información pública y audiencia a las Administraciones públicas afectadas.

Además el presente documento se ha sometido a la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo establecido en la normativa de aplicación, para la presente variedad de instrumento de ordenación del Territorio.

Además de todo lo anterior y en cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 6 de la Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León se ha optado porque las determinaciones del presente Proyecto sean prácticamente en todos los casos de aplicación plena y

por tanto siempre vinculantes precisamente debido al interés público beneficiado y a su carácter de ordenador con previsión de ejecución inmediata del mismo

### B. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO PROPUESTO ASÍ COMO LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL CON LA CORRESPONDIENTE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El área de actuación donde se sitúa y desarrolla 'La Ciudad del Medio Ambiente' se emplaza entre los límites naturales del bosque de Valonsadero, los ríos Tera y Duero, y los términos municipales de Garray y Soria, en la provincia de Soria. Se caracteriza por incluir el curso del río Duero, en sentido este-oeste, así como la junta del río Tera con el Duero, en la parte este del área, y la vía romana que arranca desde el límite sur del municipio de Garray siguiendo el curso del río Duero, hasta encontrarse con el bosque de Valonsadero. La superficie total del ámbito de actuación es de 559,86 Ha., y se sitúa a una altitud media de 1.010 m., siendo su topografía significativamente plana en la zona próxima a la ribera del Duero con elevación paulatina hasta la plataforma seca de la zona norte del Soto.

Se procede, a continuación, a describir un recorrido significativo perimetral del área de actuación de 'La Ciudad del Medio Ambiente', a partir de la Junta de los ríos Tera y Duero y situando como origen del recorrido el puente, que salva la junta de los dos ríos, y que conduce al municipio de Garray.

Desde el puente, y tomando el desvío existente en dirección perpendicular al mismo, comienza la vía que recorre el inicio de la cuenca oeste del río Tera, durante 200 m. Esta zona se caracteriza por la densidad de su masa arbolada.

A continuación se toma el primer desvío, en dirección oeste, que forma la pista forestal que salva, por debajo, el puente de la variante de la Nacional 111. Este segundo puente se sitúa a 350 m. de su recorrido. Esta pista forestal forma el límite norte del espacio de ubicación de la 'Ciudad del Medio Ambiente', formando un pequeño talud de 2-3 m. de altura durante la mitad de su longitud. En la segunda mitad, el desnivel se incrementa hasta llegar a los 8 m. de diferencia respecto del Soto propiamente dicho. En situación paralela, y al norte del camino, fuera del ámbito de la zona objeto de proyecto, se sitúa la pista del aeródromo de Garray, a 1 km. de distancia en sentido perpendicular. El paisaje que compone los límites exteriores del solar, en esta zona, se caracteriza por la extensión de huertas próximas al aeródromo, una parte de ellas incluidas dentro del ámbito del Proyecto Regional, específicamente en las proximidades del punto donde la carretera procedente de Tardesillas confluye con la antigua pista forestal y actual carretera de acceso al aeródromo. De nuevo en la pista, y recorridos ya 2 km., desde el puente de la variante de la Nacional 111 en sentido oeste, adentrándose 300 m. en el

Soto, se sitúa la Necrópolis medieval, rodeada por una charca en la que crecen juncos que sirven de alimento al ganado vacuno.

Continuando la pista y rodeando los terrenos, hasta las proximidades de su encuentro con el río Duero, girando hacia el norte el límite del Proyecto Regional corre perpendicular a la dirección de la pista principal del aeródromo hasta encontrarse con la carretera SO-801, que viene paralela al aeródromo desde Tardesillas y por debajo del Canal de Buitrago. Toda esta zona corresponde a un territorio de traza plana con plantación moderna de pinares. Alcanzada la carretera SO-801 y tomada esta como Límite el mismo corre hasta el encuentro con el canal de Buitrago en la parte Oeste, donde gira de nuevo al sur hasta alcanzar la ribera misma del Duero. Continuando ya hacia el sur, y una vez salvado el río, está el camino que rodea el roble más antiguo del Soto, el que continúa ahora el límite sur-oeste del área de intervención. Dicho límite recorre tangencialmente, en su línea, el bosque de Valonsadero, en la zona denominada Las Tasugueras y Las Matillas. Este área se caracteriza por la proximidad de charcas utilizadas como abrevadero para el ganado, y por ubicar actualmente una zona de merendero público, a la orilla del curso del río Duero, así como la salida de piraguas.

Girando hacia el este, y bordeando la zona navegable del río Duero, la prolongación del Camino del Gran Valle sigue hasta cruzarse con la antigua calzada romana, que configura ahora el límite sur del área de la 'Ciudad del Medio Ambiente'. Justo en la intersección descrita, se ubica la potabilizadora del Servicio Municipal de Aguas del Ayuntamiento de Soria. Es esta zona en la que la cuenca del Duero se ensancha más, debido a la presencia de antiguos brazos del río, así como a antiguos cursos del mismo. Este área se caracteriza por su vegetación frondosa y por la existencia de zonas de regadío en sus proximidades. La calzada romana se mantiene paralela a la dirección del curso del río Duero, hasta llegar a la variante de la Nacional 111, para finalizar el recorrido en el punto de partida, cerrando el ámbito perimetral de la zona de intervención.

#### c) Topografía. Estado actual

Se pueden diferenciar dentro del ámbito del Proyecto Regional 3 zonas, con características físicas particulares.

#### Zona 1, el Soto:

Es la que comprende la parte central del Soto de Garray, caracterizada por una amplia pradera, así como por la presencia de una gran laguna; es un terreno de gravas y arena, y sus límites se definen por la pista forestal norte, bordeando la zona norte del Soto, paralela al aeródromo, y la preexistente construcción de una acequia de regadío, de 5,5 km. de longitud, en desuso, y cuya geometría arranca del área de la necrópolis, en la zona norte, para girar hacia el sur y a 340 m. del río Duero, dirigirse en dirección este hacia la junta de los ríos Duero y Tera.

Existen varias construcciones en estado ruinoso en la parte central de la zona, que corresponden a los restos abandonados de un aeródromo de la Guerra Civil española. En sus muros, sin techo, anida un grupo muy numeroso de cigüeñas, probablemente la mayor colonia de toda la provincia de Soria. La superficie estimada de esta área es de 135 Ha., y su suelo pertenece al término municipal de Garray.

Zona 2, la ribera sur:

Definimos este área como la comprendida entre el bosque de Valonsadero, en la parte oeste, la zona 1 (limitando con el primer tramo de la acequia, en dirección norte-sur), y el recorrido de la vía romana de oeste a este, hasta la junta del Tera y el Duero. Se trata de una zona no antropizada y se caracteriza por la presencia de pequeñas balsas o lagunas en su tramo oeste, de 200 m. de longitud, y frondosos bosques en la ribera norte del río Duero, con una importante muestra de fauna y flora. En la ribera sur, ya en el término municipal de Soria, el suelo se caracteriza por la presencia de parcelas de regadío, de geometría estrecha y alargada, con pequeñas construcciones rurales en el interior de algunas de ellas. Respecto a la descripción de la ribera del Duero, a su paso por el Soto de Garray, en el área sur de la zona de intervención, presenta en primera línea sauces y junto a ellos aparecen abedules. Los fresnos están en segunda línea. Los arbustos aparecen en ambas bandas y forman junto con algunos robles una franja adhesionada de unos 10 m. de ancho. Por detrás se encuentran campos de pasto, muchas zonas de gravera con charcas y zonas de arenal. En estos lugares abiertos (zonas de pasto) existen muchos espinos y majuelos formando una zona adhesionada muy abierta. Entre ellos se pueden encontrar ejemplares dispersos de fresnos muy grandes, desmochados, de aproximadamente 1 m. de diámetro.

Se llega a un punto en el que la masa arbolada de la ribera se ensancha bastante. Queda una primera banda de abedul de unos 20 a 25 m. de ancho. Bajo los abedules hay muchos restos de árboles caídos y mucha maleza.

Bajando hacia el río esta parte presenta grandes fresnos desmochados, algunos jóvenes, muchos majuelos y rosales, así como gran abundancia de cardo corredor que indica el aprovechamiento ganadero. La pradera incluye una gran cantidad de majuelos con un curioso porte de arbolillo o seta. Los fresnos son abundantes y constituyen golpes o corros con muchos ejemplares desmochados y junto a ellos se extienden dilatadas praderas pobladas sobre todo por majuelos. Algunos de estos majuelos son enormes, llegando a 20 ó 30 cm. de diámetro. También se encuentran manchas de majuelos arborescentes tan cerradas que debajo no crece la hierba. Llegando al río aparece una gran banda de abedul. Entre los abedules crecen fresnos, muchos de ellos muertos o decrepitos. Otros han concentrado sus energías en producir una guía en busca de luz y el resto de las ramas

están muertas ya que no soportan la sombra del abedul. La presencia de los fresnos muertos hace pensar que los abedules se han expandido recientemente, seguramente debido a cambios de uso en el terreno, ya que ahora no se cuidan los fresnos ni se mantienen a raya los abedules. La línea de abedules es ancha, 20-30 m., incluso 60 m. si contamos el espacio intermedio hasta la segunda banda de abedules que va asociada a un arroyo. Estamos en la margen izquierda del Duero. Existen diversas charcas y arroyos bajo los abedules, lo que permite que estos árboles se alejen tanto del río. En los lugares más claros, con pocos abedules, los fresnos son más abundantes. Esta zona ocuparía unas 174 Ha., y su geometría se desarrolla como una banda de ancho variable (desde los 200 m. hasta los 1.000 m.), paralela al curso del río Duero.

Zona 3, la plataforma norte

La plataforma norte se corresponde con una zona excepcionalmente homogénea desde el punto de vista topográfico en la que destaca la total ausencia de relieve y donde se pone de manifiesto una explotación agrícola subyacente, fácilmente identificable por la degradación de la zona de siembra. Esta gran tesela, de comportamiento presumiblemente homogéneo desde un punto de vista geológico e hidrogeológico, constituida principalmente por gravas y que se corresponde con la terraza superior del río Duero, queda principalmente representada por un estrato herbáceo de escasa representatividad, con especies que dejan entrever su origen antrópico.

#### B1. Justificación de los criterios de ordenación

La ordenación del Proyecto Regional toma como criterios fundamentales la consideración de que la nueva implantación tiene simultáneamente valores constitutivos propios, valores de desarrollo de ámbito urbano relacionados con el núcleo urbano de Garray y valores de desarrollo de ámbito metropolitano relacionados con la ciudad de Soria.

#### Justificación de clasificación del suelo.

El Proyecto Regional de la Ciudad del Medio Ambiente clasifica el suelo en rústico y urbanizable, con calificaciones de 'rústico común', 'rústico con protección cultural' y 'rústico con protección natural de interés paisajístico y forestal', para el suelo rústico y de 'suelo urbanizable ordenado', 'sistemas generales' y 'dotaciones y equipamientos' para el resto.

Se incluyen en suelo Rústico, los ámbitos y elementos territoriales que tienen especial interés por la conservación del suelo, con una especial atención a los elementos de protección de áreas naturales, y la conservación del valor patrimonial, histórico o tradicional.

En cuanto a los valores propios se le concede una especial importancia a la topografía, hidrología, preexistencias de elementos naturales y servidumbres que, de partida, identifican con claridad las áreas donde es

posible el desarrollo de urbanización relacionado con los diferentes campus.

En cuanto al cambio de clasificación de suelo rústico a suelo urbanizable se justifica, remitiéndonos a las argumentaciones del principio de este documento, como respuesta a 'una actuación singular, especial, idónea para Soria, con un alto atractivo para localizar actividades empresariales, que generarán una dinámica positiva en su economía, y un exigente e innovador planteamiento plurifuncional que, además, inducirá mejoras en un entorno de gran calidad ambiental, intentando convertirse en una referencia internacional de un modelo de desarrollo sostenible e integrado'.

Por lo tanto, es evidente la necesidad de un cambio en la clasificación del suelo para dar cabida a las nuevas actividades. Ahora bien, ¿dónde producir ese cambio?.

Es aquí donde el propio objetivo de la propuesta nos muestra la franja existente entre la zona aeroportuaria y el límite de inundabilidad del río Duero como el espacio de oportunidad.

La preservación y conservación del paisaje existente es una de las firmes voluntades del proyecto; su integración en el terreno natural se lleva a cabo a través de mecanismos constructivos (los materiales, el montaje de las viviendas...), paisajísticos (su inserción en los parajes del Soto de Garray con densidades mínimas, alturas que no rebasan la vegetación existente), culturales (la inclusión de edificios de investigación y desarrollo acerca del Duero y el territorio soriano), etc.

La implantación de los campus de la 'Ciudad del Medio Ambiente' se colocan en continuidad a los terrenos de suelo urbanizable que ya dispone el Ayuntamiento de Garray en el Soto en su límite norte, conectando la zona próxima del aeródromo de Tardesillas. Se entiende además, como franja límite, y área de transición, entre el paisaje natural y protegido del interior del soto, y el desarrollo de los campus de 'La Ciudad del Medio Ambiente'.

La reclasificación de suelo especialmente protegido a suelo urbanizable se hace en base a la necesidad de establecer un espacio de frontera entre el suelo urbano asociado a la infraestructura del aeropuerto y los espacios más sensibles próximos al cauce del río. Para ello, se recalifica un ámbito, que manteniendo los elementos de interés natural, puede desarrollar actividades que protegen la franja asociada al cauce del río (campus institucional, campus investigador y empresarial, campus habitacional experimental). El cambio de clasificación no significa la pérdida de los elementos de interés natural, sino muy al contrario, establece una protección activa sobre esos elementos, incorporándolos a actividades compatibles y establece nuevas medidas de protección sobre el vecino parque fluvial.

Por otro lado, tradicionalmente se ha entendido que los suelos urbanos generan serias transformaciones del

medio por lo que las calificaciones del suelo han tendido a separar claramente entre lo urbano y lo no urbano. Esta experiencia intenta demostrar cómo es posible hacer ciudad, y por lo tanto generar suelo urbano, respetando y potenciando las características del medio. Por lo tanto, no tiene sentido establecer límites al área de interés natural respecto al espacio de desarrollo urbano, cuando lo que se pretende demostrar es que ambos medios son compatibles y pueden enriquecerse mutuamente.

El objetivo fundamental de esta experiencia (Ciudad del Medio Ambiente) es demostrar cuanto del medio natural puede incorporar un medio urbano por lo que se hace indispensable, dada la actual legislación sobre el suelo basada en la incompatibilidad entre el medio urbano y el natural, establecer calificaciones que permitan desarrollar un medio urbano en áreas con interés natural o paisajístico.

Las nuevas calificaciones urbanísticas propuestas para conseguir el objetivo enunciado en el punto anterior, hallan otros motivos de justificación en los razonamientos contenidos en los siguientes apartados.

#### a) Aptitud del suelo

Los suelos incluidos en el área que se hallan en continuidad al suelo urbanizable localizado en el límite norte de la 'Ciudad del Medio Ambiente', poseen la característica de estar en terreno llano, si bien en cotas superiores a las de la ribera del Duero y necesariamente fuera del ámbito de inundación excepcional, siendo este último el más extenso y restrictivo.

Asimismo, y como explicita el informe hidrogeológico elaborado por la empresa Gaia S.L., en sus conclusiones:

'Los caudales del río Duero a su paso por el entorno de la Ciudad del Medio Ambiente son regulados por los embalses de la Cuerda del Pozo y Campillo de Buitrago. (...) Los caudales de avenida correspondientes a episodios de lluvia extraordinarios son regulados por los embalses de la Cuerda del Pozo y Campillo de Buitrago para evitar inundaciones de los terrenos situados aguas abajo y de localidades como Garray.

Para un caudal regulado máximo medido en los últimos 11 años de 169 m<sup>3</sup>/seg. Se observa que el flujo de agua discurre por el interior del cauce. No se produce inundación de la superficie del terreno.'

La población de la localidad de Garray ha observado que en la zona de estudio no se han producido inundaciones tras la construcción de los embalses de la Cuerda del Pozo y Campillo de Buitrago.

Corroborando el informe se adjuntaron, en la documentación correspondiente a la fase primera de este Proyecto Regional, planos de inundabilidad. En dicha documentación, puede comprobarse en cuál es la altura de la lámina de agua en cada punto.

En cualquier caso se ha considerado, para la redacción de este Proyecto Regional, como límite del área urbanizable precisamente el coincidente con el límite de inundación excepcional (estadística correspondiente a avenidas de 500 años) informado por la Confederación Hidrográfica del Duero, Dirección General de Obras Hidráulicas y calidad de las aguas del Ministerio de Medio Ambiente en la documentación de 'zonas inundables' correspondiente a la 'redacción de las normas de explotación en situaciones extraordinarias, actualización del documento xyzt y revisión detallada de las presas de Cuerda del Pozo y campillo de Buitrago, clave: 02.803.172/0411, de noviembre de 1.999 autorizada por el ingeniero técnico D. Andrés Romero Domínguez y por el ingeniero director D. Miguel Angel Fernández Baños, hojas 127 hasta 134.

Se trata de suelo por tanto, adecuado para la futura implantación habitacional que propone el Proyecto Regional, que sitúa los elementos de urbanización en el área que queda fuera del límite oficial de riesgo de inundación excepcional, preservando las franjas de la ribera del río, así como el resto de territorio del Soto de Garray, protegiendo y enfatizando sus valores naturales y paisajísticos.

#### b) Accesos y urbanización.

Se accede actualmente a la zona de actuación a través de la Nacional 111 (carretera de Soria a Logroño).

El Proyecto Regional de 'La Ciudad del Medio Ambiente', prevé dos accesos principales, además de un acceso complementario.

El primer acceso y principal se realiza, explicado en un tránsito supuesto procedente de la ciudad de Soria, a través de la variante de la carretera, actualmente Nacional 111, cruzando el Soto de Garray en su extremo este, hasta encontrarse con la intersección que la conecta con la carretera comarcal SO-801, en el paraje denominado Raposeras. Desde allí, y en dirección al municipio de Tardesillas, se llega al siguiente nudo, conectando con el camino que atraviesa el paraje de Las Galleguillas, hasta el límite norte de 'La Ciudad del Medio Ambiente', en el punto de encuentro con la pista forestal, y carretera de acceso al aeródromo, y la zona de acceso.

Este acceso comportaría el saneamiento y adecuación de los nudos anteriormente citados (paraje de Las Raposeras, y encuentro próximo a Tardesillas), a nivel de señalización y clarificación de los destinos que permiten su punto de enlace.

El segundo acceso, o salida, se realiza directamente desde la carretera comarcal SO-801 en el extremo noroeste del límite del Proyecto Regional. Se trata de un acceso directo desde la carretera comarcal, previsiblemente adecuado para los vehículos de tamaño medio relacionados con el uso del campus industrial.

Un acceso complementario, alternativo, ocasional y posiblemente restringido desde el punto de vista del tráfico rodado, se realiza a partir del antiguo trazado de la carretera Nacional 111, que en su punto más próximo al municipio de Garray, y desde el puente que cruza la Junta de los ríos Duero y Tera, se desvía en dirección oeste con un cruce en T, salvando el desnivel existente y conectando con la pista forestal, y carretera de acceso al aeródromo, y la zona de acceso.

#### c) Proximidad del Parque y el área fluvial del Duero

La 'Ciudad del Medio Ambiente' incluye terrenos que se encuentran en el Soto de Garray. Concretamente, los terrenos cuya calificación urbanística se propone modificar y aumentar de protección se hallan en continuidad natural con un entorno protegido, exterior a la 'Ciudad del Medio Ambiente', como es el bosque de Valonsadero. Se produce por tanto, un enlace en continuidad en el uso del suelo, así como en la concepción de área a preservar.

La presencia, además, del río Duero a lo largo del límite sur, y del río Tera puntualmente en el límite este, refuerza la idea de protección, necesaria para los sistemas naturales. Se refuerza, aumentando el ancho de las franjas de protección que discurren paralelas al río. De esta manera, también la propia configuración de los dos tipos de suelo (urbanizable y rústico con diferentes niveles de protección) mantiene una separación mucho más razonable y efectiva, marcada por la propia topografía, su vegetación y su disposición natural.

#### d) Impacto urbanístico y sectorización

El impacto urbanístico de la edificación, de la 'Ciudad del Medio Ambiente', debería evaluarse desde una doble óptica: la de la idoneidad de la actuación, y la de la repercusión sobre el conjunto del territorio.

En su primer aspecto, se trata de terrenos cuyo valor natural está fuera de duda, pero cuyo descuido y falta de seguimiento, han hecho del Soto de Garray un conjunto de parajes descuidados o degenerados actualmente, salvo en zonas muy puntuales. Precisamente, los cambios de suelo propuestos, tienen como objetivo final la defensa y cuidado de los terrenos del Soto, y la dotación de unas infraestructuras que permitan su estudio continuo, así como su conservación.

En su segundo aspecto, los terrenos destinados a acoger los Campus de la 'Ciudad del Medio Ambiente', se hallan en continuidad con los actuales terrenos de suelo urbanizable que forman el límite norte del Soto. Por otro lado la parte de suelo que cambia de clasificación minimiza sus límites a los estrictamente necesarios. La repercusión en el ámbito territorial, es claramente positiva, dada la proximidad del municipio de Garray, cuyas deficiencias infraestructurales (depuración de aguas, dotaciones deportivas, sociales, etc.) se verán mejoradas, actualizadas y ampliadas por el desarrollo del Proyecto Regional.

También, la conexión directa del área con el municipio de Soria, cuyo crecimiento se está definiendo en dirección norte, precisamente desde su núcleo urbano en dirección hacia la 'Ciudad del Medio Ambiente', hace de ésta un límite natural y paisajístico, cuyo entorno actuará de parque metropolitano de la ciudad de Soria, incluyendo itinerarios y recorridos peatonales, ciclísticos e hípicas, para su adecuada utilización.

e) Impacto paisajístico, relación con el entorno.

En referencia al impacto paisajístico, se trataría de la ubicación en baja densidad de viviendas, de baja altura (pb+1), elaboradas con materiales como la madera y el vidrio, y elevadas del terreno natural, con la característica de ser desmontables. Las distancias entre viviendas, así como las franjas verdes entre viales y construcción, hacen de la integración al entorno natural uno de sus valores más explícitos, y por tanto, poniendo de nuevo de manifiesto, su continuidad con el paisaje que las envuelve

## B2. Propuesta de ordenación detallada del ámbito de aplicación

La ordenación concentra íntegramente los distintos campus con edificación y la mayoría de los viales por encima de la línea de inundabilidad de 500 años, utilizando como soporte el suelo ya urbanizable previsto en las Normas Subsidiarias de Garray.

Básicamente la ordenación tiene una serie de elementos estructurantes:

- Por un lado la ya citada línea de inundabilidad que marca el límite sur.
- El camino que discurre entre el Soto y el aeropuerto, ahora transformado en vial que permite el acceso a los campus edificados, así como al suelo urbanizable para VPO y para uso industrial.
- El desnivel existente en paralelo a este vial, en la zona norte, que sirve de soporte a la construcción de los aparcamientos, así como del campus deportivo y a la construcción de los hoteles.
- El trazado viario estructurante que, en forma quebrada, vertebrará los viarios secundarios que permiten el acceso a los distintos campus y edificaciones a partir de los dos accesos principales, el primero de ellos de carácter general y el segundo vinculado de manera especial al tránsito relacionado con el campus industrial investigador.
- Un corredor central clasificado como zona verde que junto a la zona liberada para mantener la necrópolis, y discurriendo paralelo a los ejes estructurantes, permite junto con la mayoría del suelo no urbanizable y la escasa ocupación edificatoria de los campus, mantener la estructura verde y la imagen de área abierta del Soto.

- Los árboles existentes y algunas masas arbóreas que, en su mayoría se mantienen, obligando a organizar la disposición de los derechos edificables según un sistema ordenador y normativo relativamente abierto al objeto de garantizar su mantenimiento.
- La orientación nor-oeste-sur-este, elegida como referencia al objeto de ordenar las viviendas a partir de una primera e importante decisión que facilite el comportamiento energético de la edificación.

### Definición de alineaciones.

El Proyecto Regional es estricto en la definición de las alineaciones de las edificaciones dependiendo éstas en algunos casos de la situación del arbolado que interesa mantener y en otros casos de la voluntad de que la edificación aparezca siempre suficientemente esponjada.

La definición de las alineaciones y viarios resultan, en una ordenación tan abierta, estrictamente dependientes.

Por otra parte la configuración del Proyecto Regional y la normativa misma dejan una libertad en las alineaciones entre edificación que permite la adaptación a algunas de las preexistencias arbóreas existentes.

Las alineaciones nacen como un proceso final de la propia elaboración del tipo y naturaleza constructiva de la edificación deseada, teniendo en cuenta especialmente las condiciones medioambientales que esta arquitectura ha de tener. Se ha desarrollado por tanto un proceso inverso a lo que suele ser habitual en otros casos de planeamiento. Sabemos la arquitectura que queremos al menos en sus líneas básicas (ver planos no normativos de la propuesta gráfica referentes a tipos y alzados de viviendas) y una vez dibujada, a partir de aquí, se definen los parámetros geométricos requeridos con este fin arquitectónico.

Las claras alineaciones de la edificación y la precisa organización de los volúmenes edificables se conjugan no obstante con un sistema abierto en términos de agrupación y composición básicamente modular, lo cual permite configurar un sistema que conjuga el cumplimiento de lo que es importante para garantizar una actuación muy controlada con la necesaria libertad para desarrollar una buena arquitectura.

### Definición de viales y aparcamientos.

La voluntad de la propuesta es que en el interior del suelo urbanizado el tráfico existente sea de vehículos no contaminantes y/o eléctricos y sólo eventualmente, en caso de transporte puntual o emergencia, de tráfico rodado. Naturalmente esto no lo puede obligar un planeamiento urbanístico como el que nos ocupa, pero lo que sí puede es diseñar la estructura viaria y la configuración y naturaleza de los viales para que esta aspiración se haga efectiva.

Así pues tomando como soporte de acceso principal (para uso general) el vial actualmente existente en el lado norte, entre el aeródromo y el Soto, adecuadamente construido y transformado (ver plano de viales), vial al que se accede desde el mismo Garray o desde el norte por la ampliada carretera procedente de la rotonda junto a Tardesillas, se establece un “lugar de transferencia” que permite dejar los vehículos de combustión y tomar vehículos alternativos no contaminantes para circular por el interior. Este “lugar de transferencia” se construye aprovechando el mayor desnivel que existe entre el citado vial de acceso y el Soto mismo, de manera que la gran masa de vehículos aparcada, siempre violenta desde un punto de vista visual, queda oculta tras una obra de urbanización que configura además el soporte para una importante superficie de placas fotovoltaicas de captación de energía solar. Superficie que se convierte en la cubierta del aparcamiento

Alternativamente, y vinculado como sistema de acceso al campus industrial investigador de habilita un segundo acceso directo desde la carretera S0-801.

En el interior ya del suelo urbanizable se diferencian los viales estructurantes de aquéllos que sencillamente permiten el acceso a edificaciones. Todo ello según esquemas de peine fácilmente reconocible. Los viales estructurantes tienen un firme apto (ejecutado en hormigón con áridos de ofita como material de acabado) para que en un momento determinado puedan acceder camiones de bomberos o de servicios. Los viales que permiten acceder a las viviendas se ejecutan en gruesos y profundos adoquines de madera (20 cms x 20 cms x 20 cms) sobre lecho de arena y base de hormigón armado. Se trata de un material apto para vehículos eléctricos o no contaminantes que no obstante permite integrarse perfectamente en el entorno.

Todos los viales cuentan con vías para bicicletas y peatones.

El Proyecto Regional protege el tramo de calzada romana existente en el límite sur junto al término municipal de Soria, dejando para el Plan Especial que regule la actuación sobre el área del Parque Fluvial la definición de la nueva composición de este vial ateniéndose en todo caso a las especificaciones que respecto a este tipo de bienes establece la normativa de Castilla y León (excavaciones arqueológicas, etc.)

Igualmente pueden existir caminos y vías de servicio en el Parque Lacustre que se puede desarrollar en el suelo no urbanizable también y de acuerdo al Plan Especial que permita actuar sobre esta zona.

#### Definición de usos en áreas homogéneas.

A partir de la estructura de viales y articulada por una zona central dedicada a zonas verdes que establece una continuidad con el suelo no urbanizable se organizan áreas homogéneas en su uso, campus según la terminología utilizada en este caso. Los campus deportivo,

institucional y de investigación, únicos, se localizan de manera que separen y articulen las áreas de vivienda. La zona industrial se plantea a partir del otro extremo del vial de acceso principal, y accesible de manera directa mediante el acceso segundo, directo desde la carretera So-801.

Resulta pues coherente la claridad del esquema de viales con la claridad del esquema de áreas que, además de permitir una fácil identificación de usos.

En la ciudad tradicional la mezcla de usos constituye uno de los aspectos fundamentales de los espacios de centralidad, densos y bien comunicados; y por lo tanto del fenómeno urbano. En el caso de la ciudad del Medio Ambiente el espacio urbano se dilata para dar cabida al medio natural y la densidad, la mezcla, la tensión de los espacios urbanos y metropolitanos se transforma en armonía con el medio, amplias perspectivas y distensión. La mezcla de usos continua existiendo, por eso hablamos de ciudad, pero lo hace desarrollándose en un amplio espacio de integración con el medio natural. Los usos se suceden buscando la mejor relación de cada uno de ellos con el medio. Se disponen articulados en base al patrón que da el medio ambiente, en base a la estructura propia del medio, generando un nuevo modelo de ciudad donde el fenómeno urbano no cristaliza en sí mismo, si no sobre un patrón preexistente que se revela maestro.

### B3. Regulación detallada de los usos

#### Condiciones de urbanización.

El Proyecto Regional incluye claramente varios objetivos de urbanización:

- Respeto a los valores naturales del ámbito.
- Mantenimiento del máximo de arbolado existente tanto del determinado como de gran interés como el de aquellas áreas de conjunto.
- Mínima incidencia de los elementos construidos tanto edilicios como de urbanización.
- Máxima calidad arquitectónica creando los instrumentos de gestión y de ordenación que posibiliten este objetivo.
- Máximo respeto al medio ambiente tanto de la urbanización como de la edificación.
- Aprovechamiento de los valores energéticos incluidos en el área: por ejemplo el agua.

La propuesta articula los procesos de proyectos, de desarrollo de planes especiales, de tipos y detalles de viales, de otros elementos de urbanización, de aparcamientos, de la posición de las placas solares... que permite conseguir los objetivos indicados.

La orientación de los viales no estructurantes se hace en función de conseguir la orientación adecuada de las viviendas en orden a cumplir los objetivos de ahorro energético.

La urbanización prevista, aparte de los viales y aparcamientos ya citados, es prácticamente inexistente. En coherencia con el principio inspirador del Proyecto Regional que procura más que la imposición de una estructura urbana muy acabada, jeraquizada y estructurada, la búsqueda de una “ocupación ordenada del territorio”, no se ha creído oportuno recurrir a urbanizaciones artificiales sino más bien se ha pensado dejar que las áreas no ocupadas queden libres, naturales, abiertas como en la actualidad.

#### Tipologías edificatorias.

Este PRCMA contempla, a efectos de su regulación, las siguientes tipologías:

1. Edificaciones dotacionales. Se entienden por edificaciones dotacionales aquellas destinadas a usos colectivos, tanto de propiedad pública como privada. Se subdividen en:

- a) Deportivas
- b) Institucionales
- c) Docente-Investigación

2. Edificaciones industriales. Se entienden por edificaciones industriales aquellas destinadas a llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior. Quedan recogidas en la Zona 11 y 12 del Plano de Ordenación 03.

3. Edificaciones residenciales. Se entiende por edificación residencial aquella destinada a acoger vivienda tanto pública como en régimen de protección oficial y residencia temporal (hotelera). Se subdividen en:

- a) Unifamiliar. Se entiende por tal la edificación cuya fachada principal es paralela a la vía o espacio público, con o sin jardín delantero, y en la que se autoriza la ocupación total de la parcela, salvo lo que se determine respecto a la profundidad del fondo edificable en el que se sitúe la alineación interior. Las edificaciones alineadas a vial podrán adosarse unas a otras formando fachadas continuas (edificación cerrada) o bien dejar espacios libres entre ellas del modo que se determine en las condiciones particulares.
- b) Plurifamiliar. Es aquella en que la edificación se conforma por bloques situados de forma abierta dentro de la parcela y presentando fachada en todos sus frentes.
- c) Temporal. Es aquella en que la edificación se conforma como un solo bloque dentro de la parcela y presentando fachada en todos sus frentes. Esta tipología está destinada a un uso residencial temporal vinculado en régimen de explotación económica (hotelero).

Los usos permitidos son por tanto:

En suelo urbanizable:

Vivienda.

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda colectiva
- Comercial en planta baja

Dotaciones.

- Edificio institucional para conocimiento de la naturaleza: Campus Institucional
- Edificios deportivos. Campus deportivo
- Edificios para investigación en materias con relación al medio ambiente: Campus docente o de investigación industrial.

Uso industrial.

En suelo rústico:

- Las especificaciones en la normativa de este Proyecto Regional con exclusión de todos los demás.
- Parque fluvial
- Parque Lacustre
- Parque para el conocimiento de la naturaleza.

#### B4. Infraestructura y dotaciones

##### Infraestructuras existentes.

Como se trata de una zona rústica, lógicamente no dispone de infraestructuras suficientes para poder abastecer a la CMA, por lo que habrá que llevarlas desde los puntos o redes donde haya capacidad suficiente para proporcionarlas.

Dentro de los terrenos de la unidad está la servidumbre de una línea eléctrica aérea a 13,2 KV. Propiedad de Iberdrola S.A., que alimenta a los núcleos de población de Garray, Tardecillas y el aeródromo de Garray, la cual habrá que desviar o enterrar.

##### Agua potable.

Previsión de consumos

Las demandas de agua de consumos de los diversos edificios y la necesaria para la prevención contra incendios está recogida en los siguientes reglamentos:

- Orden del Mº de Industria de la Presidencia del Gobierno de 9-XII-75 y Normas básicas para las instalaciones interiores de agua, publicadas en el B.O.E. de 13.1.76.
- Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación “NBE-CPI/96: Condiciones de protección contra incendios de los edificios”, o normativa que la sustituya.

De acuerdo al tipo de edificio y a las superficies construibles previstas, los consumos posibles serán los siguientes:

	CONSUMO DIARIO (M <sup>3</sup> )
VIVIENDAS	800
EDIFICIOS de OFICINAS y HOTELES	570
CENTROS DEPORTIVOS	150
ZONA INDUSTRIAL	611
Total	2.131

#### Suministro

En la margen derecha del Río Duero, frente a la C.M.A. se encuentra la captación de agua, la planta potabilizadora y el depósito regulador desde el que se abastece la ciudad de Soria, situado en la cota 1.110 m. El suministro a la Ciudad del Medio Ambiente se realizará desde este depósito.

Las rasantes de la Ciudad del Medio Ambiente están comprendidas entre 1.026 y 1.013 m, por lo que teniendo en cuenta que el depósito de abastecimiento está situado en la cota 1.110 m, las presiones estáticas en la red estarán comprendidas entre 84 y 97 m.c.a (8'4 a 9'7 atmósferas). Esta presión es superior a la recomendable que es de 4 a 6 atmósferas, por lo que a la salida del depósito se instalarán válvulas reductoras de presión.

#### Red de distribución

La red de abastecimiento de agua comprenderá las siguientes partes:

- Tubería de alimentación desde el depósito regulador hasta la Urbanización. Cruzará el río Duero por el puente peatonal previsto junto a la planta potabilizadora.
- Red de distribución.
- Será una red mallada, con válvulas de corte en los nudos.
- Acometidas a edificios.

Unirán la red de distribución con la red interior de cada uno de los edificios. Las de diámetros inferiores a 65 mm podrán ser de polietileno y las de diámetros superiores a 65 mm. de fundición nodular. En todas las acometidas se instalarán válvulas de corte.

La red general así como todos los demás componentes de la red y su instalación, cumplirán la normativa de la Compañía Distribuidora de agua de Soria.

#### Saneamiento.

Para evacuar las aguas fecales o aguas sucias y las pluviales se construirán dos redes separativas. Una red recogerá las aguas fecales y la otra las aguas pluviales.

#### Red de aguas fecales.

La red de aguas fecales constará de las siguientes partes:

- Acometidas de edificios. Las acometidas de cada uno de los edificios se llevarán hasta los pozos de registro de la red general.
- Red general. La red general de aguas fecales tendrá una pendiente de al menos un 5%, será registrable a través de pozos de registro. Estos pozos se situarán en las acometidas de los edificios, en todos los cruces, cambio de dirección y en los tramos de redes generales cada 50 metros.
- Las tuberías con diámetros inferiores a 315 mm serán de PVC y las de mayor diámetro serán de hormigón armado o de hormigón en masa. Los pozos de registro serán de hormigón prefabricado.
- Estaciones de Bombeo. Debido a la pequeña pendiente que tiene la urbanización y a su tamaño, aún con pendientes del 5% será necesario construir varias estaciones de bombeo.
- Emisario. Desde el límite de la urbanización hasta la Estación Depuradora de Aguas Residuales habrá un colector que cruzará el río Tera por medio de un sifón invertido, que también recogerá las aguas residuales de Garay. Una vez que cruce el río discurrirá paralelo al río Duero hasta la planta depuradora de aguas residuales. Será de hormigón armado, pero en el sifón para cruzar el río se utilizará tubería de presión, de fundición, especial para saneamiento.
- Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR). Para depurar las aguas residuales de la C.M.A. y de Garay se va a construir una estación depuradora (EDAR), la cual se ubicará en la margen izquierda del río Duero, aguas abajo de la localidad de Garay.

De acuerdo con los requerimientos de la Junta de Castilla León, la distancia de la EDAR a dicha localidad será mayor de 500m, tal como se ve en los planos.

Esta estación se dimensionará para una población equivalente a la de la Ciudad del Medio Ambiente más la correspondiente a Garay, por lo que el caudal diario a tratar oscilará entre 2.500 y 3.000 m<sup>3</sup>/día.

Además de los tratamientos primario y secundario, esta planta dispondrá a un tratamiento terciario para eliminar el contenido de fósforo.

Por otra parte, se pretende que esta EDAR puede ser utilizada para enseñanza, por lo que al lado de la planta se pretende construir un invernadero que se regará con agua depurada y también dispondrá de una instalación de secado de fangos para utilizarlos como abono.

Las aguas que se vayan a reutilizar para riego se someterán a una desinfección previa por rayos ultravioleta, que permitirán la reutilización del vertido de la EDAR.

- Vertido. El exceso de agua depurada pero no reutilizada se verterá al río Duero. De acuerdo con la normativa de la Junta de Castilla-León y la Directiva 91/271/CE sobre tratamiento de aguas residuales, los parámetros del vertido no sobrepasarán los valores siguientes:
  - Demanda de oxígeno: DBO5, menor de 25 p.p.m.
  - Sólidos en suspensión: menor de 35 p.p.m.

#### Red de aguas pluviales.

Para recoger las aguas procedentes de viales, cubiertas de edificios y cuencas exteriores que viertan al polígono, se construirá una red de aguas pluviales. Debido a la poca pendiente de la zona habrá varios puntos del vertido al río Duero. En cada punto del vertido habrá una balsa de decantación.

La red de aguas pluviales estará formada de las siguiente partes:

- Acometidas de edificios. Las acometidas de cada uno de los edificios se llevarán hasta los pozos de registro de la red general.
- Red general. La red general de aguas pluviales tendrá una pendiente mínima del 5‰, será registrable a través de los pozos de registro. Estos pozos se situarán en las acometidas de los edificios en todos los cruces, cambio de dirección y en los tramos de redes generales cada 50 metros.

Las tuberías con diámetros inferiores a 315 mm serán de PVC y las de mayor diámetro serán de hormigón armado o de hormigón en masa. Los pozos de registro serán de hormigón prefabricado.

La red se dimensionará de acuerdo a unas intensidades máximas de lluvias de 140 lits/h-m<sup>2</sup>. Los coeficientes de escorrentía de las zonas pavimentadas y cubiertas de los edificios a considerar serán la unidad.

- Balsas de decantación. Debido a la poca pendiente de la zona y al tamaño de la urbanización habrá varios puntos de vertido al río. Como las primeras lluvias arrastrarán la materia orgánica procedente de la contaminación depositada en viales y cubiertas de edificios, se ha previsto la construcción de balsas de decantación previas al vertido de las aguas pluviales al río Duero.

Cada balsa tendrá un emisario al río Duero, el cual tendrá su correspondiente obra de vertido.

El agua contaminada retenida en las balsas se bombeará a la red de fecales para su tratamiento en la EDAR.

#### Suministro de energía eléctrica.

##### Estimación de la demanda eléctrica

En función de las superficies construibles de los edificios residenciales, oficinas u hoteles y al Reglamento Electrotécnico en vigor según Real Decreto 842 / 2002, se han estimado las cargas eléctricas de los futuros edificios, alumbrado público y servicios de la C.M.A. El resumen de la potencia estimada es la siguiente:

	KW
• Viviendas	3.062
• Edificios hoteleros	3.200
• Edificios Institucionales	2.080
• Edificios Cultural-Investigación	16.800
• Zona Industrial	19.090
• Alumbrado	300
• Zona Deportiva	640
<b>TOTAL</b>	<b>45.172</b>

Considerado un coeficiente de simultaneidad de 0'44, la potencia máxima a suministrar a la C.M.A. será de 19.875 KW.

##### Suministro Exterior

El suministro de energía eléctrica hasta el límite de la urbanización será realizado por la empresa distribuidora Iberdrola SDG. De acuerdo con el condicionado de Iberdrola, para suministrar la potencia solicitada de 20 MW ésta compañía tendrá que realizar las siguientes obras fuera de los límites de la urbanización:

- Tendrá que construir una línea aérea de doble circuito, a 45.000 V, para conectar la Estación Transformadora de la ciudad de Soria con la nueva estación de la CMA.
- En las inmediaciones de la C.M.A. tendrá que construir una nueva estación transformadora intemperie, de 45.000/13.200 V, con dos transformadores de 12'5 MV.A.

##### Suministro interior

El suministro interior de energía eléctrica de la C.M.A. estará formado por los elementos siguientes:

- Red de media tensión a 13'2 KV.
- Centros de transformación.
- Red de Baja Tensión a 400 Voltios.

### Red de media tensión

Por la C.M.A. habrá varias redes subterráneas de media tensión, a una tensión nominal de 13'2 KV, que irán alimentando los diversos centros de transformación mediante redes malladas. En cada centro de transformación habrá unas cabinas normalizadas para maniobrar la conexión del anillo de suministro, de manera que cada centro de transformación se podrá abastecer desde dos puntos del anillo.

La tensión nominal de los conductores será de 12/20 KV y serán unipolares.

### Centros de transformación

Para el emplazamiento de los centros de transformación habrá que tener en cuenta las siguientes cuestiones:

- Que los transformadores tengan una potencia máxima de 630K.V.A.
- La distancia desde un transformador hasta las cajas de protección de los edificios será menor a 200 metros.

Los centros de transformación para los abonados en Baja Tensión podrán situarse dentro de los edificios o en edificios exentos. En ellos podrán distinguirse la siguientes zonas:

Zona de cabinas para maniobrar los anillos de líneas de 13'2 KV.

- Transformadores
- Aparellaje de Baja Tensión.

Los transformadores tendrán una relación de transformación de 13.200 a 400 V.

Los transformadores de los abonados en alta tensión tendrán las potencias que necesiten los edificios, aunque el local donde se encuentran los interruptores para maniobra de las líneas de 13'2 K.V. serán acceso público.

### Redes de baja tensión

Desde cada uno de los centros de transformación saldrán las redes de Baja Tensión que alimentarán los edificios situados dentro de un radio de 200 m a una tensión de 400 Voltios. De acuerdo a la normativa de Iberdrola serán redes trifásicas, con conductores de cobre, aislados a 0'6 / 1 KV.

### Red de telefonía y comunicaciones.

Para dotar a la C.M.A. del servicio de teléfono y telecomunicaciones habrá que construir una nueva central telefónica, desde la que saldrá una canalización subterránea a la que se conectarán los diversos edificios.

Las canalizaciones subterráneas llevarán sus correspondientes registros, desde los que se alimentarán cada una de las parcelas o edificios. El cableado de la red de

telefónica será realizado por la Compañía Telefónica S.A., posteriormente a la finalización de la obra civil.

Para poder dotar a los edificios de otros servicios de comunicaciones, TV etc, a través de otro operador distinto de Telefónica, habrá una segunda canalización.

### Central de biomasa

Con objeto de evitar el consumo de combustibles fósiles, disminuir las emisiones de CO2 y aprovechar la biomasa de la zona, se proyecta construir una central térmica y una red de distribución de agua caliente (Distric --Heating) para calefacción y Agua Caliente Sanitaria de toda la C.M.A., cuyo principal combustible será la biomasa procedente de los bosques situados dentro de un radio de 50 Kms. La central estará situada en la zona industrial, lo más alejada posible de la pista del aeródromo.

De acuerdo a la superficie edificable prevista, la potencia estimada de la central será de 60.000 kW térmicos y el consumo anual de 17.000 Toneladas de residuos de madera. La central térmica también se podría utilizar en verano como central frigorífica, para ello habría que colocar calderas de absorción, aunque entendemos que es mejor solución el utilizar el agua del río Duero para este fin.

### Red de calefacción

Desde la central térmica de biomasa se suministrará a todos los edificios agua caliente a una temperatura 70/130°C, a través de una red de distribución que constará de las siguientes partes:

- Tuberías de acero preaisladas, instaladas en zanjas, recubiertas con arena y pavimentadas.
- Acometidas a edificios. Las acometidas a los grandes edificios serán del mismo material que la red general, pero para viviendas unifamiliares y consumos de baja potencia térmica serán de material plástico

### Intercambiadores de calor

En cada edificio habrá un intercambiador de calor agua-agua en los que se producirán los servicios de calefacción y agua caliente sanitaria de cada edificio. En cada intercambiador habrá un contador para medir la energía térmica consumida por cada usuario. Esta medida servirá para realizar la facturación.

### Aprovechamiento energético río Duero.

Se prevé que todos los edificios pueden disponer en el futuro de refrigeración en verano. De los diversos tipos de producción de agua refrigerada creemos que el más interesante por su rendimiento energético es el de aprovechar el potencial energético del agua del Río Duero. Por ello se ha pensado en bombear agua del río a cada uno de los edificios o viviendas mediante una red similar a la del agua de consumo. Esta red alimentará en

cada una de los edificios una o varias Bombas de Calor agua-agua que producirán agua refrigerada a 7°C, con la que se proporcionará la refrigeración de las viviendas y edificios. Las ventajas de este sistema serán las siguientes:

- Las enfriadoras o bombas de calor condensadas por agua tienen un rendimiento energético superior a 4 kW-h, quiere decir que por cada KW-h consumido se obtendrán 4 kw-h. Este rendimiento es superior de las enfriadores condensadas por aire que tienen un C.O.P del orden de 2'3.
- En el exterior de los edificios, no habrá enfriadoras ni torres de refrigeración, por lo que disminuirá el nivel sonoro de la urbanización
- En invierno, en el caso de una avería en la central térmica las Bombas de Calor servirán como reserva para dar el servicio de calefacción.

De acuerdo a la superficie construible, la potencia frigorífica necesaria puede ser del orden de 40.000 KW.

Para condensar el gas frigorífico de las Bombas de Calor mediante agua, será necesario bombear del orden de 9.000 m<sup>3</sup>/h, equivalente a 2'5 m<sup>3</sup>/segundo. Debido al gran caudal y a la forma de la urbanización es posible que sea necesario construir varias redes. El agua de condensación se retornará al río aprovechando la red de aguas pluviales, aunque con una temperatura de 5°C superior a la temperatura de toma.

#### Energía Solar.

Se prevé un aprovechamiento de la energía solar de dos formas diferentes:

- Mediante paneles térmicos.
- Mediante paneles fotovoltaicos.

#### Paneles Térmicos

En cada uno de los edificios se instalarán paneles térmicos. El objetivo previsto con la instalación de estos paneles térmicos será el conseguir un ahorro del 70% de la energía necesaria para calentar el agua caliente sanitaria que se consuma en cada edificio.

El consumo de A.C.S. previsto en cada una de las viviendas es de 80 m<sup>3</sup>/vivienda -año. Con este consumo, el ahorro anual de energía con los paneles térmicos será de 2.000.000 Kw-h/año.

La instalación de paneles térmicos no serán objeto de la urbanización, sino de los promotores de cada edificio.

#### Paneles fotovoltaicos

En la cubierta de los aparcamientos se instalará una superficie de unos 2.500 m<sup>2</sup> de paneles fotovoltaicos, para conseguir dos objetivos:

- Producir la energía suficiente para suministrar el 50% del consumo del alumbrado público.

- Producir la energía suficiente para suministrar el 50% del consumo del transporte interno de la urbanización.

El consumo estimado en estos dos servicios será de unos 840.000 kW-h., de los que 420.000 kW-h se producirán con los paneles fotovoltaicos.

La instalación fotovoltaica funcionará vertiendo a la red de Iberdrola la producción de energía. La energía producida se venderá al precio oficial de venta y la consumida al precio oficial de compra.

#### Suministro de gas natural.

Para apoyar la combustión de las calderas de Biomasa, para suministrar las puntas de demanda de potencia térmica y para poder disponer de este servicio en la zona industrial se ha solicitado a Gas Natural-Soria las condiciones de suministro.

La red de gas será subterránea y el punto de conexión a la red exterior será fijado por la compañía suministradora.

#### Alumbrado público.

Se construirá una instalación de alumbrado público formada por los siguientes elementos:

- Luminarias de vapor de sodio alta presión sobre columnas metálicas. Las alturas serán variables, dependiendo de la anchura de la calle.
- Red eléctrica subterránea
- Cuadros de control

El nivel luminoso de las calles será de 15 lux. Con objeto de reducir el consumo de energía, las lámparas serán de bajo consumo, con reactancias electrónicas regulables, que permitirán reducir el flujo nocturno al 40%. Además se podrá apagar totalmente las zonas que no sean viales.

Tal y como se ha indicado anteriormente la instalación fotovoltaica producirá el 50% del consumo del alumbrado público.

#### Recogida de basuras.

La recogida de basuras prevista se realizará mediante contenedores soterrados. Con objeto de permitir la recogida selectiva, en cada punto o isla de recepción habrá cuatro contenedores:

- Uno para papel
- Uno para vidrio.
- Uno para envases plásticos.
- Uno para el resto de basura.

Los puntos de recogida estarán situados en las cercanías de los aparcamientos, de manera que se aprovechen los recorridos peatonales para coger los automóviles para depositar las basuras.

### Medidas medioambientales.

Como resumen, se resaltan a continuación las medidas previstas para la protección del medio ambiente, ya indicados anteriormente:

- Aprovechamiento de la biomasa para calefacción de toda la C.M.A.
- Paneles térmicos para A.C.S.
- Paneles fotovoltaicos para proporcionar el 50% del consumo de energía en alumbrado público y en transporte interno de la urbanización.
- Aprovechamiento energético del Río Duero para refrigeración.
- Recogida selectiva de basura
- Depuración de las aguas residuales y reutilización posterior en riegos.
- Decantación de aguas pluviales.

Además del mayor aislamiento previsto para los edificios, el ahorro energético previsto con las instalaciones generales será el siguiente:

MEDIDAS	AHORRO ELÉCTRICO (kW-h)	AHORRO COMBUSTIBLES (kW-h)
Aprovechamiento de la biomasa para calefacción de toda la C.M.A.	-	60.000.000
Paneles térmicos para A.C.S.	-	2.000.000
Paneles fotovoltaicos para proporcionar el 50% del consumo de energía en alumbrado público en transporte interno de la urbanización.	420.000	-
Aprovechamiento energético del Río Duero para refrigeración.	3.193.000	-
Suman	3.613.000	62.000.000

### B5. medidas medioambientales de la construcción en la ciudad del medio ambiente de soria.

#### Bioclimatismo.

Cuando se realicen los proyectos de edificación, la memoria del proyecto de edificación de los diversos edificios contendrá un apartado en el que se justifiquen y expongan las ventajas bioclimáticas en las soluciones aportadas, teniendo que cumplir unas condiciones iguales o mejores a las que a continuación se enumeran:

#### Aislamiento Térmico

Los valores máximos de los coeficientes de transmisión de cada uno de los paramentos, así como el coeficiente global de transmisión o KG, serán iguales o inferiores al 70% del que sea exigible la actual norma térmica en vigor NBE CT79 y en su defecto a la nueva que la sustituya.

Además el aislamiento se realizará por la cara exterior de los paramentos, para dotar a los edificios de inercia térmica.

#### Ventanas

Las ventanas serán con rotura de puente térmico y doble acristalamiento.

Para limitar pérdidas durante los periodos de invierno sin radiación solar, dispondrán de sistemas exteriores de aislamiento (contraventanas o persianas exteriores térmicas) los cuales serán susceptibles de ser utilizadas como elemento de control solar durante el verano.

La estanqueidad de las ventanas tendrá una calificación A-3 ó superior de acuerdo a la calificación actual. Las puertas exteriores de acceso a las viviendas tendrán mecanismos que ayuden a la reducción de pérdidas a través de huecos, tales como vestíbulos y/o puertas cortavientos.

#### Ahorro energético Edificios.

##### a) Invierno

El ahorro energético se conseguirá por las siguientes medidas:

- Aislamiento térmico de los edificios o superior en un 30% al exigible.
  - Estanqueidad de las carpinterías exteriores.
  - Aprovechamiento pasivo de la radiación solar.
  - Aprovechamiento de los recursos energéticos del Río Duero.
  - Utilización de sistemas radiantes de Baja Temperatura.
- ##### b) Verano
- Utilización de vegetación exterior.
  - Protección del soleamiento directo.
  - Aprovechamiento de brisas permitiendo ventilaciones cruzadas.
  - Utilización de Energía solar para producción de A.C.S. de forma individual por edificio.

#### Instalaciones.

##### Instalaciones de Calefacción.

Para la instalación de calefacción de cada una de las viviendas o edificios, se han pensado en las siguientes medidas:

1º. A cada vivienda llegará agua del río a través de una red similar a la del agua de consumo a una temperatura superior a 7°C, y mediante una Bomba de Calor agua-agua se obtendrá agua caliente a 40/45°C.

2º. Cada uno de los locales o habitación de las viviendas tendrá un serpentín de agua empotrado en el

suelo, por el que circulará agua a 30/35°C y formará un suelo radiante a baja temperatura.

3º. Cada local o habitación dispondrá de un termostato ambiente.

#### Ahorro de Electricidad.

- Potenciación de la iluminación natural.
- Minimización de sistemas de acondicionamiento de aire utilizando equipos condensados por agua.
- Instalaciones de lámparas y electrodomésticos de bajo consumo.
- Contadores y visualización individual.

#### Ahorro de Agua.

- Instalaciones con grifos y depósitos de bajo consumo.
- Contadores y visualización individual.
- Reciclaje de aguas grises.

#### Energía solar.

Cada vivienda tendrá paneles térmicos de Baja Temperatura para producir durante los meses de abril a octubre el 100% de la demanda de agua caliente sanitaria.

#### Medidas medioambientales.

Las medidas medioambientales que se tendrán en cuenta son las siguientes:

- Aislamiento extra de los edificios.
- Carpinterías exteriores estancas.
- Diseño de los edificios para el aprovechamiento pasivo de la energía solar en invierno.
- Utilización de suelo radiante o sistemas de baja temperatura para calefacción.
- Sistemas de protección solar en verano.
- Sistemas de ventilaciones cruzadas para verano.
- Producción de humos nula.

#### B6. Criterios, principios y normas para la implantación de nuevos usos y actividades sobre el territorio incluido en el ámbito del Proyecto Regional, en función de las disponibilidades de recursos y de su incidencia territorial, compatible con la protección de los recursos naturales y culturales

Tal y como ha quedado expuesto en las argumentaciones correspondientes a los puntos anteriores de esta memoria, especialmente en los apartados de justificación, referimos los criterios principales, y principios, para la implantación de nuevos usos y actividades.

En cuanto a los objetivos generales del Proyecto Regional:

‘Su organización –de la Ciudad del Medio Ambiente– en diferentes ‘campus’ permite una lectura superpuesta, e incluso independiente, de cada uno de ellos, tanto en su localización como en su gestión, renunciando a una estructura rígida, planificada en base a modelos urbanos, que hubiera sido incoherente y agresiva con la naturaleza del lugar.

En cuanto a dicha naturaleza preexistente el Proyecto Regional tienen una voluntad clara de entender su papel y localización, interpretando de manera sutil, y a la vez intensa, los elementos permanentes y más característicos del lugar, procediendo para ello primero a su catalogación, y posteriormente a su protección, mediante los instrumentos adecuados en cada caso, ya se trate de elementos individualizados de elementos naturales, arqueológicos o de desarrollo urbano y paisajístico.’

En cuanto a su ubicación:

‘La ubicación de ‘La Ciudad del medio Ambiente’, dentro del denominado Soto de Garray, conduce lo necesario de dos cuestiones fundamentales: la valoración y conservación del paisaje natural, y la posibilidad de la continuidad de un tramo de suelo urbanizable, en los márgenes del camino que, con origen en Garray, corre entre el Soto y el Aeródromo, en el límite norte del área.’

Y

‘La implantación e integración de los diversos campus de la Ciudad del Medio Ambiente, resulta de modo que se colocan en continuidad con los terrenos de suelo urbanizable que ya dispone el Soto de Garray en su límite norte, conectando la zona próxima del aeródromo de Tardesillas al núcleo urbano existente. Por otra parte la delimitación sur de la implantación asume como límite la delimitación estadística oficial que, procedente de la Confederación Hidrográfica del Duero, especifica el alcance de zonas inundables del soto para situaciones excepcionales (500 años).’

En cuanto a la utilidad pública:

Los usos principales (investigación industrial y educación dirigida al desarrollo del medio ambiente) planteados en el presente Proyecto son usos de interés social que conllevan un uso público de los espacios.

La residencia asociada a estos usos, teniendo un carácter evidentemente privado en el caso de la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, pretende ejemplificar una nueva manera de asentamiento habitacional en armonía con el medio ambiente y por lo tanto tiene un interés social en cuanto experiencia novedosa y de investigación sobre nuevas formas de habitar.

Por otra parte la utilidad pública, interés social e incidencia supramunicipal se justifican en base a la previsión misma en alcanzar los objetivos institucionales, que de por si son de interés público y que recogidos como propios en el Proyecto Regional, relacionados anteriormente y resumidos son:

- El impulso social, cultural y económico de Soria.
- La incidencia del Proyecto Regional en la atracción de nuevas actividades empresariales para la zona.
- El valor de modelo de la planificación.
- Las aspectos asociados de catalogación y/o protección de elementos y entornos naturales y culturales de interés.
- La mejora y puesta en valor del entorno medioambiental.
- La dotación de vivienda, y vivienda de protección oficial, como elemento social y aglutinante de la implantación.'

En cuanto a las clasificaciones:

'El objeto de la presente elaboración del Proyecto Regional de Ordenación de la Ciudad del medio Ambiente es, entonces, la nueva ordenación urbanística de los terrenos propuestos.

El objeto de los cambios de régimen de suelo, y de las calificaciones urbanísticas, relacionados con la ordenación es establecer la posibilidad de desarrollar, urbanizar y edificar los 'campus' que constituyen la 'Ciudad del Medio Ambiente' de manera sensible, preservando una proporción amplia del territorio y del entorno de ribera del río Duero para salvaguardar sus valores naturales y paisajísticos.'

En cuanto a la conveniencia del Proyecto Regional:

'Dadas estas características de la Ordenación propuesta y puesto que desde el párrafo segundo artículo 2 de la Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León se establece como objetivos generales de la Ordenación del territorio, entre otros, "la promoción de su desarrollo equilibrado y sostenible" y "la gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural", era clara la adopción de este instrumento para el desarrollo propuesto en el mismo.

El objeto de la presente elaboración del Proyecto Regional de Ordenación de la Ciudad del medio Ambiente es, entonces, la nueva ordenación urbanística de los terrenos propuestos.

El objeto de los cambios de régimen de suelo, y de las calificaciones urbanísticas, relacionados con la ordenación es establecer la posibilidad de desarrollar, urbanizar y edificar los 'campus' que constituyen la 'Ciudad del Medio Ambiente' de manera sensible, preservando una proporción amplia del territorio y del entorno de ribera del río Duero para salvaguardar sus valores naturales y paisajísticos.'

### C. ADECUACIÓN DEL PROYECTO REGIONAL A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES, ASÍ COMO A OTROS PLANES, PROGRAMAS DE ACTUACIÓN Y PROYECTOS QUE LES AFECTEN.

El PR tiene naturaleza de Proyecto regional de ordenación de acuerdo con lo que establece el artículo 20 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León. A su vez, cumple con los requisitos requeridos en las materias en ellos recogidas por la Ley de Urbanismo de Castilla y León y con el Decreto 22/2004, de 29 de Enero que establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El PR se ha redactado de acuerdo con la legislación territorial, sectorial y urbanística vigente, así como con las restantes disposiciones legales aplicables. Toda referencia a la "legislación territorial, sectorial y urbanística vigente", se ha de entender que remite al ordenamiento aplicable en Castilla y León, tanto autonómico como de carácter estatal. Se cumple de esta manera con los requisitos exigidos por el artículo 21.1 de la Ley de Ordenación del Territorio que establece que los Proyectos Regionales se deben ajustar a los instrumentos de Ordenación del Territorio definidas en la misma.

A su vez en cumplimiento de lo recogido en el artículo 9 de la ley de Ordenación del territorio, este Proyecto Regional queda vinculado y cumplirá con los contenidos recogidos en las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León en la forma prevista en el párrafo tercero del artículo 6 de la misma Ley.

#### C1. Criterios y normas de coordinación de la planificación local y sectorial con incidencia sobre el ámbito, y en especial de la urbanística

Tal y como queda recogido en el artículo 20 de la Ley de Ordenación del Territorio, los Planes Regionales, y el presente en concreto, planifican la ejecución de actuaciones consideradas de interés para la Comunidad y como establece el párrafo segundo del artículo 21, vinculan a los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas y de los particulares.

Por ello, en la elaboración y tramitación del presente Proyecto Regional han participado activamente las Administraciones afectadas, en especial los municipios de Garray y Soria y se han mantenido los contactos necesarios con las Administraciones Sectoriales con competencia en el ámbito recogido en el mismo, dándose cumplimiento de esta manera a los requisitos de coordinación administrativa establecidos en el artículo 27 de la propia Ley de Ordenación del Territorio.

Esta coordinación ha quedado plasmada en la definición realizada por el presente documento en cuanto a la clasificación y calificación de los terrenos y en la estructuración del ámbito en cuanto a sus infraestructuras,

conforme a las aportaciones de las diversas administraciones, cada una de ellas dentro de su ámbito competencial, y todo ello sin perjuicio de que la totalidad de las determinaciones del presente proyecto tengan el grado de aplicación plena de los establecidos en el artículo 6 de la propia ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

C2. Señalamiento de las determinaciones u otros aspectos concretos de Planes o Programas de Actuación vigentes que se vean directamente modificados por la aprobación del Proyecto Regional

El territorio objeto del presente Proyecto Regional, se sujeta a la ordenación de la normativa de los municipios de Garray y Soria.

Actualmente el planeamiento existente en Garray son las NNSS de planeamiento, aprobadas en noviembre del año 1993, modificadas y aprobadas inicialmente en febrero de 2003, y aprobadas definitivamente en fecha 17 de septiembre de 2003.

Respecto al planeamiento de Soria, actualmente se está modificando el PGOU, y está pendiente de ser aprobada su revisión, por lo que el planeamiento vigente data del año 1994.

El presente Proyecto Regional modifica parcialmente, en el ámbito de su límite, el sistema de calificación y clasificación del suelo, en base a los objetivos especificados y justificados en los apartados anteriores.

Ambos planeamientos generales se verán vinculados por las determinaciones del presente documento por lo cual se ha mantenido una estrecha colaboración con ambos municipios durante la elaboración del mismo.

C3. Señalamiento de los plazos y circunstancias por los que deba iniciarse la revisión del Proyecto Regional

Revisión o Modificación

1. Se entenderá por Revisión del Proyecto Regional la reconsideración de su contenido que afecte sustancialmente a los elementos de la ordenación urbanística estructural o al modelo territorial establecido.
2. Se entenderá por Modificación del Proyecto Regional las alteraciones del contenido del mismo que, según lo dispuesto en el artículo anterior, no se consideren revisión del mismo.
3. No se considerarán modificaciones del Proyecto Regional:
  - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado a los Planes Especiales que lo han de desarrollar.
  - b) Los reajustes no sustanciales del ámbito que se justifiquen motivadamente para desarrollar la ejecución del mismo, siempre que no supongan cambios de categoría de suelo, ni perjuicios a los propietarios incluidos en dicho ámbito.

Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Proyecto Regional y demostrar su coherencia con el modelo de ordenación estructural establecido.

No se establece un plazo mínimo para la revisión de este Proyecto Regional ya que está vinculado a los Planes Especiales que lo desarrollan y a los proyectos arquitectónicos dentro de estos últimos. El objetivo del Proyecto Regional es la construcción de la Ciudad del Medio Ambiente por parte del ente público, Junta de Castilla y León, y no el establecimiento de una normativa urbanística de control del desarrollo del suelo en el tiempo.

Por otro lado, la revisión o modificación del presente Proyecto Regional, deberá ajustarse al procedimiento de aprobación del mismo, sin perjuicio de la posibilidad de caducidad del mismo conforme a lo recogido en la Normativa de Ordenación Territorial.

D. EVALUACIÓN DE LA INCIDENCIA ECONÓMICA Y AMBIENTAL DEL PROYECTO REGIONAL SOBRE EL ENTORNO AFECTADO. Y LAS POSIBILIDADES Y MEDIOS DE CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS PREDECIBLES. EN LOS TÉRMINOS EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL APLICABLE.

La actuación planteada a través del presente Proyecto Regional, va a suponer una incidencia en el ámbito económico y ambiental tanto sobre la población colindante como sobre los terrenos incluidos dentro de su ámbito territorial. El planteamiento proteccionista que informa el presente documento supone que dicha incidencia será positiva tanto económica como medioambientalmente.

Ello es así puesto que para su preparación se han tenido en cuenta las exigencias recogidas por la legislación ambiental aplicable, referida en el anejo específico, para la realización de la evaluación de impacto ambiental, consistiendo dichas exigencias, fundamentalmente las expresadas en los apartados siguientes.

Se realiza un Estudio de Impacto Ambiental de las repercusiones ambientales del presente Proyecto Regional, antes de su aprobación, con el fin de prevenir los potenciales efectos ambientales transectoriales, estudiar las alternativas pertinentes y posibilitar posibles mediadas correctoras.

En cuanto a la materia de protección se ha tenido en cuenta el ámbito delimitado como LIC, respetando en su totalidad los niveles de protección establecidos y otorgándole por medio del presente el mayor nivel de protección ambiental de acuerdo con sus características.

Con ello se ha cumplido con la obligación derivada del artículo 6 del Real Decreto 1997/1995, de 7 de Septiembre que establece como necesario el tramite de

adopción por las Comunidades Autónomas correspondientes de las medidas apropiadas para evitar en las zonas especiales de conservación el deterioro de los hábitats naturales y de los hábitats de especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de las zonas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto, apreciable en lo que respecta al objetivo de garantizar la biodiversidad.

En cumplimiento de ello, el presente proyecto, se ha sometido a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, de acuerdo con las normas de evaluación ambiental de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades Autónomas, atendiendo a los objetivos de conservación de dicho lugar. Únicamente tras observar las conclusiones de dicha evaluación esta Comunidad Autónoma manifiesta su conformidad con dicho proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, procediendo, lo someterá a información pública.

Por otro lado la clasificación como suelos rústicos con protección ambiental de gran parte del terreno objeto de la actuación va permitir el mantenimiento de la totalidad del ecosistema existente no suponiendo alteración para la fauna y flora existente, dotando a una mayor porción del suelo de dicho nivel de protección. De hecho el ámbito recogido como suelo urbanizable ha sido ubicado, como puede observarse, sobre suelos que por su ubicación se encuentran en el ámbito del lógico desarrollo humano del núcleo poblacional de Garray, sirviendo de separación y área de protección de la influencia del aeródromo. Respecto de estos últimos el planteamiento para su desarrollo ha tomado como fundamental la tipología y materiales más acordes con las características del entorno preexistente.

Por lo que hace referencia a la protección de las Aguas continentales, tanto subterráneas como en superficie la zonificación establecida ha sido realizada teniendo en cuenta la totalidad de afecciones derivadas de la normativa de protección del Dominio Público Hidráulico incluyendo además las previsiones correspondientes la creación de los instrumentos que permitan la depuración y el mantenimiento de los parámetros de calidad del agua exigidos por la normativa y el manteni-

miento de los usos del mismo limitados por la normativa sectorial.

Tal y como recoge la normativa de espacios protegidos se debe posibilitar la utilización racional de las áreas naturales con fines educativos, científicos y recreativos sin mermas sensibles en el ordenado aprovechamiento de sus recursos naturales y en el ejercicio de actividades económicas, compatibilizando conservación y desarrollo, de manera que se garanticen la permanencia y mejora de los valores ambientales, así como los derechos históricos de la población asentada y la mejora de su calidad de vida y bienestar social. Por ello el presente documento, en cumplimiento de la misma ha planteado un desarrollo sostenible del ámbito ordenado en el que se entrelazan la vertiente social de desarrollo humano de la zona, con un desarrollo económico generado por las instalaciones y la zona industrial limpia, encontrándose dichos desarrollos informados por la vertiente ambiental que horizontalmente los informa, ya que como eje principal de la actuación se he tenido en cuenta el entorno en el que se lleva a cabo.

Además y dado que la consideración del respeto medioambiental debe contener a su vez los aspectos relacionados con la protección del patrimonio cultural, se ha procedido al cumplimiento y desarrollo de los requisitos establecidos para la salvaguarda de los bienes arqueológicos, patrimoniales y culturales existentes dotándoles del régimen de protección adecuado a sus características, por medio del presente Proyecto Regional.

Por último el presente Proyecto Regional supondrá un claro desarrollo en cuanto a la información y divulgación ambiental de los valores intrínsecos de la zona que en la actualidad no se está llevando a cabo, cumpliendo de esta manera con otro de los principios de la política ambiental de todos los niveles normativos, el acercamiento y conocimiento de los mismos a la sociedad dentro del orden establecido por el Proyecto Regional.

En consecuencia el presente Proyecto Regional, cumple con creces el objetivo de realizar un Ordenamiento Sostenible de su ámbito de actuación, en el que de una manera ambientalmente intachable se produzca un desarrollo social y económico que es compatible con la totalidad de regímenes aplicables. Y, además, dicho Desarrollo Sostenible será el inspirador de los instrumentos de desarrollo del presente Proyecto Regional.



	SUPERFICIE CONSTRUIDA (T.max)	NUMERO VIVIENDAS	DENSIDAD MINIMA	DENSIDAD PROPUESTA
<b>VIVIENDAS</b>				
Unifamiliar ZONA 1	13.475,73m <sup>2</sup>			
Unifamiliar ZONA 2	12.250,67m <sup>2</sup>			
Unifamiliar ZONA 3	6.125,33m <sup>2</sup>			
<b>Mixta ZONA 4</b>				
unifamiliar	15.377,73m <sup>2</sup>			
colectiva	13.475,73m <sup>2</sup>			
<b>Colectiva Protegida ZONA 5</b>	<b>26.260m<sup>2</sup></b>			
<hr/>				
<b>R1_Mixta ZONA 4</b>	<b>28.853,46m<sup>2</sup></b>	262	15viv./ha	20viv./ha
<b>R2_Unifamiliar ZONAS 1-3</b>	<b>31.851m<sup>2</sup></b>	289	15viv./ha	17viv./ha
<b>R3_Colectiva Protegida ZONA 5</b>	<b>26.260m<sup>2</sup></b>	239	15viv./ha	20viv./ha
		<b>790</b>		<b>19,1viv./ha</b>

Notas: La densidad de vivienda por hectárea está calculada computando la superficies  
R1\_ 12,89ha , R2\_ 17,06ha, R3\_ 11,42ha (según cuanto indicado en el plano P03 CALIFICACIONES URBANISTICAS)

	SUPERFICIE CONSTRUIDA (T.max)	ESTANDAR MINIMO	DOTACION MINIMA		DOTACION PROPUESTA		localización	
			n° plazas	superficie	n° plazas	superficie		
<b>Sector 1</b>								
<b>VIVIENDAS</b>								
Unifamiliar (zonas 1-4)	47.229m <sup>2</sup>				344*		e. aparcamiento en sótano (2niveles)	
Colectiva (zona 4)	13.475m <sup>2</sup>				152*		d. aparcamiento en sótano (2niveles)	
Colectiva Protegida (zona 5)	26.260m <sup>2</sup>				380		h. aparcamiento en sótano (1nivel)	
USO PRIVADO	86.964m <sup>2</sup>	1 plaza/100 m <sup>2</sup> constr 25 m <sup>2</sup> /plaza	870	21.725m <sup>2</sup>	876	34.192m <sup>2</sup>		
USO PRIVADO	<b>VIVIENDA TEMPORAL (zona 6)</b>	20.000m <sup>2</sup>	1 plaza/100 m <sup>2</sup> constr 25 m <sup>2</sup> /plaza	200	4.000m <sup>2</sup>	256	6.400m <sup>2</sup>	g. aparcamiento de superficie
<b>DOTACIONES</b>								
Cultural-Investigación (zona 8)	210.000m <sup>2</sup>							
Centro Institucional (zona 9)	26.000m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> /plaza			174*	6.725m <sup>2</sup>	f. aparcamiento subterráneo (1nivel)	
<b>CENTRO DEPORTIVO (zona 10)</b>	<b>40.000m<sup>2</sup></b>				195**	3.372m <sup>2</sup>	c. aparcamiento en hileras	
<b>Sector 2</b>								
USO PRIVADO	<b>VIVIENDA TEMPORAL (zona 7)</b>	20.000m <sup>2</sup>	1 plaza/100 m <sup>2</sup> constr 25 m <sup>2</sup> /plaza	200	4.000m <sup>2</sup>	214	5.360m <sup>2</sup>	b. aparcamiento de superficie
USO PRIVADO	<b>INDUSTRIAL (zonas 11-12)</b>	381.800m <sup>2</sup>	1 plaza/100 m <sup>2</sup> constr 20 m <sup>2</sup> /plaza	3.818	76.360m <sup>2</sup>	3.818	76.360m <sup>2</sup>	a. aparcamiento de superficie

**Notas:**

Dotación mínima 1plaza/100m<sup>2</sup> construidos válida para las zonas de uso privado (viviendas unifamiliares y colectivas, viviendas temporales, industria).

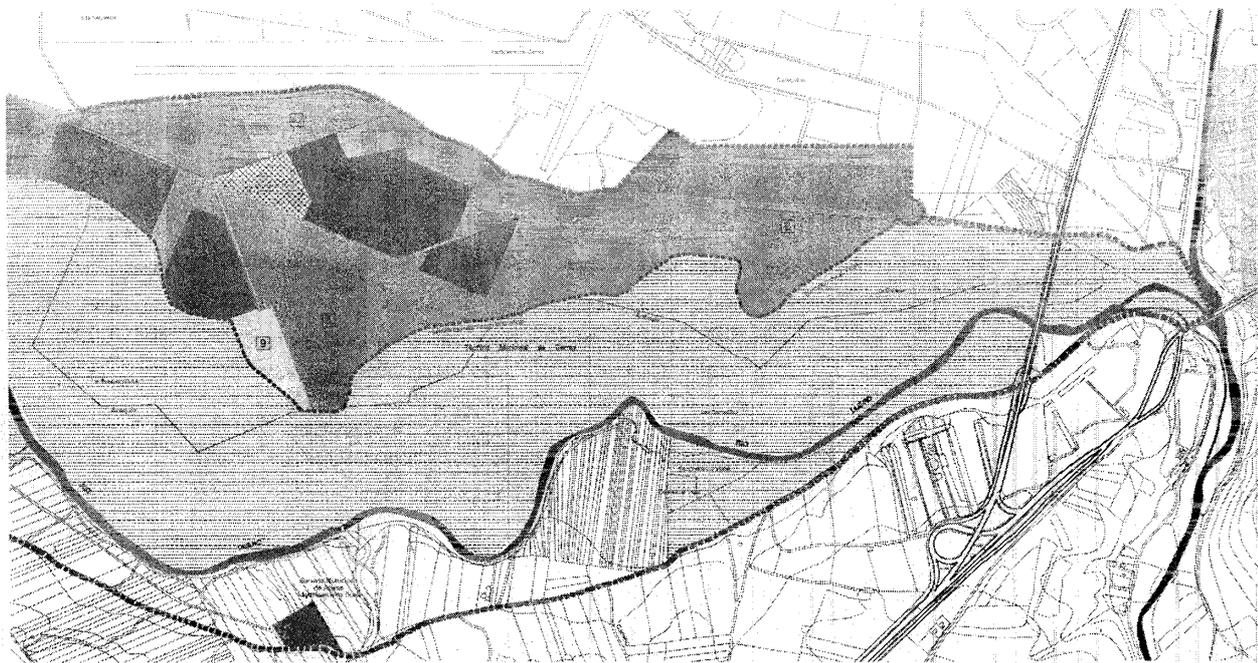
\* Dotación de aparcamiento calculada asignando a cada plaza de coche una plaza para coche eléctrico (según plano P.18) y superficie global de aparcamiento calculada incluyendo la superficie de circulación vehicular

\*\* Dotación de aparcamiento en hilera calculada asignando a cada plaza una longitud media de 5,75m (ancho 3m) por un desarrollo lineal de 1.124,00m.

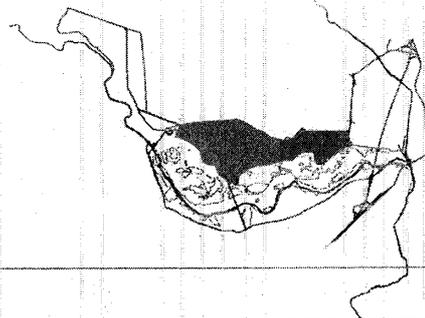
SECTOR 1

LIMITE DEL SECTOR  
CALIFICACIONES URBANISTICAS

0 50 100 200  
ESCALA 1:20000



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR 1		SUELO RUSTICO	
R1 Vivienda Mixta (12,89 ha)	R4 Residencial Temporal 8 (2,69 ha)	Rústico común (74,99 Ha)	
R2 Vivienda Unifamiliar (17,08 ha)	SLI Sistema Local 1 (5,70 ha)	Rústico con protec. cultural (3,12 Ha)	
R3 Vivienda Protegida (11,42 ha)	SLII Sistema Local Equip 1 (5,51 ha)	Rústico con protec. natural (245,39 Ha)	
SISTEMAS GENERALES		de interacción paisajístico y forestal	
Zona Verde SG1 (35,66 ha)	Docente e Investigación SG5 (15,65 ha)	----- Limite Proy. Regional	
Viarío SG2 (24,35 ha)	Institucional SG6 (3,30 ha)	■ Zona	
Hidrológico SG3 (11,48 ha)	Deportivo SG7 (8,12 ha)	----- Limite SECTOR 1 (125,92 ha)	
Potabilizadora SG4 (1,91 ha)		----- Limite SECTOR 2 (84,32 ha)	



SECTOR 1				
Clave	Tipo de Ordenación		Superficie	
	Nombre	(m2)	(%)	
4	Residencial Mixto	128.900	9,92	
1,2,3	Vivienda Unifamiliar	170.600	13,13	
5	Vivienda Protegida	114.200	8,79	
6	Residencial Temporal	26.900	2,07	
<b>Total Zonas</b>		<b>440.600</b>	<b>33,91</b>	
SLI	Sist. Local Z. Verde	57.000	4,39	
SLII	Sist. Local Equip.	55.100	4,24	
<b>Total Sistemas Locales</b>		<b>112.100</b>	<b>8,63</b>	
V	Viarío	119.200	9,17	
ZV	Zona Verde	356.600	27,45	
8	Docente-Invest	156.500	12,05	
9	Institucional	33.000	2,54	
10	Deportivo	81.200	6,25	
<b>Total Sistemas Generales</b>		<b>746.500</b>	<b>57,46</b>	
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>1.299.200</b>	<b>100,00</b>	



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR 2		SISTEMAS GENERALES		SUELO RUSTICO		LIMITE Y ZONA	
■ I	Industrial (34,91 ha)	■ Zona Verde SG1	(35,86 ha)	■ Docente e investigación SG5	(15,65 ha)	-----	Límite Proy. Regional
■ R4	Residencial Temporal 7 (3,07 ha)	■ Vialio SG2	(24,35 ha)	■ Institucional SG6	(3,30 ha)	-----	Zona
■ SLI	Sistema Local 2 (26,90 ha)	■ Hidrológico SG3	(11,48 ha)	■ Deportivo SG7	(6,12 ha)	-----	Límite SECTOR 1 (129,92 ha)
■ SLII	Sist. Local Equip 2 (8,36 ha)	■ Potabilizadora SG4	(1,91 ha)	■ Rústico común	(74,90 Ha)	-----	Límite SECTOR 2 (84,32 ha)
				■ Rústico con protec. cultural	(3,12 Ha)		
				■ Rústico con protec. natural de interés paisajístico y forestal	(245,39 Ha)		



SECTOR 2				
Clave	Tipo de Ordenación	Nombre	Superficie (m2)	Superficie (%)
11,12		Industrial	349.100	41,40
7		Residencial Temporal	30.700	3,64
<b>Total Zonas</b>			<b>379.800</b>	<b>45,04</b>
SLI		Sist. Local Z: Verde	269.000	31,90
SLII		Sist. Local Equip.	83.600	9,91
<b>Total Sistemas Locales</b>			<b>352.600</b>	<b>41,82</b>
V		Vialio	110.800	13,14
<b>Total Sistemas Generales</b>			<b>110.800</b>	<b>13,14</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>			<b>843.200</b>	<b>100,00</b>

**PROYECTO REGIONAL**  
**CIUDAD DEL MEDIO AMBIENTE**  
**NORMATIVA**

**TÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES****CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES**

- Art. 1 Ámbito y objeto (P)
- Art. 2 Objeto (P)
- Art. 3 Naturaleza jurídica (P)
- Art. 4 Marco legal (P)
- Art. 5 Vigencia y efectos (P)
- Art. 6 Revisión o Modificación (P)
- Art. 7 Documentación del Proyecto Regional (P)
- Art. 8 Vinculación normativa de las determinaciones (P)
- Art. 9 Interpretación y aplicación (P)

**TÍTULO II NORMATIVA DE ORDENACIÓN GENERAL****CAPÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

- Art. 10 Clases de suelo (P)
- Art. 11 Categorías del suelo urbanizable (P)
- Art. 12 Categorías del suelo rústico (P)
- Art. 13 Definición y elementos que integran los distintos sistemas (P)
- Art. 14 Gestión de los suelos destinados a sistemas (P)
- Art. 15 Criterios generales sobre la red viaria (P)
- Art. 16 Criterios sobre el sistema hidrológico (P)
- Art. 17 Criterios sobre el sistema de zonas verdes (P)
- Art. 18 Criterios sobre la potabilizadora (P)

**CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN**

- Art. 19 Instrumentos de planeamiento de desarrollo (P)

**CAPÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE****SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANIZABLE**

- Art. 20 Planeamiento de desarrollo en suelo urbano (P)
- Art. 21 Criterios generales de ordenación de los sectores (P)
- Art. 22 Dotación de aparcamientos (P)

- Art. 23 Espacios libres (P)
- Art. 24 Equipamientos (P)
- Art. 25 Régimen urbanístico previo al desarrollo de los suelos urbanizables (P)
- Art. 26 Requisitos específicos para el desarrollo de los sectores (P)
- Art. 27 Usos característicos del suelo urbanizable (P)
- Art. 28 Adscripción de suelo urbanizable para viviendas sujetas a regímenes de protección pública (P)
- Art. 29 Condiciones generales de los espacios libres públicos (P)
- Art. 30 Usos de infraestructura (P)
- Art. 31 Condiciones generales de las infraestructuras (P)
- Art. 32 Usos recreativos (P)

**CAPÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**

- Art. 33 Régimen general de suelo rústico (P)
- Art. 34 Planeamiento de desarrollo en suelo rústico
- Art. 35 Derechos en suelo rústico (P)
- Art. 36 Segregaciones en suelo rústico (P)
- Art. 37 Condiciones generales de los usos en suelo rústico (P)
- Art. 38 Condiciones generales de la construcción, edificación e instalaciones e suelo rústico(P)
- Art. 39 Régimen del suelo rústico común (P)
- Art. 40 Régimen del suelo rústico con protección cultural (P)
- Art. 41 Régimen del suelo rústico de protección natural de interés

**TÍTULO III NORMATIVA DE ORDENACIÓN DETALLADA****CAPÍTULO PRIMERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

- Art. 42 Ordenación y regulación de los usos (P)
- Art. 43 Tipologías edificatorias (B)
- Art. 44 Aplicación de las condiciones de la edificación (P)
- Art. 45 Condiciones generales de la edificación (P)
- Art. 46 Condiciones específicas de la edificación institucional (P)
- Art. 47 Condiciones de volumen de la edificación institucional (P)

- Art. 48 Condiciones constructivas de la edificación institucional (P)
- Art. 49 Condiciones específicas de la edificación equipamiento docente-investigación (P)
- Art. 50 Condiciones de volumen de la edificación docente-investigación (P)
- Art. 51 Condiciones constructivas de la edificación equipamiento docente-investigación (P)
- Art. 52 Condiciones específicas de la edificación deportiva (P)
- Art. 53 Condiciones de volumen de la edificación deportiva (P)
- Art. 54 Condiciones constructivas de la edificación deportiva (P)
- Art. 55 Condiciones específicas de la edificación industrial (P)
- Art. 56 Condiciones de volumen de la edificación industrial (P)
- Art. 57 Condiciones constructivas de la edificación industrial (P)
- Art. 58 Condiciones específicas de la edificación residencial (P)
- Art. 59 Condiciones de volumen de la edificación residencial (P)
- Art. 60 Condiciones constructivas de la edificación residencial (P)

#### **TÍTULO IV GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Art. 61 Sistema de Ejecución

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA**

Instrumentos normativos complementarios

#### **TÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES**

##### **CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES**

###### *Artículo. 1. Ámbito. (P)*

El ámbito del Proyecto Regional de la Ciudad del Medio Ambiente (en adelante PRCMA) comprende los términos municipales de Garray y Soria, en la provincia de Soria, y tiene como límites aproximados el Monte de Valonsadero, el río Duero, el río Tera, el camino que, con origen en Garray, corre entre el Soto y el aeródromo y la carretera nacional N-111, tal y como queda recogido en el plano 1. Límite del proyecto.

###### *Artículo 2 Objeto. (P)*

En el marco de la legislación vigente y de los instrumentos de ordenación de rango superior, este Proyecto

Regional tiene como objeto, de conformidad con lo dispuesto en el art. 20.1 c) de la Ley 10/1998, planificar y proyectar la ejecución inmediata de infraestructuras, servicios, dotaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, consideradas de interés para la Comunidad, así como llevar a efecto una nueva ordenación del territorio comprendido dentro del límite del Proyecto, en los términos en que se especifica en el artículo siguiente, con la finalidad de:

- a) Asegurar la ordenación integrada del ámbito territorial que contempla el PRCMA como operación estructurante del entorno de Garray y Soria.
- b) Resolver las necesidades que se derivan de la condición impulsora del propio Proyecto de forma ordenada, con visión de conjunto preservando el resto del territorio, para salvaguardar, reforzar y sistematizar sus valores naturales y paisajísticos.
- c) Posicionar frente a la infraestructura aeroportuaria existente actividades relacionadas con la preservación del entorno natural, coherentes con el desarrollo urbano del núcleo de Garray y con la existencia del camino que, con origen en Garray, corre entre el Soto y el aeródromo, como eje vertebrador de este área.
- d) Habilitar una barrera a una ocupación indiscriminada de este frágil territorio de frontera configurando un ámbito capaz de acoger ordenadamente las demandas urbanísticas que se derivan de este PRCMA evitando actuaciones futuras incompatibles con la sostenibilidad en la ordenación y construcción de este territorio.
- e) Crear un modelo urbano coherente, sostenible, capaz de estructurar un territorio y unos núcleos de crecimiento desarticulado antes de que desaparezcan las oportunidades de actuación que aún existen, poniendo en valor sus características naturales y culturales.

###### *Artículo 3 Naturaleza jurídica (P)*

El PRCMA tiene naturaleza de Proyecto Regional de ámbito regional de acuerdo con lo que establece el artículo 20 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, cumpliendo además con los requisitos de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y con el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Este Proyecto Regional se configura como un instrumento de intervención directa en la ordenación del territorio de la Comunidad que tienen por objeto planificar y proyectar la ejecución inmediata de las infraestructuras, servicios, dotaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que se consideren de interés para la Comunidad. Ahora bien, dada la singularidad de esta intervención se precisa la necesidad de mayor concreción del PRCMA. Es por ello que este PRCMA se articula y estructura como modificación

parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, y de las Normas Subsidiarias del Municipio de Garray, conteniendo determinaciones de Plan Parcial para el desarrollo de dicho ámbito.

De conformidad con lo establecido en el artículo 20.2 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, para la aprobación de los Proyectos Regionales es necesaria la adecuada justificación del interés general del ámbito afectado o de las actuaciones previstas, ya sea a causa de su magnitud o características o porque la influencia del Proyecto trascienda claramente el ámbito local.

En este caso, la justificación del Proyecto se basa en la incidencia de la actuación en dos Municipios diferenciados, Garray y Soria, y en la evolución y mejora de las condiciones ambientales, económicas y sociales que supondrá el mismo, decisivas en una actividad de este tipo.

Conforme al art. 26.6 de la Ley 10/98, modificado por la Ley 14/2006 de 4 de diciembre en el presente Proyecto Regional concurre la excepcional relevancia para el desarrollo social y económico de Castilla y León.

#### *Artículo 4. Marco legal. (P)*

El PRCMA se ha redactado de acuerdo con la legislación territorial, sectorial y urbanística vigente, así como con las restantes disposiciones legales aplicables. Toda referencia a la “legislación territorial, sectorial y urbanística vigente”, se ha de entender que remite al ordenamiento aplicable en Castilla y León.

#### *Artículo 5. Vigencia y efectos. (P)*

1. Este Proyecto Regional entrará en vigor el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCyL) en la forma legalmente establecida; tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones y modificaciones que se puedan producir con arreglo a lo dispuesto en este mismo Título y en la legislación aplicable.
2. La aprobación del PRCMA producirá los efectos legalmente establecidos en los artículos 21 y 22 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre.

#### *Artículo 6. Revisión y modificación. (P)*

1. Se entenderá por revisión del PRCMA la reconsideración de su contenido que afecte sustancialmente a los elementos de la ordenación urbanística estructural o al modelo territorial establecido.
2. Se entenderá por modificación del PRCMA las alteraciones del contenido del mismo que, según lo dispuesto en el apartado anterior, no se consideren revisión del mismo.
3. No se considerarán modificaciones del PRCMA:
  - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado a los Planes Especiales que lo han de desarrollar.

b) Los reajustes no sustanciales del ámbito de unidades de actuación que se justifiquen motivadamente para desarrollar la ejecución de las mismas, siempre que no supongan cambios de categoría de suelo, ni perjuicios a los propietarios incluidos en dicho ámbito.

4. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del PRCMA y demostrar su coherencia con el modelo de ordenación general establecido.
5. Toda modificación de los espacios libres públicos determinados por la ordenación urbanística deberá justificar el mantenimiento de las superficies totales previstas en el PRCMA. Cuando la modificación incremente el volumen edificable de un área se deberán a su vez incrementar los espacios libres públicos en la proporción legalmente establecida.
6. La revisión o modificación del presente Proyecto se ajustará al procedimiento establecido en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, para la aprobación por la Junta de Castilla y León de los Proyectos Regionales.

#### *Artículo 7. Documentación del Proyecto Regional. (P)*

1. El PRCMA consta de los siguientes documentos:

Memoria

Normativa (de ordenación general y detallada)

Planos de información

Planos de ordenación

Estudio de Impacto Ambiental

2. Además, forma parte integrante del PRCMA la Declaración de Impacto Ambiental.

#### *Artículo 8. Grado de aplicación de la determinaciones. (P)*

Las determinaciones de PRCMA se ajustan a lo previsto en el Artículo 6.3 de la Ley 10/98, de 5 de diciembre, distinguiendo entre determinaciones de aplicación plena, básica u orientativa y que se identifican en el título de cada artículo.

#### *Artículo 9. Interpretación y aplicación. (P)*

1. La interpretación del PRCMA corresponde a la Administración pública en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley.
2. Los documentos del PRCMA integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de la documentación gráfica, en

orden al mejor cumplimiento de los criterios y objetivos expresados en su Memoria.

3. Los planos de ordenación son una expresión gráfica de las determinaciones del PRCMA. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo en relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados. Sin embargo, no debe pretenderse deducir de dichos trazos o tramas precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.
4. La interpretación del PRCMA se realizará de acuerdo al siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas: en primer lugar la Normativa; después los Planos de ordenación y a continuación la Memoria y Planos informativos.
5. Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales, al cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones públicas, a los mayores espacios libres y a la mejor conservación del patrimonio natural y cultural.
6. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos de los apartados anteriores, subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del PRCMA, y se considerase necesario por la significación del objeto, se elaborarán los instrumentos aclaratorios que justifiquen de forma expresa la solución interpretativa.
7. Las reglas de interpretación de este artículo serán de aplicación subsidiaria, en su caso, al contenido de los planes e instrumentos que desarrollen las determinaciones de este PRCMA.

## TÍTULO II NORMATIVA DE ORDENACIÓN GENERAL

### CAPÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### *Artículo 10. Clases de suelo. (P)*

1. Este PRCMA, atendiendo a las prescripciones de la legislación aplicable y a los criterios y objetivos expresados en su Memoria, clasifica el suelo de su ámbito en urbanizable y rústico.
2. El suelo urbanizable está integrado por los terrenos susceptibles de transformación, que se destinan a acoger los desarrollos urbanísticos que cubran las necesidades y demandas previsibles, según los criterios expresados en la Memoria y atendiendo al principio de garantizar un desarrollo sostenible y la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio. El Plan General de Ordenación Urbana de Soria o Normas Subsidiarias del Municipio de Garray deberán incluir como suelo urbanizable delimitado aquél que este PRCMA delimite.

3. El suelo rústico está integrado por los terrenos que no son susceptibles de transformación, tal y como se prevé en la legislación urbanística de Castilla y León. El PRCMA clasifica y califica el suelo rústico de su ámbito territorial en consonancia con la mencionada legislación, por lo que tanto el Plan General de Soria como las Normas Subsidiarias del Municipio de Garray deberán incluir la clasificación del suelo rústico en sus diferentes categorías determinada en este PRCMA.

#### *Artículo 11. Categorías del suelo urbanizable. (P)*

1. Este PRCMA establece dos sectores en suelo urbanizable con lo que todo el suelo urbanizable de su ámbito tiene la consideración de delimitado (SUD).  
A su vez este PRCMA establece una ordenación detallada de los sectores en suelo urbanizable delimitado.
2. El suelo urbanizable también se califica según los usos característicos de cada sector.

#### *Artículo 12. Categorías del suelo rústico. (P)*

Según el diferente grado de protección establecido por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, y por la Ley 5/1999, de 8 de abril, este PRCMA divide el suelo rústico en:

1. Rústico común. Se incluyen en la categoría de suelo rústico común los terrenos que deban ser protegidos del proceso de urbanización pero no precisen ser incluidos dentro de ninguna figura de protección especial.
2. Rústico con protección cultural.  
Los terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección.
3. Rústico con protección natural de interés paisajístico y forestal.
  - a) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
  - b) Las vías pecuarias.
  - c) Los demás terrenos que se estima necesario proteger para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental y por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

*Artículo 13. Definición y elementos que integran los distintos Sistemas. (P)*

1. Se entiende por Sistema el conjunto de elementos que permiten y posibilitan la prestación de los servicios públicos básicos y cuya implantación sobre el territorio constituye la armadura sobre la que se organiza y estructura el poblamiento. Desde la capacidad de prestación de servicio de cada una de sus partes, estos elementos condicionan, asimismo, la distribución de usos e intensidades que cada zona o ámbito territorial menor puede acoger, prefigurando así en su conjunto la estructura general que adopta o puede adoptar el poblamiento.
2. A efectos de la definición y regulación de la ordenación general del territorio municipal este Proyecto Regional agrupa estos elementos en dos categorías, Sistemas Generales y Sistemas Locales, en función tanto de la importancia relativa de cada elemento en el conjunto del sistema como del ámbito territorial o físico a que se extiende o puede extenderse el servicio que presta o soporta, distinguiendo, asimismo, en cada una de ellas cuatro tipos distintos de sistemas –vías públicas, servicios urbanos, espacios libres y equipamientos-, en atención a los servicios globales básicos a que se destinan.
  - a) Los Sistemas Generales son el conjunto de dotaciones urbanísticas que constituyen, y sobre los que se organiza, la ordenación general del territorio en materia de comunicaciones, equipamientos comunitarios, espacios libres e infraestructuras y servicios públicos, que permiten el funcionamiento integrado y el desarrollo armónico del conjunto de actividades que se asientan o soporta la totalidad del territorio. Figuran marcados en los planos de ordenación y zonificación.
  - b) Los Sistemas Locales son aquellas dotaciones urbanísticas al servicio de ámbitos inferiores al término municipal que desde esta perspectiva complementan la estructura formada por los Sistemas Generales de funciones o servicios equivalentes. Éstos quedan marcados en los planos de ordenación y zonificación.
  - c) Otros sistemas. El sistema hidrológico queda definido en el plano P. 03 y se corresponde con aquellas zonas rústicas de protección natural y/o cultural.

*Artículo 14. Gestión de los suelos destinados a Sistemas. (P)*

1. Los suelos clasificados como urbanos o urbanizables delimitados y destinados desde este PRCMA a nuevos Sistemas Generales o Locales, deberán pasar a dominio público conforme al régimen legalmente establecido.

2. La obtención de tales suelos y el correspondiente cambio de titularidad, podrá llevarse a cabo en cualquier momento y por cualquiera de los sistemas previstos en la legislación vigente, con las formalidades requeridas para cada modo o sistema de obtención u ocupación.

*Artículo 15. Criterios generales sobre la red viaria. (P)*

1. Este PRCMA establece el trazado vinculante del viario de ordenación general, con alineaciones y rasantes (P06A/P06B/P07A/P07B), y meramente indicativo del resto de vías. El trazado vinculante de ordenación general podrá ser ajustados razonablemente siempre y cuando no se altere su continuidad ni su funcionalidad y se garantice las condiciones sobre su mínimo impacto ambiental.
2. Este PRCMA establece además las secciones tipo de las principales vías, según se muestra en los planos de ordenación P08-P17, que podrán ser ajustadas por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, siempre que se justifique:
  - a) que se mantiene al menos su capacidad y funcionalidad
  - b) que tienen las medidas mínimas para facilitar la circulación de personas y vehículos;
  - c) que se asegura el estacionamiento de vehículos según las previsiones que resulten exigibles.
  - d) que se posibilita la implantación de arbolado en la red viaria.
3. Los accesos a las carreteras se realizarán de acuerdo a lo establecido en la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de Castilla y León, y la normativa que la desarrolle.
4. Este PRCMA establece una red de itinerarios peatonales y bici vías con las características adecuadas para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas. Los planes que lo desarrollen podrán ajustar dicha red en tanto justifiquen que mantienen su coherencia y funcionalidad.
5. Las condiciones detalladas de ordenación serán establecidas por la Comisión Técnica del Consorcio de la Ciudad del Medio Ambiente (en adelante Consorcio).

*Artículo 16. Criterios sobre el sistema hidrológico. (P)*

1. Se distingue un sistema hídrico formado por el río Duero, dentro de la LIC ES4170083.
2. Protección de los elementos geomorfológicos del curso del río. En este aspecto la figura del Plan Especial Parque Fluvial y Plan Especial Parque Lacustre, contemplados en este proyecto y que se

describen más adelante, tendrán un papel relevante en la conservación de las características físicas del curso del río, así como de las actividades que se producen en su entorno.

3. Protección de las zonas con peligro de erosión.
4. Restauración del paisaje.

*Art. 17. Criterios sobre el sistema de zonas verdes. (P)*

1. Sobre este sistema se recuperarán los elementos intrínsecos del paisaje, buscando la protección del arbolado y las zonas de bosque. La finalidad última de las zonas verdes es la restauración del paisaje.
2. En aquellas zonas verdes vinculadas a los elementos residenciales, el objetivo prioritario se centrará en la conservación y protección de estos espacios, a la vez que se permiten zonas para actividades infantiles. Se pretende por tanto, introducir actividades lúdicas infantiles en estos lugares.

*Art. 18. Criterios sobre la potabilizadora*

Se corregirán los efectos negativos sobre el paisaje, mejorando su integración con correctores vegetales y visuales.

## **CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN**

*Artículo 19. Instrumentos de planeamiento de desarrollo. (P)*

1. La ordenación contenida en este PRCMA y aquellos Planes Especiales que el propio PRCMA define se incorporarán al Plan General de Ordenación Urbana de Soria y a las Normas Subsidiarias del Municipio de Garray.
2. La ordenación contenida en este PRCMA se concreta en la normativa y en los Planos de ordenación que la complementan.
3. El PRCMA define la existencia de tres ámbitos singulares, que por sus características intrínsecas requieren de la articulación de los respectivos Planes Especiales que los desarrollen, teniendo en cuenta no sólo las determinaciones que el PRCMA defina sino aquellos que le sean propios dentro de la normativa sectorial. En el plano de ordenación P04 se define su posición.
4. Los Planes Especiales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones y los documentos que se señalen en la legislación urbanística y, en su caso, en la sectorial que sea de aplicación por su objeto, sus características funcionales o el ámbito en el que inciden.
5. El Plan Especial es el instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolla o complementa determinaciones de ordenación detallada en un ámbito

concreto, definido en el artículo 143 del Decreto 22/2004, de 29 de enero. Los Planes Especiales no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas en el PRCMA.

6. Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros ámbitos o valores socialmente reconocidos, tal y como se reconoce en el Artículo 145 del Decreto 22/2004, de 29 de enero. En esta PRCMA se definen dos Planes Especiales de Protección: el Plan Especial Parque Fluvial y Plan Especial Parque Lacustre.
7. También podrán tramitarse Planes Especiales, cuando así se determine por la legislación urbanística, sectorial o ambiental; y por el planeamiento territorial, para la ordenación de un ámbito territorial concreto o de una actividad sectorial determinada, sobre los que tengan competencia tales instrumentos. En estos casos, sus determinaciones podrán completar y desarrollar de forma pormenorizada la ordenación urbanística, ordenar aspectos específicos de la misma, o estar referidas a la ordenación de elementos o actividades de carácter sectorial. En esta PRCMA se define un Plan Especial de estas características: el Plan Especial para Equipamiento Deportivo.

## **CAPÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

### **SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANIZABLE**

*Artículo 20. Planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable. (P)*

1. Este PRCMA define dos sectores dentro del suelo urbanizable, atendiendo a los diferentes usos predominantes incluyendo la correspondiente ordenación detallada.

Se fija una edificabilidad bruta máxima de 0.5 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo en suelo urbanizable. Dichos parámetros se aplicarán sobre la superficie total del suelo urbanizable excluida la superficie destinada a sistemas (viario, hídrico, zonas verdes y equipamientos).

2. Cuando sea necesario se redactarán Planes Especiales que complementen esta normativa, quedando sujetos a la aprobación técnica por parte del Consorcio, quedando sujeto por su interés regional a la tramitación por parte de la Comunidad Autónoma. Un Plan Especial a desarrollar es el Plan Especial para el Equipamiento Deportivo vinculado a las zonas que se definen dentro del sector, referidas en el Plano de Ordenación P04.

*Artículo 21. Criterios generales de ordenación de los sectores.(P)*

1. Serán de aplicación general los siguientes criterios básicos:
  - a) Los elementos del paisaje natural deberán conservarse e integrarse en el sistema de espacios públicos.
  - b) El respeto por las características ambientales, naturales, culturales y arqueológicas del territorio.
  - c) El cuidado de las condiciones de borde con el suelo urbano y rústico, asegurando una adecuada transición y la continuidad de los itinerarios tradicionales.
  - d) Adecuada accesibilidad a un conjunto diverso de espacios. Éstos se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso de actividades de esparcimiento al aire libre.
  - e) El diseño de un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios.
  - f) En parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a centros deportivos, docentes, culturales y demás servicios de interés público, se estudiara la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.
2. El planeamiento de desarrollo no podrá ajustar la sectorización que plantea este PRCMA, no siendo posible la modificación de los límites propuestos en el presente PRCMA.
3. El planeamiento de desarrollo podrá modificar la ordenación detallada que plantea este PRCMA. En dicho caso deberá observar las determinaciones de aplicación orientativa contenidas en los planos de ordenación de este PRCMA.

*Artículo 22. Dotación de aparcamientos. (P)*

1. El número mínimo de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será el que se deriva de la legislación urbanística, en concreto lo establecido en el Art. 128 del Decreto 22/2004, de 29 de enero.
2. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará también en correspondencia con los diferentes usos que contemple el PRCMA, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas residenciales y de usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos, según se determina en el plano P.18.

*Artículo 23. Espacios libres. (P)*

1. Este PRCMA ordena el conjunto de espacios libres públicos conformando una red diversa y jerarquizada de parques urbanos, paseos y áreas ajardinadas. Distingue espacios públicos de ordenación general, y por tanto vinculantes, de otros de disposición indicativa.
2. Los espacios libres previstos en este PRCMA deberán ser complementados con otros de carácter local debiendo cumplir en todo caso o especificado en el artículo 128.2.d del Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras.
3. Las condiciones detalladas sobre espacios libres las fijará el Consorcio.

*Artículo 24. Equipamientos. (P)*

1. En el plano de ordenación sobre equipamientos se establecen superficies para equipamientos, sin perjuicio del cumplimiento de las exigencias legislativas. Su localización debe entenderse como indicativa en el caso del equipamiento deportivo.
2. Una vez definidos el sistema general de espacios libres cada sector deberá localizar los equipamientos y completar dichas reservas hasta alcanzar al menos 20 m<sup>2</sup> de superficie por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el caso de los equipamientos, con un mínimo del 5% de la superficie computable del sector, en virtud del artículo 128.2.e del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

*Artículo 25. Régimen urbanístico previo al desarrollo de los suelos urbanizables. (P)*

1. Las facultades de edificación en el suelo urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidos en esta normativa y en la legislación urbanística aplicable.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar, ni llevar a cabo obras que no sean las correspondientes a las infraestructuras generales y a los sistemas generales dotacionales y del viario, y aquéllas necesarias para la ejecución de las obras propias de la urbanización del ámbito. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que permita la legislación urbanística aplicable, con las garantías y mediante el procedimiento legal que corresponda.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del instrumento de gestión urbanística correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

4. Entre tanto, en el suelo urbanizable pendiente de desarrollo a través de un Plan Especial, tendrá la consideración de suelo urbanizable, aunque tal y como establece el Decreto 22/2004, de 29 de enero, en su artículo 47 y 48 mientras no exista ordenación detallada se podrán aplicar provisionalmente el régimen de suelo rústico. Sólo se podrán autorizar, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación urbanística aplicable, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables. Una vez que se requiera se deberá demoler o desmantelar las obras y restaurar los terrenos a su estado original, sin dar lugar a indemnización.

*Artículo 26. Requisitos específicos para el desarrollo de los sectores. (P)*

1. No se podrá aprobar ningún Plan Especial para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, sin haber aprobado previa o simultáneamente el proyecto de los sistemas generales del viario soporte del mismo.
2. No se podrá conceder ninguna licencia de edificación dentro de alguno de dichos sectores sin asegurar la ejecución previa o simultánea a la construcción de todo el viario de ordenación general que afecte al mismo.

*Artículo 27. Usos característicos del suelo urbanizable. (P)*

1. En este PRCMA el suelo urbanizable se califica también, dependiendo del uso característico al que se destina, en dotacional, industrial y residencial, cada uno con sus diferentes subtipos.
2. El uso dotacional incluye: docente e investigación, institucional, deportivo, social-asistencial y cultural.
3. El uso industrial incluye: industria, oficinas, comercio (pequeño y mediano).
4. El uso residencial incluye: unifamiliar, colectivo o plurifamiliar y el residencial temporal. Se prevé una variación tipológica del 20% tal y como establece el Decreto 22/2004, de 29 de enero. También incluye como uso complementario oficinas, comercio (pequeño y mediano), usos de hostelería y usos recreativos.
5. Los usos específicos que se admiten o se prohíben expresamente para cada uno de los sectores son los que se determinan en los apartados específicos de esta normativa.

*Artículo 28. Adscripción de suelo urbanizable para viviendas sujetas a regímenes de protección pública. (P)*

Los instrumentos de ordenación detallada del sector de suelo urbanizable de uso predominante residencial deberá adscribir parcelas concretas a la construcción de

viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, de acuerdo con la normativa vigente, según lo establecido en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado de la disposición transitoria primera, apartado 3b.

*Artículo 29. Condiciones generales de los espacios libres públicos. (P)*

1. Los espacios libres públicos deberán cumplir con la normativa reguladora de la accesibilidad y la supresión de barreras físicas y con la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.
2. Los espacios libres públicos deberán:
  - a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
  - b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
  - c) Evitar el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.
  - d) Destinarse a usos generales que no excluyan ni limiten su utilización pública y conforme a su destino.
  - e) Evitar zonas de topografía natural que encazcan la urbanización o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado. En todo caso, no serán computables a estos efectos las superficies de pendiente media superior al 25%, exigiéndose a partir de pendientes del 15% la justificación técnica y económica de las obras precisas para su adecuación.

*Artículo 30. Infraestructuras. (P)*

Las infraestructuras se dividen en las siguientes categorías detalladas:

- a) Hidráulicas, que comprenden los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua.
- b) Saneamiento, que comprenden los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas. En este caso es necesario tener en cuenta el dimensionado general de la infraestructura teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad como el tratamiento separativo de las aguas y la reutilización para el riego de las aguas grises.
- c) Energía, que comprenden las instalaciones y elementos destinados a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de

la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad. Dentro de este apartado cabe destacar la existencia de un campo de placas fotovoltaicas capaces de suministrar energía a las diferentes edificaciones. Para ello será necesario dimensionar los servicios atendiendo a esta particularidad.

- d) Telecomunicaciones, que comprenden las instalaciones y elementos destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.
- e) De tratamiento de residuos, que comprenden aquellas infraestructuras de gestión de residuos que se destinan al tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación y/o eliminación de los residuos, salvo las correspondientes a las aguas residuales, mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente.
- f) Aparcamientos, espacios o edificaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa o privada.
- g) Red viaria, espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y para servir de acceso al resto de usos del territorio.

*Artículo 31. Condiciones generales de las infraestructuras. (P)*

1. Las infraestructuras estarán condicionadas por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en esta normativa y en el planeamiento territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito supraloca.
2. El diseño se ajustará a las características medioambientales exigibles a la fecha de su implementación, tal y como se establece en el correspondiente plano de infraestructura viaria P.18.
3. Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquéllas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.
4. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
5. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento

*Artículo 32. Usos recreativos. (P)*

1. Son usos recreativos aquéllos que se concretan en la realización de actividades de ocio y esparcimiento por la población.
2. Los usos recreativos se dividen en las siguientes categorías detalladas:
  - a) Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados, que comprende actividades que se desarrollan de forma temporal sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro normalmente, alguno de los propios del suelo rústico, con el cual se consideran compatibles siempre que se garantice que al finalizar las actividades no quedan vestigios significativos de las mismas.
  - b) Esparcimiento y ocio en espacios adaptados, que comprende actividades que se desarrollan en áreas que, aunque hayan sido preparadas para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, las afecciones a los terrenos no son significativas y se mantienen relativamente poco transformados respecto a su entorno natural.
  - c) Esparcimiento y ocio en espacios edificados, que comprende actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que se llevan a cabo en edificios que podrán estar destinados en su totalidad o en parte a tales usos, sin que necesariamente requieran estar vinculados a grandes superficies de suelo.
3. La admisibilidad de usos recreativos y sus criterios de compatibilidad dependerán de la propia naturaleza del uso de que se trate, del contenido de la legislación sectorial que le sea de aplicación, de la regulación normativa de la clase de suelo, del

ámbito urbanístico y/o del espacio o la edificación donde se pretenda realizar, y de las condiciones particulares -en su caso- de la tipología edificatoria. Por tanto, se deberá atender ineludiblemente a lo dispuesto en la legislación urbanística, medioambiental y sectorial aplicable y a las determinaciones del Consorcio.

## CAPÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

### Artículo 33. Régimen general del suelo rústico. (P)

1. El régimen general del suelo rústico es el resultante de la regulación contenida en los preceptos aplicables de las legislaciones urbanística, ambiental y sectorial, y en las determinaciones y condiciones que se establecen en estas Normas, con carácter general o en relación a las distintas categorías en que se califican los terrenos de esta clase de suelo.
2. En cualquier caso, el suelo rústico deberá utilizarse de la forma que corresponda según su calificación y sus valores naturales, culturales, paisajísticos, productivos o de carácter territorial e infraestructural, sólo permitiéndose los usos admitidos en cada categoría de suelo rústico, con las limitaciones y condiciones establecidas en este PRCMA y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
3. Todos los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones permitidas o autorizables y que estén sometidos a algún tipo de evaluación ambiental deberán incorporar todas las medidas correctoras y condicionantes ambientales que resulten de dicho trámite. Cuando no proceda su aplicación deberán cumplirse las determinaciones contenidas en este PRCMA, en la normativa sectorial vigente.

### Artículo 34. Planeamiento de desarrollo en suelo rústico. (P)

1. Este PRCMA clasifica suelo rústico, estableciendo las categorías diferentes: suelo rústico común, suelo rústico con protección cultural y suelo rústico con protección natural de interés paisajístico y forestal. Las condiciones de usos y construcciones permitidas en los espacios delimitados se ajustan a lo establecido en la Ley 5/99, de 8 abril y el Decreto 22/2004, de 29 de enero.
2. Dentro del suelo rústico con protección natural de interés paisajístico y forestal, este PRCMA define dos ámbitos que deberán ser desarrollados con sendos Planes Especiales.
3. Dichos Planes, que complementarán esta Normativa, quedarán sujetos a la valoración técnica del Consorcio y, por su interés regional, a la tramitación por parte de la Comunidad Autónoma. Los Planes Especiales a desarrollar son:

- a) Plan especial parque fluvial.

Este plan especial persigue preservar el carácter de las riberas del río Duero, y queda definido en el plano P.04

- b) Plan especial parque lacustre.

Este plan persigue preservar los valores de carácter medioambiental y se delimita en el plano P.04.

### Artículo 35. Derechos en suelo rústico. (P)

1. Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.
2. Pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en el presente Proyecto y en la legislación vigente, para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:
  - a) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
    - 1º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
    - 2º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
    - 3º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
    - 4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.
    - 5º La recogida y tratamiento de residuos.
    - 6º Las telecomunicaciones.
    - 7º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
  - b) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
  - c) Construcciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola y/o ganadera, así como forestal.

- d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

*Artículo 36. Segregaciones en suelo rústico. (P)*

Las intervenciones de segregación, división o fraccionamiento de la propiedad de fincas o terrenos en suelo rústico están condicionadas al cumplimiento de las dimensiones mínimas de parcelas, según la categoría y el uso de que se trate, siendo de aplicación lo establecido por la legislación urbanística y sectorial aplicable en razón de la materia, tal y como se establece en el artículo 24.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y artículo 53 y siguientes del RU 22/2004, de 29 de enero.

*Artículo 37. Condiciones generales de los usos en suelo rústico. (P)*

1. En el presente artículo y siguientes se establecen las condiciones de uso y edificación en el suelo rústico, debiendo cumplirse al propio tiempo y en cualquier caso el resto de las disposiciones contenidas en esta normativa y las establecidas legal o reglamentariamente que sean aplicables a las edificaciones o construcciones.
2. En cualquier caso, están prohibidos los actos de construcción, edificación o uso del suelo rústico, cualquiera que sea su categoría, que comporten un riesgo significativo para la integridad de los terrenos clasificados como suelo rústico. También están prohibidos, de forma genérica, los usos que sean contrarios al mantenimiento de la potencialidad productiva del suelo agrícola o que produzca erosión o pérdida de su calidad edafológica, así como el abandono de objetos de cualquier tipo de vertidos, salvo en los lugares que se establezcan expresamente para ello.

*Artículo 38. Condiciones generales de la construcción, edificación e instalaciones en suelo rústico. (P)*

1. La edificación en suelo rústico, cuando se permita y autorice, deberá siempre asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y el específico de la categoría que corresponda, y adoptando cuantas medidas sean precisas para proteger el ambiente del medio en el que se inserta, garantizando la restauración de las condiciones naturales de los terrenos y de su entorno inmediato, tras la finalización de las obras.
2. Todos los actos de edificación y uso del suelo rústico deben cumplir las disposiciones normativas que le son aplicables, el contenido de estas Normas y, en cualquier caso, las siguientes reglas:
  - a) No podrá autorizarse la edificación o construcción que limite el campo visual, rompa el paisaje o desfigure la perspectiva en los lugares de paisaje abierto ni las de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos e itinerarios pintorescos o con interés visual.

- b) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, permitiéndose la colocación de carteles indicativos, informativos o interpretativos derivados de la gestión de la Ciudad del Medio Ambiente.

3. Serán autorizables, bajo supervisión del Consorcio, las construcciones destinadas a la divulgación del conocimiento, centros de observación de fauna o similar.

*Artículo 39. Régimen del suelo rústico común. (P)*

1. Los terrenos delimitados por el PRCMA como suelo rústico común aplicarán el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca el propio planeamiento. Estarán permitidos los usos descritos en el artículo 35.2 a, b, c, d de la presente normativa.
2. Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el artículo 23.2. de la Ley 5/1999, de 8 de abril.

*Artículo 40. Régimen del suelo rústico con protección cultural. (P)*

1. En los terrenos que el PRCMA incluya en las categorías de suelo rústico con protección, por estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial o a la de ordenación del territorio, se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial o de ordenación del territorio aplicables.
2. Estarán sujetos a autorización los usos relacionados en el artículo 29.2. de la Ley 5/1999 de 8 de abril.

*Artículo 41. Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural de interés paisajístico y forestal. (P)*

1. En el ámbito delimitado por el PRCMA no existe ningún espacio natural protegido, si bien existen las LIC Riberas del Duero dentro de RED NATURA 2000, sometida a la Directiva Hábitats Naturales, y Zonas Húmedas Catalogadas (Catálogo de Zonas Húmedas y su régimen de protección, Decreto 194/1994 y 125/2001)
2. Todos los usos autorizables deberán llevar la autorización pertinente del Consorcio.
3. Estarán sujetos a autorización los siguientes usos excepcionales:
  - a) Las obras de conservación y adecuación paisajística de los caminos existentes, que deberán atender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones

- previas, incluyendo en su caso la replantación de especies características.
- b) Las obras de restitución paisajística, en lugares de extracciones y movimientos de tierras, debiendo devolver el paisaje a su forma original, incluyendo la repoblación según se indica en el apartado siguiente.
  - c) Las medidas de conservación ecológica y repoblación. La repoblación se efectuará sólo con especies autóctonas y deberá estar promovida por entidades públicas.
  - d) La conservación de las actuales áreas agrícolas, siempre que dicha actividad no suponga ningún tipo de incompatibilidad con los fines de la protección, ni incurra en acciones expresamente prohibidas en estas Normas y en la legislación aplicable.
4. Las Zonas Húmedas establecidas dentro del Suelo Rústico de protección natural, quedan recogidas dentro del Decreto 194/1994 y 125/2001. En este caso se trata de la LIC Ribera del Duero incluida dentro de la Red Natura 2000, con el número de identificación ES4170083. Queda prohibido en las zonas húmedas catalogadas y en sus zonas periféricas de protección:
- a) La desecación de la zona húmeda.
  - b) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen sus aguas.
  - c) Acumular residuos sólidos, escombros y sustancias cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositan, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de sus aguas o la degradación de su entorno.

## NORMATIVA DE ORDENACIÓN DETALLADA

### CAPÍTULO PRIMERO. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

#### SECCIÓN PRIMERA .DETERMINACIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN

##### *Artículo 42. Ordenación y regulación de los usos. (P)*

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidas en un determinado ámbito es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar una actividad.
2. Se denominan usos característicos los de carácter global, utilizados principalmente para determinar, dentro del contenido de la estructura general de este PRCMA, el uso predominante al que se destinan los ámbitos urbanísticos (áreas de ordenación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable).

3. Se denominan usos pormenorizados a aquellos en que se pueden dividir los de carácter global, dependiendo de las características de las actividades que éstos comprenden. Son utilizados principalmente para determinar el uso principal de los ámbitos que se delimitan a través de la ordenación detallada (parcelas, espacios y edificaciones).
4. Se consideran usos prohibidos los definidos expresamente o los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o a la clase de suelo donde pretendan implantarse.
5. Este PRCMA determina exclusivamente el uso característico del ámbito urbanístico que delimita en cada clase de suelo. Pero deberá ser el Plan Especial del equipamiento deportivo el que precise, en concordancia con este PRCMA, el uso pormenorizado de las parcelas, espacios o edificaciones no incluidas éste.
6. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un terreno o en una edificación, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades, en relación con el espacio que ocupen sus instalaciones o que esté afectado por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan tener respecto al destino principal del terreno o la edificación.
7. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en esta normativa. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones legales que correspondan según el uso o los ámbitos sobre los que incida la regulación que contengan.
8. En este capítulo se establece el régimen y las determinaciones de ordenación general de los usos, las condiciones para la admisibilidad de cada uno y las referidas a la compatibilidad con otros usos.

##### *Artículo 43. Tipologías edificatorias. (B)*

Este PRCMA contempla, a efectos de su regulación, las siguientes tipologías:

1. Edificaciones dotacionales. Se entienden por edificaciones dotacionales aquellas destinadas a usos colectivos, tanto de propiedad pública como privada. Se subdividen en:
  - a) Deportivas
  - b) Insitucionales
  - c) Docente-Investigación

2. Edificaciones industriales. Se entienden por edificaciones industriales aquellas destinadas a llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior. Quedan recogidas en la Zonas 11 y 12 del Plano de Ordenación P03.
3. Edificaciones residenciales. Se entiende por edificación residencial aquella destinada a acoger vivienda libre como en régimen de protección pública y residencia temporal. Las edificaciones residenciales se subdividen en:
  - a) Unifamiliar. Se entiende por tal la edificación cuya fachada principal es paralela a la vía o espacio público, con o sin jardín delantero, y en la que se autoriza la ocupación total de la parcela, salvo lo que se determine respecto a la profundidad del fondo edificable en el que se sitúe la alineación interior. Quedan definidos en el plano P.03, complementado por los planos P.22, P.23, P.24.
  - b) Plurifamiliar. Es aquella en la que la edificación se conforma por bloques situados de forma abierta dentro de la parcela y presentando fachada en todos sus frentes. Quedan definidos en el plano P.03, complementado por los planos P.22, P.23, P.24.
  - c) Temporal. Es aquella en que la edificación se conforma como un solo bloque dentro de la parcela y presentando fachada en todos sus frentes. Esta tipología está destinada a un uso residencial temporal vinculado en régimen de explotación económica. Quedan definidos en el plano P.03, complementado por los planos P.22, P.23, P.24.

*Artículo 44. Aplicación de las condiciones de la edificación. (P)*

1. Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la tipología edificatoria que corresponda, deberán cumplirse en todas las obras, salvo indicación contraria señalada expresamente en la normativa o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos mencionados en los números siguientes de este artículo. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.
2. Aunque las características específicas de la edificación se podrán complementar con los criterios que introduzca el Consorcio, se establecen en este artículo los principales parámetros según tipologías. Éstos hacen referencia dentro de las unidades residenciales a:

Parcela mínima, estableciendo el tamaño mínimo de la longitud de fachada y de su superficie.

Retranqueos, distancia mínima con respecto al frente o lados de la parcela.

Ocupación máxima en planta de la proyección de los volúmenes construidos.

Profundidad máxima de la construcción medida desde el frente a la calle.

Edificabilidad, medida en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Altura de coronación del edificio y número máximo de plantas.

Condiciones de volumen.

Condiciones constructivas.

3. Cuando así se establezca en los Planos de Ordenación, las edificaciones deberán cumplir las determinaciones específicas contenidas dependiendo del sector de que se trate.
4. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, Planes Especiales, serán de aplicación las condiciones que para la edificación se establezcan en la normativa del respectivo instrumento de ordenación detallada, siendo de aplicación subsidiaria las presentes Normas.
5. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las contenidas en estas Normas que resulten aplicables.

*Artículo 45. Condiciones generales de la edificación. (P)*

1. Este PRCMA establece las siguientes condiciones generales de edificación. Salvo en aquellos casos en los que las características de la edificación se complementarán (caso del equipamiento deportivo, por ejemplo) con un Plan Especial que lo desarrolle, los parámetros que se establecen en este artículo deberán ser de obligado cumplimiento por todos los proyectos de arquitectura:
  - a) Contar para su aprobación y visado con un proyecto específico y obligatorio, desarrollado a nivel de planos y memoria que será revisado por el Consorcio.
  - b) Contar con certificados de calidad medioambiental referidos a los materiales fundamentales, tanto estructurales como de acabados o de instalaciones del proyecto. En su ausencia justificación de la proposición utilizada y las razones esgrimidas para su uso, que quedarán a juicio del Consorcio.

- c) Por cada 150 m<sup>2</sup> de techo construido o fracción, o cada vivienda en el caso de la edificación residencial, será necesaria la plantación de tres árboles de especies autóctonas de porte 0,20 metros de diámetro.
  - d) Justificación de que los materiales utilizados no implican riesgos para la salud, a la vez que son renovables y reciclables. Siendo importante optar por materiales que necesiten poca energía en su proceso de fabricación, así como optarse por materiales locales que fomenten la economía regional y limiten el consumo energético del transporte por carretera.
  - e) Contar con detalles específicos que expliquen claramente la ausencia de puentes térmicos, de modo que se garantice las condiciones térmicas.
  - f) Empleo eficaz de la energía solar pasiva.
  - g) Justificación del uso de sanitarios de bajo consumo de agua.
  - h) Justificación de equipamientos eléctricos de bajo consumo energético.
  - i) Justificación de la utilización de aislamiento térmico.
  - j) Estudio justificado del balance energético previsto del proyecto de edificación respecto al uso del muro convencional, con especificación de elementos específicos utilizados para el ahorro energético (elementos fotovoltaicos, eólicos).
  - k) Justificación de una ventilación eficaz en términos sanitarios y energéticos.
2. Se establecen una serie de materiales aconsejables para todos los proyectos de arquitectura, sin perjuicio de la utilización de otros materiales que cumplan demostradamente los criterios de valor medioambiental referidos anteriormente. Se establecen los siguientes criterios materiales a modo de ejemplo:
- a) Madera maciza o laminada preferentemente procedente de explotaciones locales sorianas, o en cualquier caso procedentes de bosques gestionados según los principios de desarrollo sostenible.
  - b) Paneles prefabricados ejecutados con madera.
  - c) Tableros fabricados a partir de madera aglutinada con adhesivos de poliuretano que eviten emisiones.
  - d) Tableros fabricados a partir de residuos y listones con baja proporción de adhesivos que eviten emanaciones.
  - e) Maderas que por su calidad no exijan tratamientos químicos para su mantenimiento o éstos puedan sustituirse por procedimientos térmicos.
  - f) Arcillas de baja cocción.
  - g) Vidrios preferentemente de baja emisividad.
  - h) Poliestireno (PE) y polipropileno (PP) para tuberías.
  - i) Pavimentos de linóleoum y parquet.
  - j) Polietileno, poliamida y silicona para los revestimientos de cables eléctricos.
  - k) Pinturas y barnices a base de aceites de resinas y de ceras vegetales, disolventes vegetales y pigmentos de tierras y minerales.
- l) Materiales procedentes de procesos de estandarización que optimicen costes y que tengan una gestión de los residuos eficaz, siempre y cuando su naturaleza no sea claramente contraria a los criterios medioambientales.
3. Al margen de los materiales aconsejables se definen los materiales permitidos en todos los proyectos de arquitectura:
- a) El hormigón, la piedra y el hierro galvanizado pueden utilizarse preferentemente en combinación con la madera y el vidrio. Los primeros demostrando su necesidad estructural y su aportación a la consecución de una inercia térmica en el edificio que no se pudiese obtener con otros elementos, como por ejemplo la madera.
- El segundo incorporado como elemento puntual estructural o como elemento de carpintería.
- b) Cualquier otro material que de manera clara no implique el incumplimiento de los criterios medioambientales que como objetivo fijan estas Normas, deberá aportar justificación al Consorcio.
4. Para la gestión de la obra todos los proyectos de arquitectura deberán contar con la aprobación y visado con un proyecto específico y obligatorio que especifique como mínimo los siguientes aspectos :
- a) El control de las molestias durante la ejecución de la obra.
  - b) El control de los productos contaminados, y especialmente el vertido de disolventes, hidrocarburos y de otros productos nocivos para el suelo.
  - c) El control de residuos durante la obra, atendiendo a la legislación vigente.
  - d) Gestión de los residuos de la construcción.

5. Los edificios no residenciales no tendrán alineaciones obligatorias si bien, dispondrán de un límite de ocupación máxima en planta y en altura que quedan manifiestas en la normativa específica y en los planos de ordenación.
6. En el caso de la vivienda unifamiliar y los edificios de los equipamientos institucional y docente-investigación, el forjado del suelo de la planta baja quedará elevado un mínimo de 0,50 metros y un máximo de 1 metro respecto el terreno en todo el perímetro de la edificación, permitiendo así desarrollar una cámara de aire para protección de la edificación. En el caso de la vivienda con algún régimen de protección, esta elevación se produce sobre la ocupación en sótano del aparcamiento subterráneo.
7. Todos los proyectos de arquitectura deberán pasar por el seguimiento por parte del Consorcio.

*Artículo 46. Condiciones específicas de la edificación institucional. (P)*

En la edificación institucional los parámetros son los siguientes:

Urbanización:	El desarrollo del proyecto ha de plantear un proyecto específico de urbanización que tenga en cuenta los siguientes aspectos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• La relación de la edificación con el arbolado.</li> <li>• Plantación de un nuevo arbolado con especies autóctonas según la proporción establecida en el artículo 43.1 c) de esta normativa.</li> <li>• La superficie no ocupada por la edificación no puede estar pavimentada en más de un 30%, el resto será verde o ajardinada.</li> <li>• No se pueden cercar los límites de la parcela con ningún tipo de cerramiento de manera que la continuidad con la superficie del resto de la Ciudad del Medio Ambiente sea total.</li> </ul>
Parcela:	Se define una única parcela de actuación (ver plano P26)
Alineación máxima:	Es la definida en los planos correspondientes. Fuera de estas alineaciones no se admite construcción alguna. Dentro de los límites especificados en los planos se admite la cubrición y cerramiento de planta baja con elementos de vidrio, siempre y

cuando quede manifiestamente clara la continuidad física y visual del vial peatonal dibujado por el planeamiento para esta zona.

Uso obligatorio:	Uso institucional. (edificio para conocimiento de la naturaleza, del uso de energías limpias, de opciones medioambientales...)
Usos prohibidos:	Todos los demás.
Sótanos:	Se admiten para uso de apoyo a los niveles superiores.
Altura máxima de edificación:	16 mts. Se admite que en un 20% de la ocupación máxima de planta baja (6.500 m <sup>2</sup> ) la altura sea libre, debidamente justificada.
Ocupación máxima en planta baja:	6.500 m <sup>2</sup>
Techo máximo:	26.000 m <sup>2</sup>

*Artículo 47. Condiciones de volumen de la edificación institucional. (P)*

1. Las condiciones de volumen de la edificación institucional son las contenidas en los planos del PRCMA según las reglas en ellos establecidas. Asimismo las establecidas en la normativa particular de esta unidad tipológica.
2. Las alineaciones de los planos tienen carácter de máximas no admitiéndose ninguna edificación fuera de ellas.
3. La altura total máxima medida desde el nivel superior del forjado de planta baja será de 16 mts. No obstante se admite que hasta en el 20% de la ocupación máxima de planta baja (1.300 m<sup>2</sup>) la altura sea libre.
4. El forjado del suelo de planta baja quedará elevado un mínimo de 0,50 mts. y un máximo de 1 mts. respecto del terreno permitiendo así desarrollar una cámara de aire de protección de la edificación.

*Artículo 48. Condiciones constructivas de la edificación institucional. (P)*

1. Dado el uso previsto la composición será libre tanto en fachadas como en cubiertas. Teniendo en cuenta no obstante los siguientes criterios:
  - Es obligado el uso de cubiertas ajardinadas, o de sistemas de aprovechamiento energético incorporados a la cubierta.
  - Es preferible el uso de materiales como madera y el vidrio adaptándose en todo caso a lo establecido en la normativa general para la construcción de este documento.

- La composición ha de ser coherente con los criterios de aprovechamiento energético previstos en este documento.
2. Fuera de las alineaciones máximas no se admite ninguna construcción, ni cuerpos volados, ni rampas de acceso, ni cualquier otro elemento.
  3. Por encima de las cubiertas se permiten estructuras que puedan servir para soportes de placas de captación de energía solar, lucernario, casetas de escaleras, ascensores, debiendo tratarse en todo caso como elementos de fachada.

*Artículo 49. Condiciones específicas de la edificación docente-investigación. (P)*

En la edificación docente-investigación los parámetros dependen de cada parcela, siendo según sigue:

Urbanización.

Cada una de las parcelas ha de presentar un proyecto específico de urbanización que tenga en cuenta los siguientes aspectos:

- La relación de la edificación con el arbolado existente si existiera.
- Plantación de nuevo arbolado con especies autóctonas según la proporción establecida en el artículo 49 de esta normativa.
- La superficie no ocupada por la edificación no puede tener más de un 15 % pavimentada, el resto será verde y ajardinada.
- No se puede cercar los límites de la parcela con ningún tipo de cerramiento de manera que la continuidad con la superficie del resto de la Ciudad del Medio Ambiente sea total.

a) Parcela 1.

Parcela mínima: Es la definida en el plano correspondiente (P25) 21.147 m<sup>2</sup>

Agregación de parcelas: Se admiten las agregaciones de parcelas siempre que las mismas no impliquen la supresión ni la interiorización de ningún vial. La agregación de parcelas implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela debiendo mantenerse las alineaciones máximas que para este caso se establece en los planos correspondientes.

Alineación máxima: Es la definida en los planos correspondientes.

Altura máxima: PB+3 y 16 mts.

Usos obligatorios: Plantas bajas y altas: Investigación y tecnología aplicada a oficinas y áreas docentes incorporadas a estas actividades de investigación.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Se admiten sótanos sólo para uso de instalaciones.

Ocupación máxima en planta baja: 14.278 m<sup>2</sup>

Techo máximo: 34.700 m<sup>2</sup>

b) Parcela 2.

Parcela mínima: Es la definida en el plano correspondiente (P25) 21.147 m<sup>2</sup>

Agregación de parcelas: Se admiten las agregaciones de parcelas siempre que las mismas no impliquen la supresión ni la interiorización de ningún vial. La agregación de parcelas implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela debiendo mantenerse las alineaciones máximas que para este caso se establece en los planos correspondientes.

Alineación máxima: Es la definida en los planos correspondientes.

Altura máxima: PB+3 y 16 mts.

Usos obligatorios: Plantas bajas y altas: Investigación y tecnología aplicada a oficinas y áreas docentes incorporadas a estas actividades de investigación.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Se admiten sótanos sólo para uso de instalaciones.

Ocupación máxima en planta baja: 14.207 m<sup>2</sup>

Techo máximo: 34.800 m<sup>2</sup>

c) Parcela 3.

Parcela mínima: Es la definida en el plano correspondiente (P25) 16.900 m<sup>2</sup>

Agregación de parcelas: Se admiten las agregaciones de parcelas siempre que las mismas no impliquen la supresión ni la interiorización de ningún vial. La agregación de parcelas implica la suma aritmética de los apro-

vechamientos establecidos para cada parcela debiendo mantenerse las alineaciones máximas que para este caso se establece en los planos correspondientes.

Alineación máxima: Es la definida en los planos correspondientes.

Altura máxima: PB+3 y 16 mts.

Usos obligatorios: Plantas bajas y altas: Investigación y tecnología aplicada a oficinas y áreas docentes incorporadas a estas actividades de investigación.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Se admiten sótanos sólo para uso de instalaciones.

Ocupación máxima en planta baja: 9.180 m<sup>2</sup>

Techo máximo: 25.600 m<sup>2</sup>

d) Parcela 4.

Parcela mínima: Es la definida en el plano correspondiente (P25) 16.900 m<sup>2</sup>

Agregación de parcelas: Se admiten las agregaciones de parcelas siempre que las mismas no impliquen la supresión ni la interiorización de ningún vial. La agregación de parcelas implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela debiendo mantenerse las alineaciones máximas que para este caso se establece en los planos correspondientes.

Alineación máxima: Es la definida en los planos correspondientes.

Altura máxima: PB+3 y 16 mts.

Usos obligatorios: Plantas bajas y altas: Investigación y tecnología aplicada a oficinas y áreas docentes incorporadas a estas actividades de investigación.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Se admiten sótanos sólo para uso de instalaciones.

Ocupación máxima en planta baja: 9.180 m<sup>2</sup>

Techo máximo: 25.600 m<sup>2</sup>

e) Parcela 5.

Parcela mínima: Es la definida en el plano correspondiente (P25) 16.900 m<sup>2</sup>

Agregación de parcelas: Se admiten las agregaciones de parcelas siempre que las mismas no impliquen la supresión ni la interiorización de ningún vial. La agregación de parcelas implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela debiendo mantenerse las alineaciones máximas que para este caso se establece en los planos correspondientes.

Alineación máxima: Es la definida en los planos correspondientes.

Altura máxima: PB+3 y 16 mts.

Usos obligatorios: Planta baja: Investigación y tecnología aplicada a oficinas y áreas docentes incorporadas a estas actividades de investigación.

Plantas altas: Investigación y tecnología aplicada a oficinas y áreas docentes incorporadas a estas actividades de investigación.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Se admiten sótanos sólo para uso de instalaciones.

Ocupación máxima en planta baja: 9.180 m<sup>2</sup>

Techo máximo: 25.600 m<sup>2</sup>

f) Parcela 6.

Parcela mínima: Es la definida en el plano correspondiente (P25) 26.348 m<sup>2</sup>

Agregación de parcelas: Se admiten las agregaciones de parcelas siempre que las mismas no impliquen la supresión ni la interiorización de ningún vial. La agregación de parcelas implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela debiendo mantenerse las alineaciones máximas

	que para este caso se establece en los planos correspondientes.
Alineación máxima:	Es la definida en los planos correspondientes.
Altura máxima:	PB+3 y 16 mts.
Usos obligatorios:	Planta baja: Investigación y tecnología aplicada a oficinas y áreas docentes incorporadas a estas actividades de investigación.  Plantas altas: Investigación y tecnología aplicada a oficinas y áreas docentes incorporadas a estas actividades de investigación.
Usos prohibidos:	Todos los demás.
Se admiten sótanos sólo para uso de instalaciones.	
Ocupación máxima en planta baja:	15.122 m <sup>2</sup>
Techo máximo:	42.100 m <sup>2</sup>
g) Parcela 7.	
Parcela mínima:	Es la definida en el plano correspondiente (P25) 12.816 m <sup>2</sup>
Agregación de parcelas:	Se admiten las agregaciones de parcelas siempre que las mismas no impliquen la supresión ni la interiorización de ningún vial. La agregación de parcelas implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela debiendo mantenerse las alineaciones máximas que para este caso se establece en los planos correspondientes.
Alineación máxima:	Es la definida en los planos correspondientes.
Altura máxima:	PB+3 y 16 mts.
Usos obligatorios:	Plantas bajas y altas: Investigación y tecnología aplicada a oficinas y áreas docentes incorporadas a estas actividades de investigación.
Usos prohibidos:	Todos los demás.
Se admiten sótanos sólo para uso de instalaciones.	

Ocupación máxima en planta baja:	7.766 m <sup>2</sup>
Techo máximo:	21.600 m <sup>2</sup>
h) Parcela 8.	
Parcela mínima :	Es la definida en el plano correspondiente (P25) 16.759 m <sup>2</sup>
Usos obligatorios :	Los que determine el Consorcio
Usos prohibidos:	Todos los demás.

*Artículo 50. Condiciones de volumen de la edificación docente-investigación. (P)*

1. Son las contenidas en los planos del PRCMA según las reglas en ellos establecidas. Asimismo las establecidas en la normativa particular para cada unidad tipológica.
2. Las alineaciones de los planos tienen carácter de máximas no admitiéndose ninguna edificación fuera de éstas.
3. En todos los casos las alturas mínimas libres en cada planta serán de 2,60 mts.
4. La altura total máxima, medida desde el nivel superior del forjado de planta baja, será de PB+3. (16 mts.)
5. El forjado del suelo de planta baja quedará elevado un mínimo de 0,50 mts. y un máximo de 1 mts. respecto al terreno en todo el perímetro de la edificación permitiendo así desarrollar una cámara de aire para protección de la edificación.
6. En todos los casos la ocupación de la planta tercera en caso de que la hubiera no ha de sobrepasar el 75% de la planta inmediatamente inferior.

*Artículo 51. Condiciones constructivas de la edificación docente-investigación. (P)*

1. Los tipos arquitectónicos han de diferenciar claramente las diferentes orientaciones resultando coherentes con los criterios de aprovechamiento energético que ilustran todo el plan. En este sentido la composición de orientación norte (norte, nor-este, nor-oeste) ha de resultar fundamentalmente opaca albergando principalmente comunicaciones y espacios sirvientes. En contraposición se contemplará la composición sur (sur, sur-oeste, sur-este) con predominio de fachadas acristaladas. Las fachadas sur quedarán acristaladas como mínimo en un 50% de la fachada y las de orientación norte con un máximo del 15%.
2. Las cubiertas serán preferentemente planas (ajardinadas o invertidas) admitiéndose la disposición de antepechos con una altura máxima de coronación de antepecho de 1,10 mts. medidos a partir del nivel superior del forjado.

Podrán salir de la línea de cubierta estructuras para soporte de las placas de captación de energía solar, elementos de aprovechamiento de energía eólica, lucernarios, casetas de escalera, ascensores, etc. En todo caso, serán consideradas a efectos de tratamiento como si de una fachada se tratara.

3. Las fachadas no sobrepasarán en ningún caso las alineaciones marcadas como máximas tanto en planta baja como en las superiores. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La composición será libre en base al uso permitido y aconsejado de los materiales descritos en esta normativa (fundamentalmente madera y vidrio)
- b) A partir de las alineaciones máximas no puede construirse ningún cuerpo volado en ninguna de las plantas.
- c) Fuera de las alineaciones máximas sólo se admiten rampas y escaleras de acceso a la planta baja.

*Artículo 52. Condiciones específicas de la edificación deportiva. (P)*

Con carácter previo a la edificación en la zona deportiva y dada la necesidad de definir los contenidos programáticos definitivos, se hace necesaria la presentación de un Plan Especial que desarrolle los citados programas así como los parámetros y determinaciones establecidas en los apartados siguientes. De manera particular especificarán las fases de construcción.

Urbanización: Los distintos proyectos ejecutivos que atienden el programa de fases han de plantear otros tantos proyectos de urbanización que tengan en cuenta los siguientes aspectos mínimos:

- Plantación de un nuevo arbolado con especies autóctonas según la proporción establecida en el artículo 43.1 c) de esta normativa.
- La superficie no ocupada por la edificación o por las superficies deportivas al aire libre no puede estar más de un 10% pavimentada, el resto será libre o ajardinada.
- No se pueden cercar los límites de la parcela con ningún tipo de cerramiento de manera que la continuidad con la superficie del resto de la Ciudad del Medio Ambiente sea total.

Parcela: Independientemente de las diferentes fases de actuación se define una única parcela deportiva.

Alineaciones: Serán las establecidas por un Plan Especial en función de cada uno de los usos específicos determinados por el mismo.

Uso obligatorio: Deportivo cubierto y descubierto, así como actividades docentes y residenciales ligadas a estos usos deportivos.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Sótanos: Sólo se admiten para uso de elementos de instalaciones.

Altura máxima h=12 mts. medidos desde la cota más alta de la parcela urbanizada.

h=17 mts medidos desde la cota más baja de la parcela urbanizada.

Dada la longitud de la parcela el punto de medición de ambas alturas se ejecutará a partir del punto medio de diferentes desarrollos horizontales medidos cada 100 mts.. Se admite que en un 20% de planta baja (6.000 m<sup>2</sup>) tenga una altura superior adaptada a los usos específicos.

Ocupación máxima de planta para usos cubiertos: 30.000 m<sup>2</sup>

Techo máximo: 40.000 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima de planta para usos descubiertos: 35.000 m<sup>2</sup>

*Artículo 53. Condiciones de volumen de la edificación deportiva. (P)*

1. Son las contenidas en los planos del PRCMA desarrollado por el Plan Especial que de manera específica establece los usos y alineaciones del conjunto.
2. El Plan Especial fijará unas alineaciones máximas para la edificación fuera de las cuales no se admitirá edificación alguna.

*Artículo 54. Condiciones constructivas de la edificación deportiva. (P)*

1. Dado el uso previsto la composición será libre tanto en fachadas como en cubiertas. Teniendo en cuenta no obstante los siguientes criterios:

- Es obligado el uso de cubiertas ajardinadas, o de sistemas de aprovechamiento energético incorporados a la cubierta.
  - Es preferible el uso de materiales como madera y el vidrio adaptándose en todo caso a lo establecido en la normativa general para la construcción de este documento.
  - La composición ha de ser coherente con los criterios de aprovechamiento energético previstos en este documento.
2. Por encima de las cubiertas se permiten estructuras que puedan servir para soportes de placas de captación de energía solar, lucernario, casetas de escaleras, ascensores, debiendo tratarse en todo caso como elementos de fachada.

*Artículo 55. Condiciones específicas de la edificación industrial. (P)*

En la edificación industrial los parámetros son los siguientes:

Urbanización: El desarrollo del proyecto ha de plantear un proyecto específico de urbanización que tenga en cuenta los siguientes aspectos:

- La relación de la edificación con el arbolado existente si existiera.
- En la superficie fuera de las alineaciones máximas o en la superficie no ocupada por la edificación dentro de las mismas han de preverse plazas de aparcamiento en número suficiente para el desarrollo de la actividad industrial en número de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- Plantación de un nuevo arbolado con especies autóctonas según la proporción establecida en el artículo 49 de esta normativa.
- La superficie no ocupada por la edificación no puede estar más de un 50% pavimentada, el resto será verde o ajardinada.
- No se pueden cercar los límites de la parcela con ningún tipo de cerramiento de manera que la continuidad con la superficie del resto de la Ciudad del Medio Ambiente sea total.

a) PARCELA A.

Parcela: Se definen parcelas de actuación.

Agregación parcelas: Se admite agregación de parcelas. La agregación

implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela.

Alineación máxima:

Son las indicadas en los planos correspondientes y se corresponden con una separación a viales y límites exteriores de parcela de 10 mts. (20 mts. en el caso de la parcela A) y una separación entre límites colindantes de parcela de 5 mts. Fuera de estos límites no se permiten edificaciones, salvo en el caso de agregación de parcelas en donde la separación entre las parcelas agregadas no es necesaria. Se admite no obstante aparcamientos ligados a la actividad industrial.

Uso obligatorio:

Industrial o de infraestructuras.

Usos prohibidos:

Todos los demás.

Sótanos:

No se admiten.

Alineación máxima:

Es la definida en el plano correspondiente, P.27.

Altura máxima:

16 mts.

Usos obligatorios:

Industrial y oficinas anexas al mismo.

Usos prohibidos:

Todos los demás.

Ocupación máx. en

p. baja:

34.800 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima:

69.600 m<sup>2</sup>

b) PARCELA B.

Parcela:

Se definen parcelas de actuación.

Agregación parcelas:

Se admite agregación de parcelas. La agregación implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela.

Alineación máxima:

Son las indicadas en los planos correspondientes y se corresponden con una separación a viales y límites exteriores de parcela de 10 mts. (20 mts. en el caso de la parcela A) y una separación

entre límites colindantes de parcela de 5 mts. Fuera de estos límites no se permiten edificaciones, salvo en el caso de agregación de parcelas en donde la separación entre las parcelas agregadas no es necesaria. Se admite no obstante aparcamientos ligados a la actividad industrial.

Uso obligatorio: Industrial o de infraestructuras.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Sótanos: No se admiten.

Alineación máxima: Es la definida en el plano correspondiente.

Altura máxima: 16 mts.

Usos obligatorios: Industrial y oficinas anexas al mismo.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Ocupación máx. e p. baja: 5.900 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima: 11.800 m<sup>2</sup>

c) PARCELA C.

Parcela: Se definen parcelas de actuación.

Agregación parcelas: Se admite agregación de parcelas. La agregación implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela.

Alineación máxima: Son las indicadas en los planos correspondientes y se corresponden con una separación a viales y límites exteriores de parcela de 10 mts. (20 mts. en el caso de la parcela A) y una separación entre límites colindantes de parcela de 5 mts. Fuera de estos límites no se permiten edificaciones, salvo en el caso de agregación de parcelas en donde la separación entre las parcelas agregadas no es necesaria. Se admite no obstante aparcamientos ligados a la actividad industrial.

Uso obligatorio: Industrial o de infraestructuras.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Sótanos: No se admiten.

Alineación máxima: Es la definida en el plano correspondiente.

Altura máxima: 16 mts.

Usos obligatorios: Industrial y oficinas anexas al mismo.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Ocupación máx. en p. baja: 11.800 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima: 23.600 m<sup>2</sup>

d) PARCELA D

Parcela: Se definen parcelas de actuación.

Agregación parcelas: Se admite agregación de parcelas. La agregación implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela.

Alineación máxima: Son las indicadas en los planos correspondientes y se corresponden con una separación a viales y límites exteriores de parcela de 10 mts. (20 mts. en el caso de la parcela A) y una separación entre límites colindantes de parcela de 5 mts. Fuera de estos límites no se permiten edificaciones, salvo en el caso de agregación de parcelas en donde la separación entre las parcelas agregadas no es necesaria. Se admite no obstante aparcamientos ligados a la actividad industrial.

Uso obligatorio: Industrial o de infraestructuras.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Sótanos: No se admiten.

Alineación máxima: Es la definida en el plano correspondiente.

Altura máxima: 16 mts.

Usos obligatorios: Industrial y oficinas anexas al mismo.

Usos prohibidos:	Todos los demás.	Alineación máxima:	Son las indicadas en los planos correspondientes y se corresponden con una separación a viales y límites exteriores de parcela de 10 mts. (20 mts. en el caso de la parcela A) y una separación entre límites colindantes de parcela de 5 mts. Fuera de estos límites no se permiten edificaciones, salvo en el caso de agregación de parcelas en donde la separación entre las parcelas agregadas no es necesaria. Se admite no obstante aparcamientos ligados a la actividad industrial.
Ocupación máx. en p. baja:	16.600 m <sup>2</sup>	Uso obligatorio:	Industrial o de infraestructuras.
Edificabilidad máxima:	33.200 m <sup>2</sup>	Usos prohibidos:	Todos los demás.
e) PARCELA E.		Sótanos:	No se admiten.
Parcela:	Se definen parcelas de actuación.	Alineación máxima:	Es la definida en el plano correspondiente.
Agregación parcelas:	Se admite agregación de parcelas. La agregación implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela.	Altura máxima:	16 mts.
Alineación máxima:	Son las indicadas en los planos correspondientes y se corresponden con una separación a viales y límites exteriores de parcela de 10 mts. (20 mts. en el caso de la parcela A) y una separación entre límites colindantes de parcela de 5 mts. Fuera de estos límites no se permiten edificaciones, salvo en el caso de agregación de parcelas en donde la separación entre las parcelas agregadas no es necesaria. Se admite no obstante aparcamientos ligados a la actividad industrial.	Usos obligatorios:	Industrial y oficinas anexas al mismo.
Uso obligatorio:	Industrial o de infraestructuras.	Usos prohibidos:	Todos los demás.
Usos prohibidos:	Todos los demás.	Ocupación máx. en p. baja:	18.900 m <sup>2</sup>
Sótanos:	No se admiten.	Edificabilidad máxima:	37.800 m <sup>2</sup>
Alineación máxima:	Es la definida en el plano correspondiente.	g) PARCELA G.	
Altura máxima:	16 mts.	Parcela:	Se definen parcelas de actuación.
Usos obligatorios:	Industrial y oficinas anexas al mismo.	Agregación parcelas:	Se admite agregación de parcelas. La agregación implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela.
Usos prohibidos:	Todos los demás.	Alineación máxima:	Son las indicadas en los planos correspondientes y se corresponden con una separación a viales y límites exteriores de parcela de 10 mts. (20 mts. en el caso de la parcela A) y una separación entre límites colindantes de parcela de 5 mts. Fuera de estos límites no se permiten edificaciones, salvo en el caso de agregación de
Ocupación máx. en p. baja:	19.400 m <sup>2</sup>		
Edificabilidad máxima:	38.800 m <sup>2</sup>		
f) PARCELA F.			
Parcela:	Se definen parcelas de actuación.		
Agregación parcelas:	Se admite agregación de parcelas. La agregación implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela.		

	parcelas en donde la separación entre las parcelas agregadas no es necesaria. Se admite no obstante aparcamientos ligados a la actividad industrial.
Uso obligatorio:	Industrial o de infraestructuras.
Usos prohibidos:	Todos los demás.
Sótanos:	No se admiten.
Alineación máxima:	Es la definida en el plano correspondiente.
Altura máxima:	16 mts.
Usos obligatorios:	Industrial y oficinas anexas al mismo.
Usos prohibidos:	Todos los demás.
Ocupación máx. en p. baja:	18.300 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima:	36.600 m <sup>2</sup>
h) PARCELA H.	
Parcela:	Se definen parcelas de actuación.
Agregación parcelas:	Se admite agregación de parcelas. La agregación implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela
Alineación máxima:	Son las indicadas en los planos correspondientes y se corresponden con una separación a viales y límites exteriores de parcela de 10 mts. (20 mts. en el caso de la parcela A) y una separación entre límites colindantes de parcela de 5 mts. Fuera de estos límites no se permiten edificaciones, salvo en el caso de agregación de parcelas en donde la separación entre las parcelas agregadas no es necesaria. Se admite no obstante aparcamientos ligados a la actividad industrial.
Uso obligatorio:	Industrial o de infraestructuras.
Usos prohibidos:	Todos los demás.
Sótanos:	No se admiten.

Alineación máxima:	Es la definida en el plano correspondiente.
Altura máxima:	16 mts.
Usos obligatorios:	Industrial y oficinas anexas al mismo.
Usos prohibidos:	Todos los demás.
Ocupación máx. en p. baja:	17.700 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima:	35.400 m <sup>2</sup>
i) PARCELA I.	
Parcela:	Se definen parcelas de actuación.
Agregación parcelas:	Se admite agregación de parcelas. La agregación implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela.
Alineación máxima:	Son las indicadas en los planos correspondientes y se corresponden con una separación a viales y límites exteriores de parcela de 10 mts. (20 mts. en el caso de la parcela A) y una separación entre límites colindantes de parcela de 5 mts. Fuera de estos límites no se permiten edificaciones, salvo en el caso de agregación de parcelas en donde la separación entre las parcelas agregadas no es necesaria. Se admite no obstante aparcamientos ligados a la actividad industrial.
Uso obligatorio:	Industrial o de infraestructuras.
Usos prohibidos:	Todos los demás.
Sótanos:	No se admiten.
Alineación máxima:	Es la definida en el plano correspondiente.
Altura máxima:	16 mts.
Usos obligatorios:	Industrial y oficinas anexas al mismo.
Usos prohibidos:	Todos los demás.
Ocupación máx. en p. baja:	16.900 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima:	33.800 m <sup>2</sup>

j) PARCELA J.

Parcela:	Se definen parcelas de actuación.
Agregación parcelas:	Se admite agregación de parcelas. La agregación implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela.
Alineación máxima:	Son las indicadas en los planos correspondientes y se corresponden con una separación a viales y límites exteriores de parcela de 10 mts. (20 mts. en el caso de la parcela A) y una separación entre límites colindantes de parcela de 5 mts. Fuera de estos límites no se permiten edificaciones, salvo en el caso de agregación de parcelas en donde la separación entre las parcelas agregadas no es necesaria. Se admite no obstante aparcamientos ligados a la actividad industrial.
Uso obligatorio:	Industrial o de infraestructuras.
Usos prohibidos:	Todos los demás.
Sótanos:	No se admiten.
Alineación máxima:	Es la definida en el plano correspondiente.
Altura máxima:	16 mts.
Usos obligatorios:	Industrial y oficinas anexas al mismo.
Usos prohibidos:	Todos los demás.
Ocupación máx. en p. baja:	16.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima:	32.000 m <sup>2</sup>

k) PARCELA K.

Parcela:	Se definen parcelas de actuación.
Agregación parcelas:	Se admite agregación de parcelas. La agregación implica la suma aritmética de los aprovechamientos establecidos para cada parcela.

Alineación máxima:	Son las indicadas en los planos correspondientes y se corresponden con una separación a viales y límites exteriores de parcela de 10 mts. (20 mts. en el caso de la parcela A) y una separación entre límites colindantes de parcela de 5 mts. Fuera de estos límites no se permiten edificaciones, salvo en el caso de agregación de parcelas en donde la separación entre las parcelas agregadas no es necesaria. Se admite no obstante aparcamientos ligados a la actividad industrial.
Uso obligatorio:	Industrial o de infraestructuras.
Usos prohibidos:	Todos los demás.
Sótanos:	No se admiten.
Alineación máxima:	Es la definida en el plano correspondiente.
Altura máxima:	16 mts.
Usos obligatorios:	Industrial y oficinas anexas al mismo.
Usos prohibidos:	Todos los demás.
Ocupación máx. en p. baja:	14600 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima:	29.200 m <sup>2</sup>

*Artículo 56. Condiciones de volumen de la edificación industrial. (P)*

1. Son las contenidas en los planos del PRCMA según las reglas en ellas establecidas. Igualmente en la normativa particular para cada parcela.
2. Las alineaciones de los planos tienen carácter de máximas no admitiéndose ninguna edificación fuera de éstas.
3. La altura total máxima medida desde el nivel superior del forjado o solera de planta baja será de 20 mts. No obstante dado el carácter del uso industrial o infraestructural se admite que hasta el 30% de la ocupación máxima de planta baja en cada parcela tenga altura libre.

*Artículo 57. Condiciones constructivas de la edificación industrial. (P)*

1. Dado el uso previsto la composición será libre tanto en fachadas como en cubiertas. Teniendo en cuenta no obstante los siguientes criterios:

- Es obligado el uso de cubiertas ajardinadas, o de sistemas de aprovechamiento energético incorporados a la cubierta.
  - Es preferible el uso de materiales como madera y el vidrio adaptándose en todo caso a lo establecido en la normativa general para la construcción de este documento.
  - La composición ha de ser coherente con los criterios de aprovechamiento energético previstos en este documento.
2. Fuera de las alineaciones máximas no se admite ninguna construcción, ni cuerpos volados, ni rampas de acceso, ni cualquier otro elemento.
  3. Por encima de las cubiertas se permiten estructuras que puedan servir para soportes de placas de captación de energía solar, lucernario, casetas de escaleras, ascensores, debiendo tratarse en todo caso como elementos de fachada.

*Artículo 58. Condiciones específicas de la edificación residencial.*

1. En la edificación unifamiliar las condiciones específicas de edificación dependen de cada zona, siendo según sigue:

Urbanización. Cada una de estas zonas ha de presentar un proyecto específico de ajardinamiento que tenga en cuenta al menos los siguientes aspectos:

- La relación de la edificación con el arbolado existente especialmente en lo que a los árboles de obligado mantenimiento se refiere (con distinto grado según sea un árbol específico o una masa arbórea).
- El proyecto de urbanización específico ha de tener en cuenta que no existen jardines privativos de la vivienda, si bien se admite una urbanización del pavimento, con incidencia mínima sobre el terreno natural, ejecutado preferentemente en madera, dentro de una línea de 5 mts. paralela a la alineación máxima exterior. La ocupación de este pavimento no puede ser nunca superior al 50 % de la superficie total.
- Disposición de la plantación de nuevo arbolado con especies autóctonas en número de al menos de 3 por vivienda dentro de los límites del área de actuación.

a) ZONA 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Parcela mínima:	6 metros de frente
Alineación:	A vial
Número de bloques:	16 bloques de 45 metros x 20 módulos
Módulos:	de 3 mts. x 3 mts. x 13 mts.: 132,5 m <sup>3</sup> / 39 m <sup>2</sup>
Número de módulos:	320 módulos como máximo
Altura máxima:	Pb+1 y 6,80 mts.
Usos obligatorios:	Planta baja: Vivienda Planta primera: Vivienda
Sótanos:	No se admiten sótanos
Usos prohibidos:	Todos los demás.
Ocupación máxima:	10.107 m <sup>2</sup>
Techo máximo:	13.476 m <sup>2</sup>

b) ZONA 2. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Parcela mínima:	6 metros de frente
Alineación:	A vial
Número de bloques:	15 bloques de 45 metros x 20 módulos
Módulos:	de 3,4 mts. x 3 mts x 13 mts.: 132,5 m <sup>3</sup> /39 m <sup>2</sup>
Número de módulos:	300 módulos como máximo
Altura máxima:	Pb+1 y 6,80 mts.
Usos obligatorios:	Planta baja: Vivienda Planta primera: Vivienda
Sótanos:	No se admiten sótanos
Usos prohibidos:	Todos los demás.
Ocupación máxima:	9.188 m <sup>2</sup>
Techo máximo:	12.251 m <sup>2</sup>

c) ZONA 3. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Parcela mínima:	6 metros de frente
Alineación:	A vial
Número de bloques:	8 bloques de 45 metros x 20 módulos
Módulos:	de 3,4 mts. x 3 mts. x 13 mts.: 132,5 m <sup>3</sup> /39 m <sup>2</sup>
Número de módulos:	160 módulos como máximo
Altura máxima:	Pb+1 y 6,80 mts.
Usos obligatorios:	Planta baja: Vivienda Planta primera: Vivienda

Sótanos:	No se admiten sótanos
Usos prohibidos:	Todos los demás
Ocupación máxima:	4.594 m <sup>2</sup>
Techo máximo:	6.125 m <sup>2</sup>

d) ZONA 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Parcela mínima:	6 metros de frente
Alineación:	A vial
Número de bloques:	20 bloques de 45 metros x 20 módulos
Módulos:	de 3,4 mts. x 3 mts. x 13 mts.: 132,5 m <sup>3</sup> /39 m <sup>2</sup>
Número de módulos:	400 módulos como máximo
Altura máxima:	Pb+1 y 6,80 mts.
Usos obligatorios:	Planta baja: Vivienda Planta primera: Vivienda
Sótanos:	No se admiten sótanos
Usos prohibidos:	Todos los demás
Ocupación máxima:	11.534 m <sup>2</sup>
Techo máximo:	15.378 m <sup>2</sup>

2. En la edificación colectiva las condiciones específicas de edificación son:

Urbanización. Cada una de estas áreas de actuación ha de presentar un proyecto específico de ajardinamiento que tenga en cuenta al menos los dos siguientes aspectos:

Relación de la edificación con el arbolado existente especialmente en lo que a los árboles de obligado mantenimiento se refiere (con distinto grado según sea un árbol específico o una masa arbórea).

Disposición de la plantación de nuevo arbolado con especies autóctonas en número de, al menos, 3 por vivienda dentro de los límites del área de actuación.

El proyecto de urbanización específico ha de tener en cuenta que no existen jardines privativos de la vivienda, si bien se admite una urbanización del pavimento, con incidencia mínima sobre el terreno natural, ejecutado preferentemente en madera, dentro de una línea de 5 mts. paralela a la alineación máxima exterior (B). La ocupación de este pavimento no puede ser nunca superior al 50 % de la superficie total.

Toda la edificación de vivienda continúa en un solo tramo (de manera que no existe un espacio libre de toda la altura de PB+1), tendrá las mismas características constructivas y materiales tal y como queda recogido en la normativa general. Su ejecución ha de ser única, de manera que en ningún momento queden elementos medianiles pendientes de una edificación colindante.

a) ZONA 4. VIVIENDA COLECTIVA

Número de bloques:	6 bloques de 63 metros x 55 módulos
Módulos:	de 3,4 mts. x 3 mts. x 13 mts.: 132,5 m <sup>3</sup> /39 m <sup>2</sup>
Número de módulos:	330 módulos como máximo.
Altura máxima:	Pb+2 y 10,20 metros
Usos obligatorios:	Planta baja: Vivienda Planta 1ª y 2ª: Vivienda
Sótanos:	No se admiten sótanos
Usos prohibidos:	Todos los demás
Ocupación máxima:	5.145 m <sup>2</sup>
Techo máximo:	13.476 m <sup>2</sup>

b) ZONA 5. VIVIENDA EN CUALQUIER RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

Número de bloques:	13 bloques de 63 metros x 55 módulos
Módulos:	de 3,4 mts. x 3 mts. x 13 mts.: 132,5 m <sup>3</sup> /39 m <sup>2</sup>
Número de módulos:	715 módulos como máximo
Altura máxima:	Pb+2 y 10,20 metros
Usos obligatorios:	Planta baja: Vivienda, comercial y terciario Planta 1ª y 2ª: Vivienda
Sótanos:	Se admiten sótanos con uso de aparcamiento
Usos prohibidos:	Todos los demás
Ocupación máxima:	10.027 m <sup>2</sup>
Techo máximo:	26.260 m <sup>2</sup>

3. En la edificación residencial temporal estos parámetros son:

En el caso de la vivienda temporal, se admite un área específica de aparcamiento en superficie, el proyecto de urbanización ha de contemplar el cuidadoso estudio de los aparcamientos. Caso de

utilizarse marquesinas que los cubran éstas han de hacerse como base de una instalación de placas fotovoltaicas.

a) ZONA 6. VIVIENDA TEMPORAL

Superficie parcela:	10.535 m <sup>2</sup>
Altura máxima:	PB+3 (h=12) medida desde la cota más alta de la parcela urbanizada
Usos obligatorios:	Planta baja y semisótano: Vivienda temporal, residencias, residencias de tercera edad y usos similares.  Planta alta: Vivienda temporal, residencias, residencias de tercera edad y usos similares.
Sótano:	Se admite sótano con uso de aparcamiento incorporado a uso principal.
Ocupación máxima	en planta baja: 6.000 m <sup>2</sup>
Techo máximo:	20.000 m <sup>2</sup>

b) ZONA 7. VIVIENDA TEMPORAL

Superficie parcela:	10.535 m <sup>2</sup>
Altura máxima:	PB+3 (h=12) medidas desde la cota más alta de la parcela urbanizada.  (h=17) medida desde la cota más baja de la parcela urbanizada
Usos obligatorios:	Planta baja Vivienda temporal (hotelero),  y semisótano: residencias, residencias de tercera edad y usos similares.  Planta alta: Vivienda temporal (hotelero), residencias, residencias de tercera edad y usos similares.
Sótano:	Se admite sótano con uso de aparcamiento incorporado a uso principal.
Ocupación máxima	en planta baja: 6.000 m <sup>2</sup>
Techo máximo:	20.000 m <sup>2</sup>

*Artículo 59. Condiciones de volumen de la edificación residencial. (P)*

1. Son las contenidas en los planos del PRCMA según las reglas en ellos establecidas, así mismo en la normativa para cada unidad tipológica.

2. Las alineaciones contenidas en estos planos tienen el carácter de máximo, no admitiéndose ninguna alineación fuera de éstas.
3. Se definen dos tipos de alineación máxima:
  - a) La alineación de vivienda base que define el ámbito donde se desarrolla y proyecta el programa básico de la vivienda. (Alineación A)
  - b) La alineación exterior máxima que, junto a la anterior, define un espacio cerrado, acristalado en una proporción mínima del 50%, donde pueda darse usos complementarios de la vivienda y cuya función es la de servir de regulador térmico de la vivienda. (Alineación B)
  - c) Las alturas obligatorias máximas son las marcadas en el plano de perfiles.
4. En todos los casos, las alturas mínimas libres para viviendas entre forjados será de 2,60 mts. , y la altura máxima medida entre los niveles superiores de los forjados será de 3,40 mts.
5. La altura máxima total en la vivienda unifamiliar, medida desde el nivel superior del forjado de planta baja, será de PB +1 (6,80 metros); en la plurifamiliar será de PB +2 (10,20 metros).
6. En cada tramo continuo de vivienda sin interrupción de esta continuidad, la altura ha de ser la misma, no admitiéndose saltos entre las distintas viviendas medianeras.
7. El forjado del suelo de la planta baja quedará elevado un mínimo de 0,50 metros y un máximo de 1 metro respecto el terreno en todo el perímetro de la edificación, permitiendo así desarrollar una cámara de aire para protección de la edificación. La elección de la altura de esta cámara ha de ser idéntica para un mismo tramo continuo de viviendas.

*Artículo 60 Condiciones constructivas de la edificación residencial. (P)*

1. Los tipos arquitectónicos han de diferenciar claramente los tres cuerpos de la vivienda especificados en las plantas del Plano de Ordenación de este PRCMA. Un primer cuerpo orientado preferentemente a norte definido, preferiblemente macizo, de espacios "sirvientes" y comunicaciones.

Un segundo cuerpo protegido por el primero, con orientación preferentemente a sur, que contiene los espacios de estancia.

Ambos estarán definidos entre las alineaciones definidas como máxima de vivienda (A).

Un tercer cuerpo definido entre la alineación máxima de vivienda (A) y la alineación exterior máxima (B), también con orientación preferen-

temente sur, cuya función es generar un espacio regulador térmico para la vivienda donde puedan situarse espacios y usos que en un momento determinado puedan permanecer abiertos al exterior.

2. La composición exterior de las viviendas ha de resultar compacta y coherente con estos criterios constructivos y tipológicos. Las fachadas a sur quedarán acristaladas como mínimo en un 50% de la superficie. Las fachadas norte con un máximo de un 15%.
3. Las cubiertas serán planas (ajardinadas o invertidas) o inclinadas a una agua, admitiéndose tanto una solución constructiva de antepecho como de alero. La altura máxima de coronación del antepecho será de 1,10 metros medidos a partir del nivel superior del forjado.

Podrán sobresalir de la línea de cubierta estructuras para soporte de placas de captación de energía solar, elementos de aprovechamiento de energía eólica, lucernarios, casetas de escaleras, ascensores, etc. En todo caso, serán consideradas a efectos de tratamiento como si de una fachada se tratara. Dependiendo del tipo de solución se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) En caso que la cubierta sea a una sola agua, el material de acabado será obligatoriamente el zinc.
- b) En caso que la cubierta plana sea ajardinada o transitable se permite la posibilidad de colocar elementos parasoles, toldos o marquesinas, siempre y cuando los mismos no estén cerrados en ningún caso por elementos opacos, debiendo quedar al menos retranqueadas 2 metros de la alineación máxima de la edificación.

La solución de cubierta elegida ha de ser idéntica para un mismo tramo continuo de viviendas, no admitiéndose variación entre dos viviendas medianeras contiguas.

4. Las fachadas no sobrepasarán en ningún caso las alineaciones marcadas como máximas tanto en planta baja como en las superiores. Alineación de vivienda (A) será hacia el norte, alineación exterior (B) hacia la orientación sur. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La composición será libre en base al uso permitido y aconsejado de los materiales descritos anteriormente.
- b) A partir de las alineaciones exteriores máxima no podrá construirse ningún cuerpo volado ni en planta baja ni en las siguientes. No obstante se admitirá la colocación de toldos, parasoles o elementos ligeros, móviles o fijos, destinados a la mejora del comportamiento climático de las viviendas.
- c) Fuera de las alineaciones exteriores se admiten igualmente rampas y escaleras de acceso a la planta baja, así como elementos de comunicación entre la última planta y la cubierta.

#### **TÍTULO IV GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

##### *Artículo 61. Sistemas de Actuación. (P)*

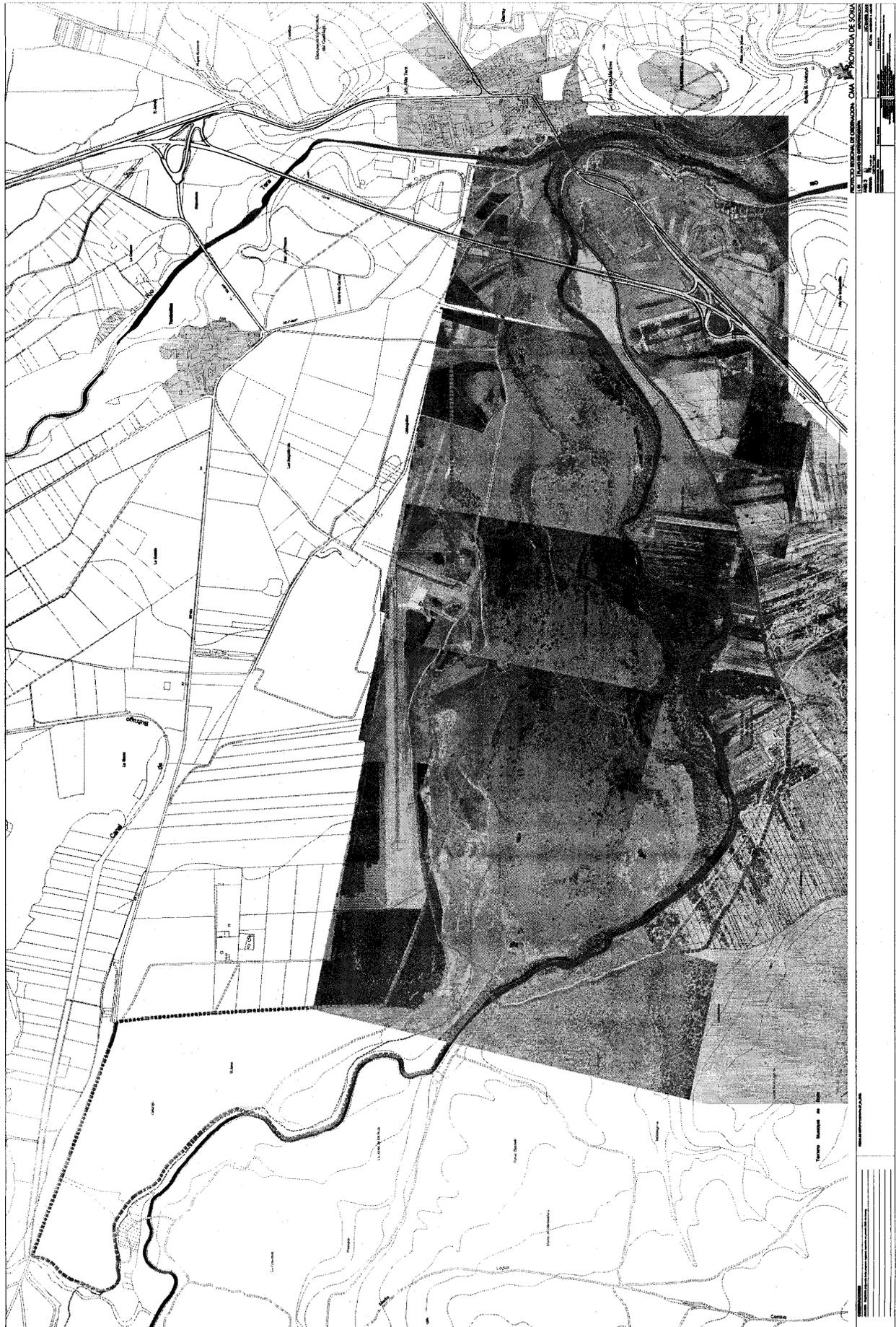
1. Los sectores de suelo urbanizable se gestionarán por el sistema de actuación público o privado que se determine expresamente o conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, según las especificaciones, condiciones y determinaciones que se determine.
2. Los terrenos incluidos quedarán afectados al cumplimiento de los deberes y las obligaciones inherentes al sistema de ejecución que se haya establecido para su gestión, debiendo inscribirse tal afección en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de forma previa al inicio de cualquier proceso para su desarrollo, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística en relación al concreto sistema de actuación elegido.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA**

Instrumentos normativos complementarios.

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de los ayuntamientos afectados deberán asumir las ordenanzas de uso establecidas por este PRCMA.
2. Hasta tanto los Ayuntamientos asuman las ordenanzas establecidas por el PRCMA, serán de plena aplicación las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del presente PRCMA.

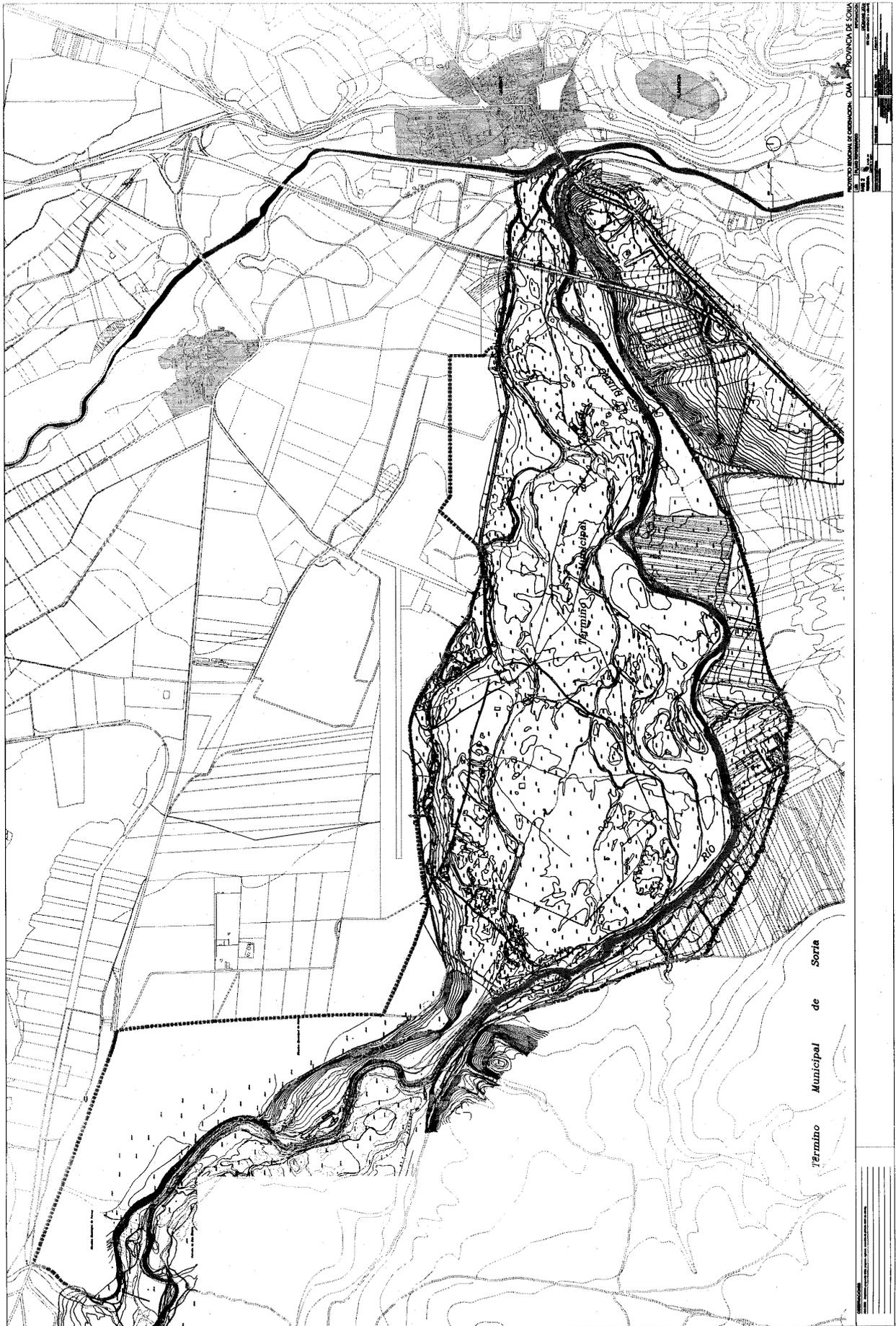




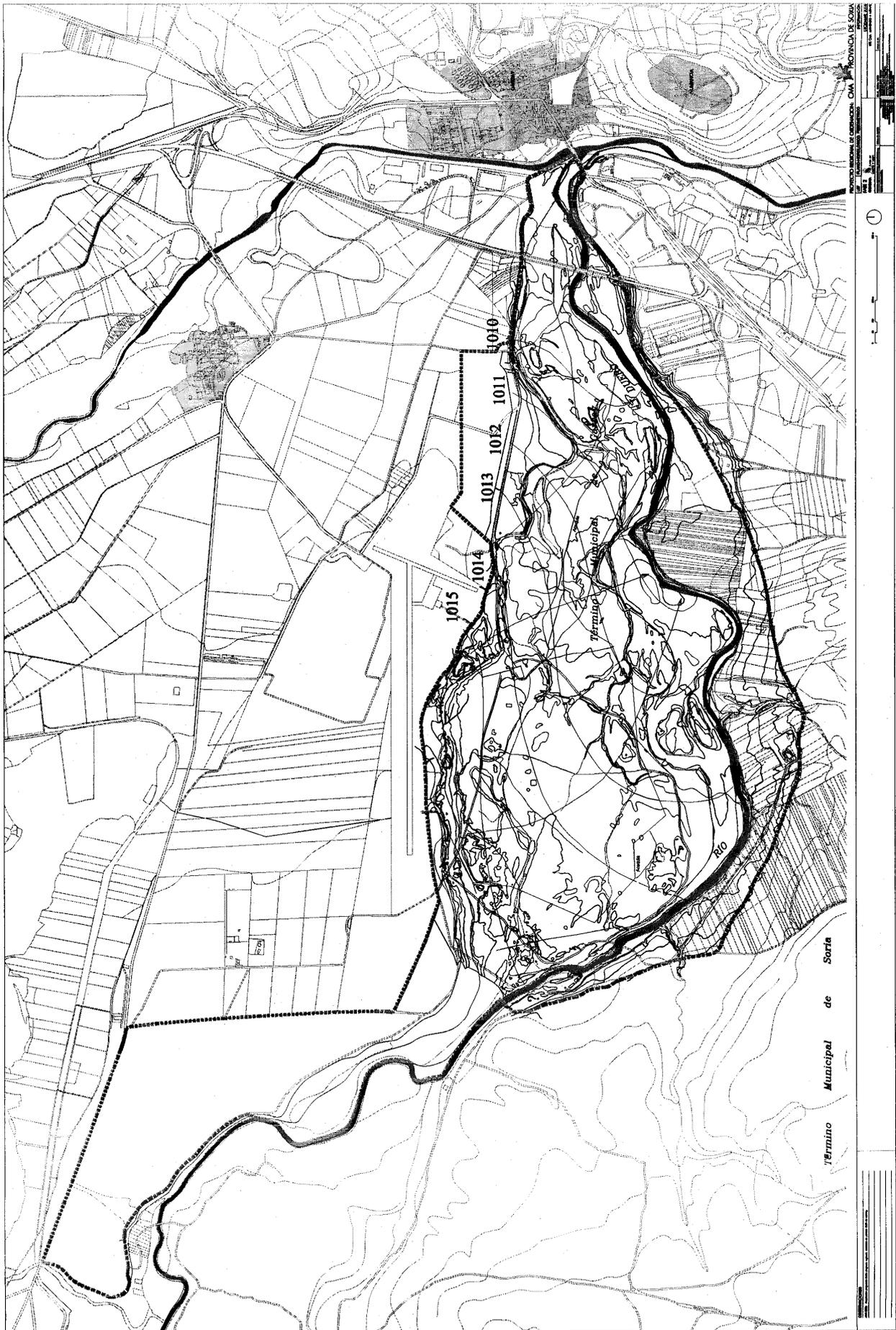




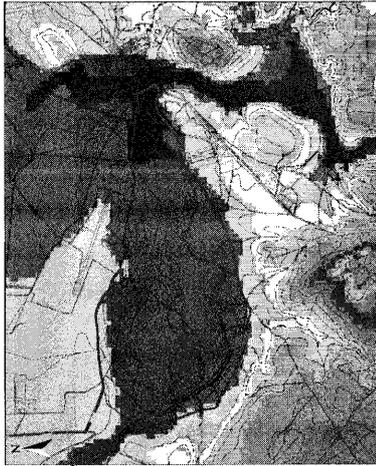
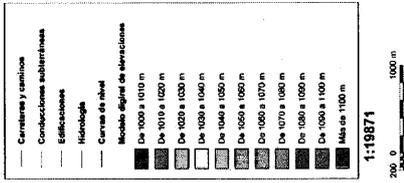




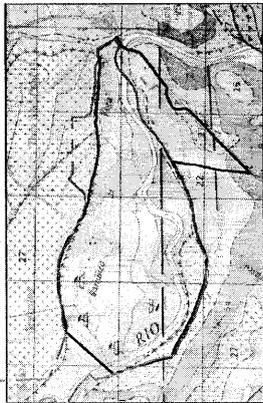
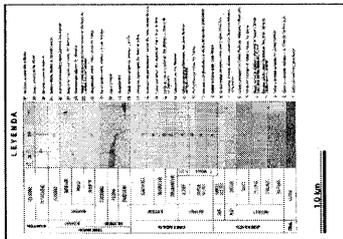




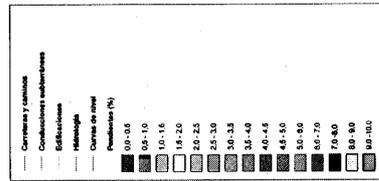
Modelo digital de elevaciones



MAPA GEOLOGICO

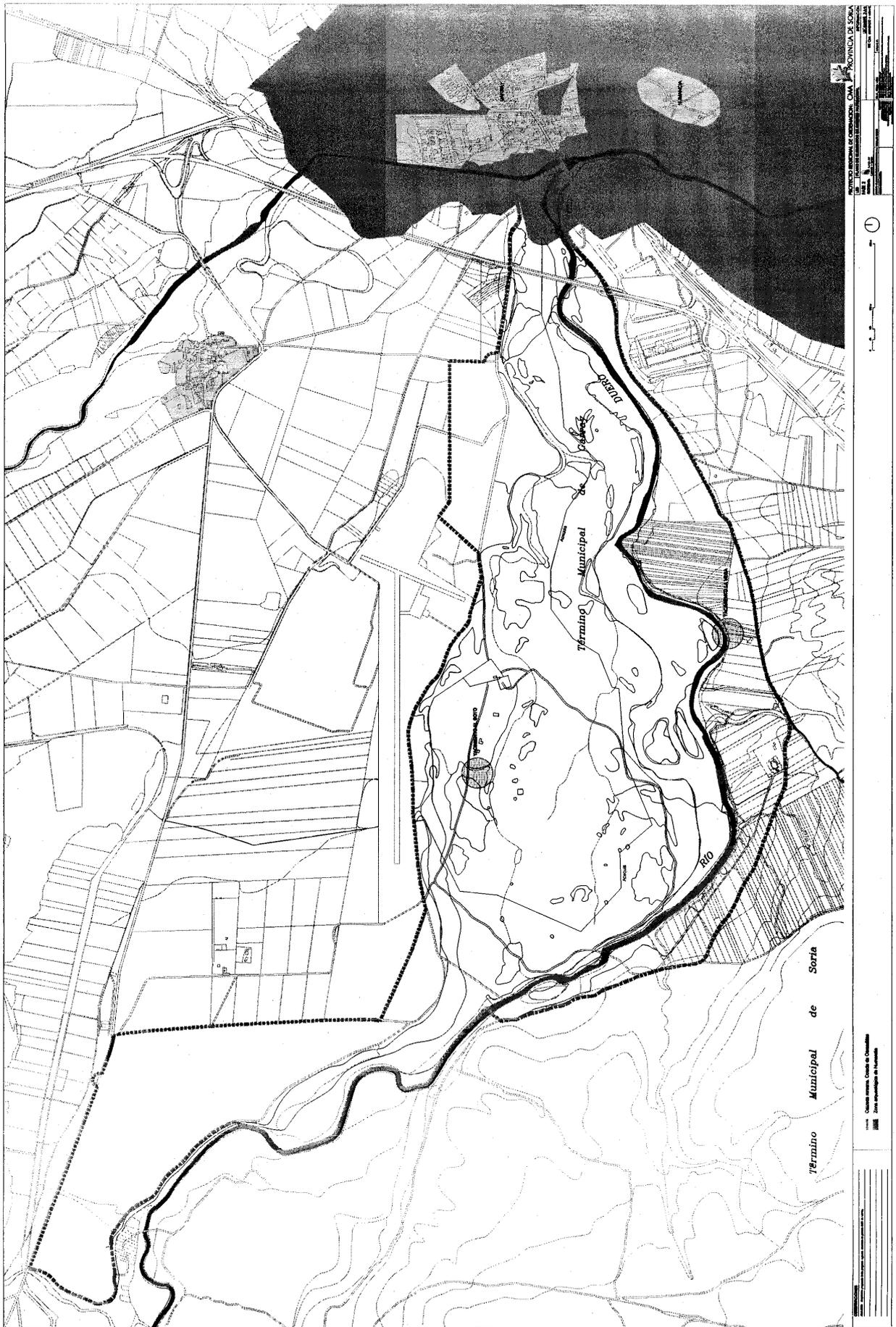


Mapa de pendientes del terreno (%)

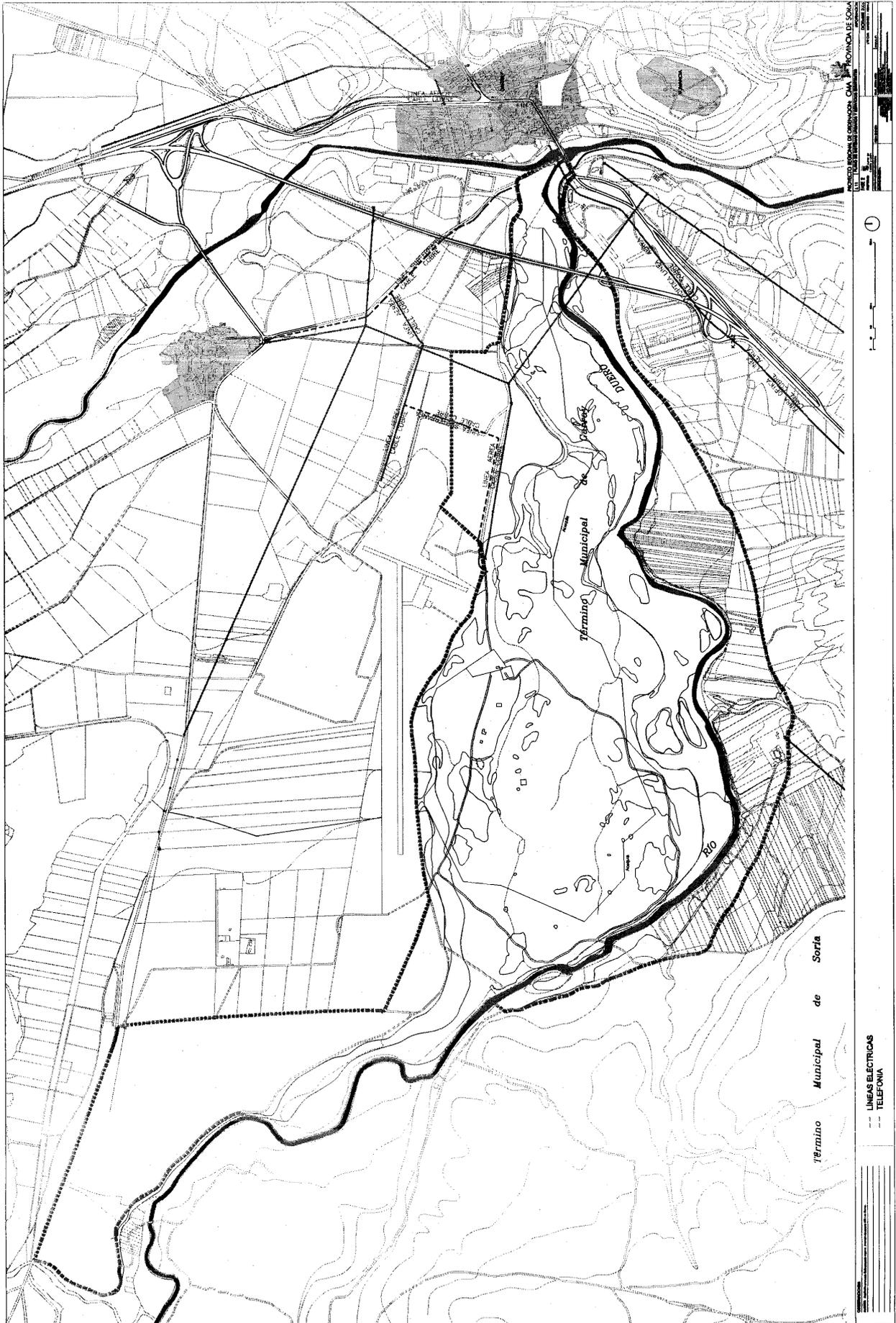


PROYECTO REGIONAL DE ORDENACION: CMA  
 PROVINCIA DE SORIA  
 PLAN DE ORDENACION DEL TERRITORIO URBANO  
 PLAN DE ORDENACION DEL TERRITORIO URBANO  
 PLAN DE ORDENACION DEL TERRITORIO URBANO  
 PLAN DE ORDENACION DEL TERRITORIO URBANO

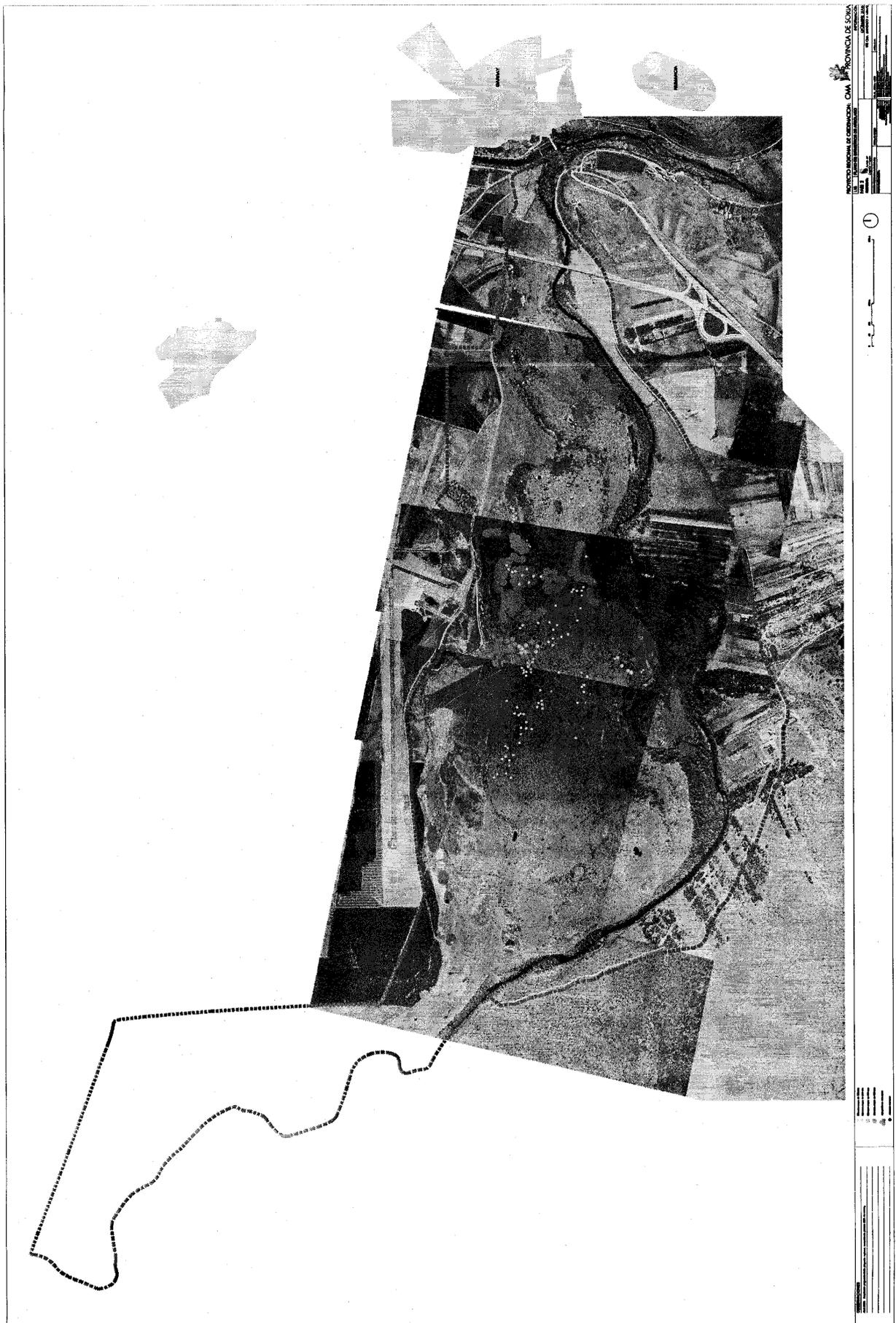
SITUACION PROYECIONES  
 U.T.M. 29Q UTM  
 U.T.M. 29Q UTM  
 U.T.M. 29Q UTM  
 U.T.M. 29Q UTM







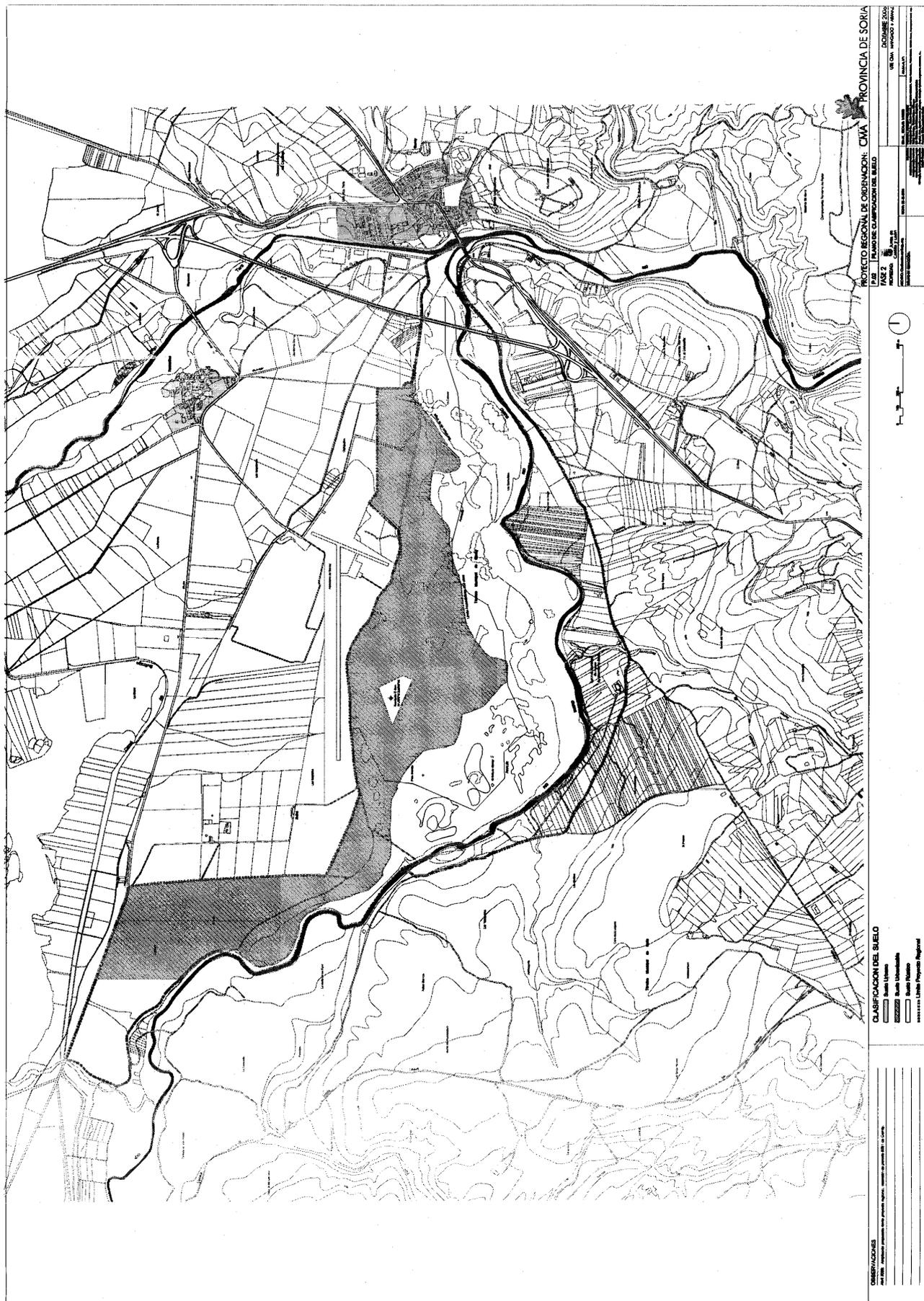




### PLANOS DE ORDENACIÓN







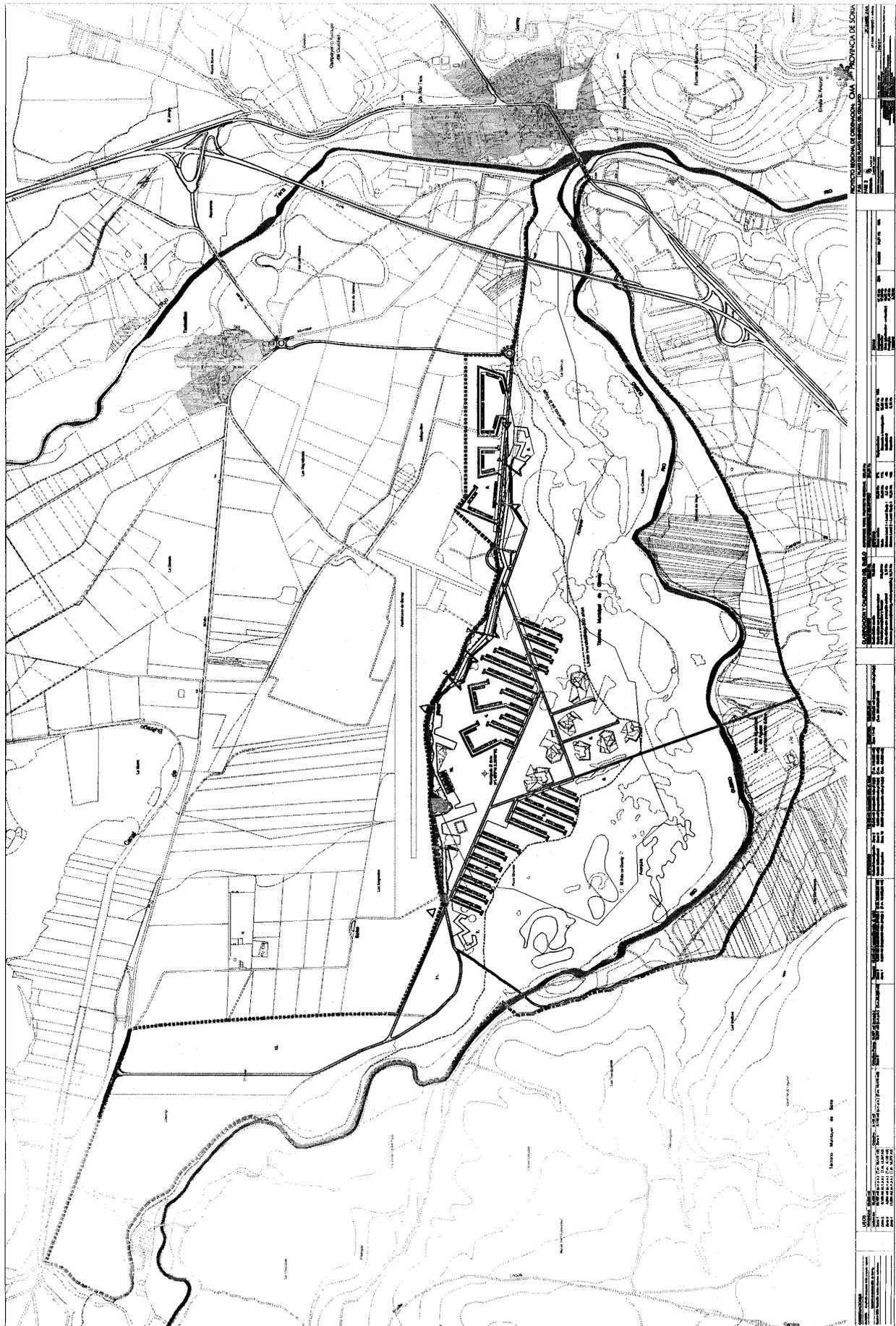
PROYECTO REGIONAL DE ORDENACION: CMA PROVINCIA DE SORIA  
PLAN DE ORDENACION DE SUELOS  
Escala: 1:50.000  
Fecha: 2006

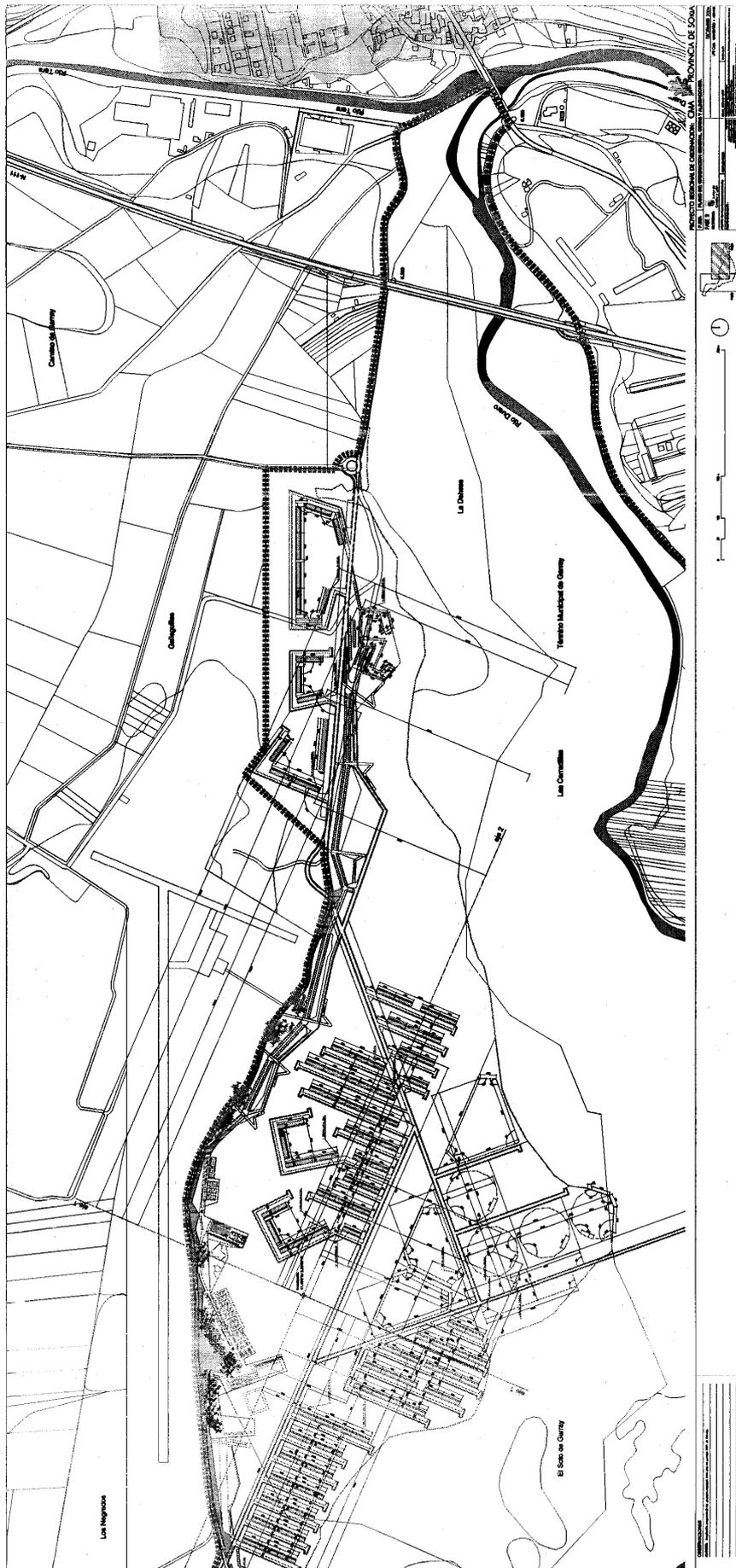
CLASIFICACION DE SUELOS  
Arenas  
Arenas Ligeras  
Arenas Medias  
Arenas Pesadas  
Fuente: Libro Proyecto Regional

Observaciones:  
Este Plan de Ordenación de Suelos se elabora en virtud de la Ley 1/2001, de 26 de febrero, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y de la Ley 1/2007, de 16 de febrero, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

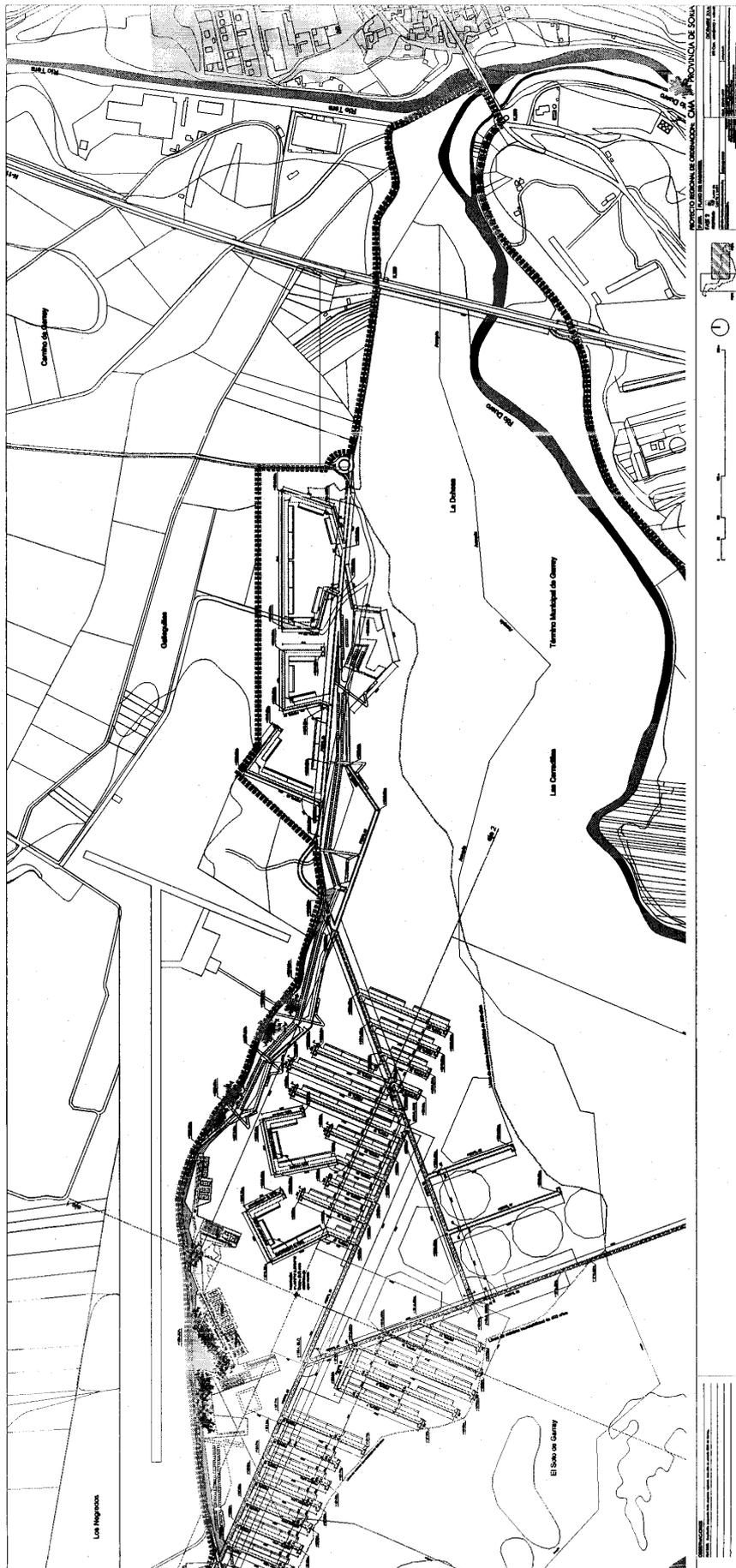






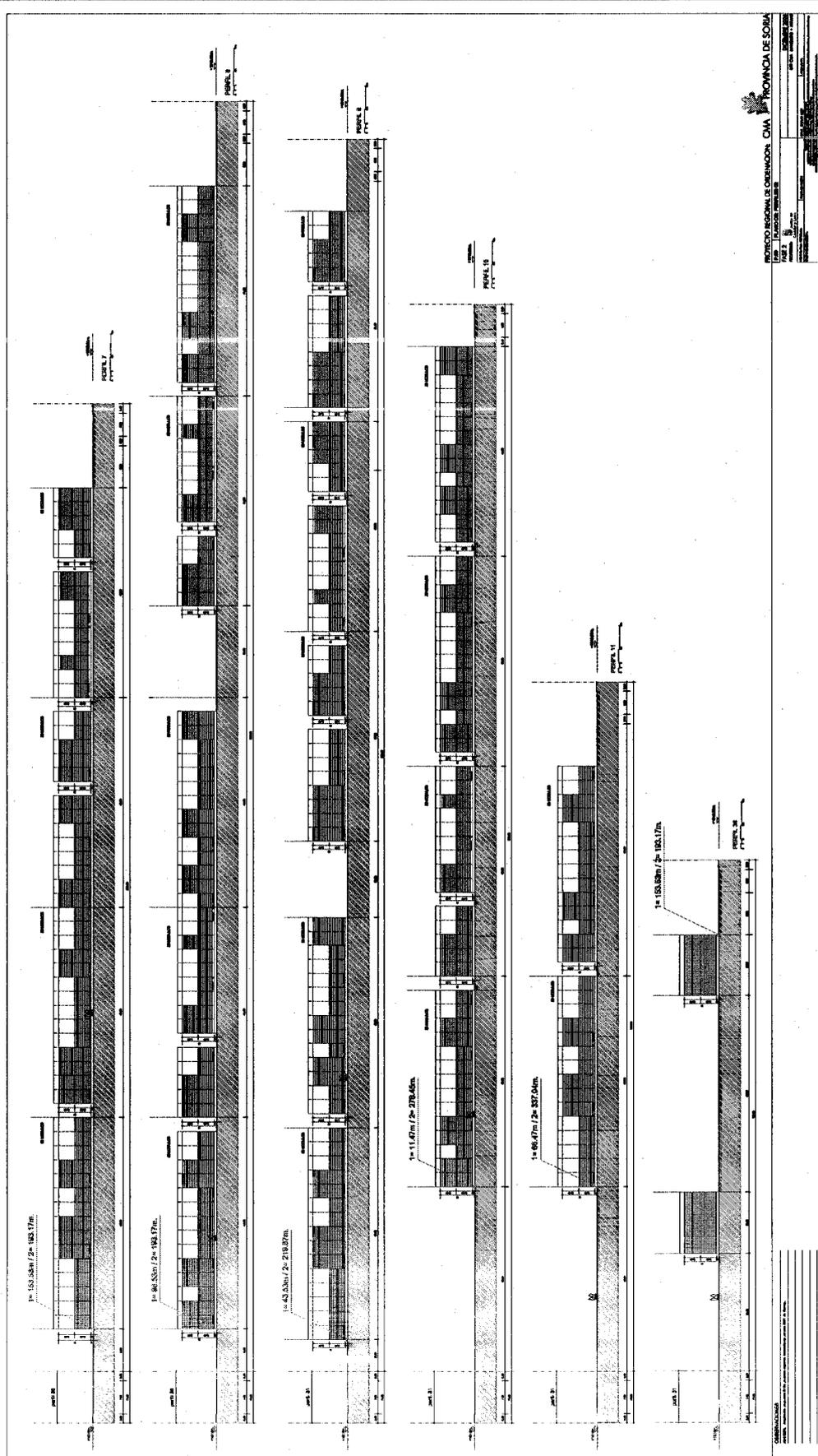


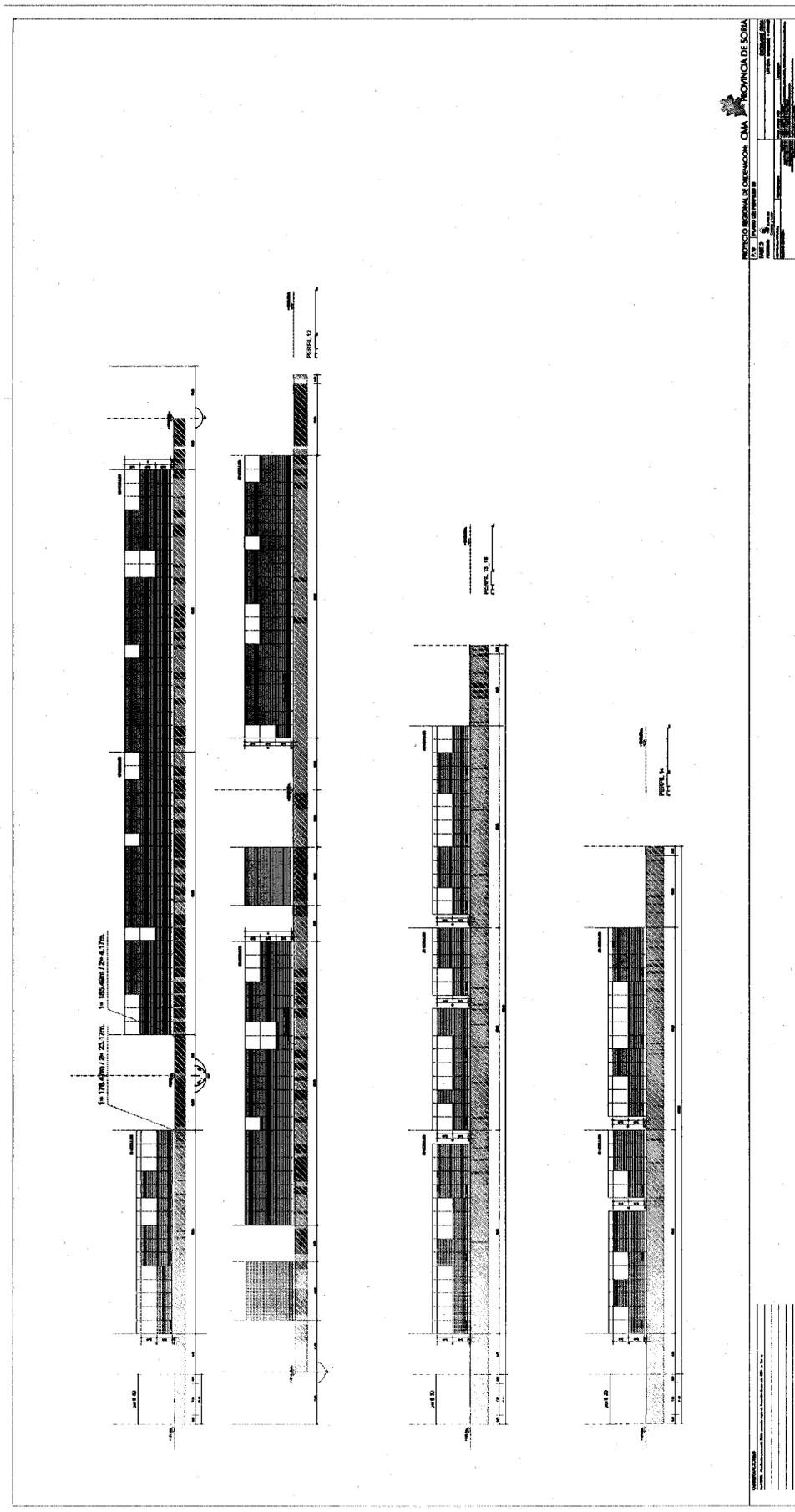




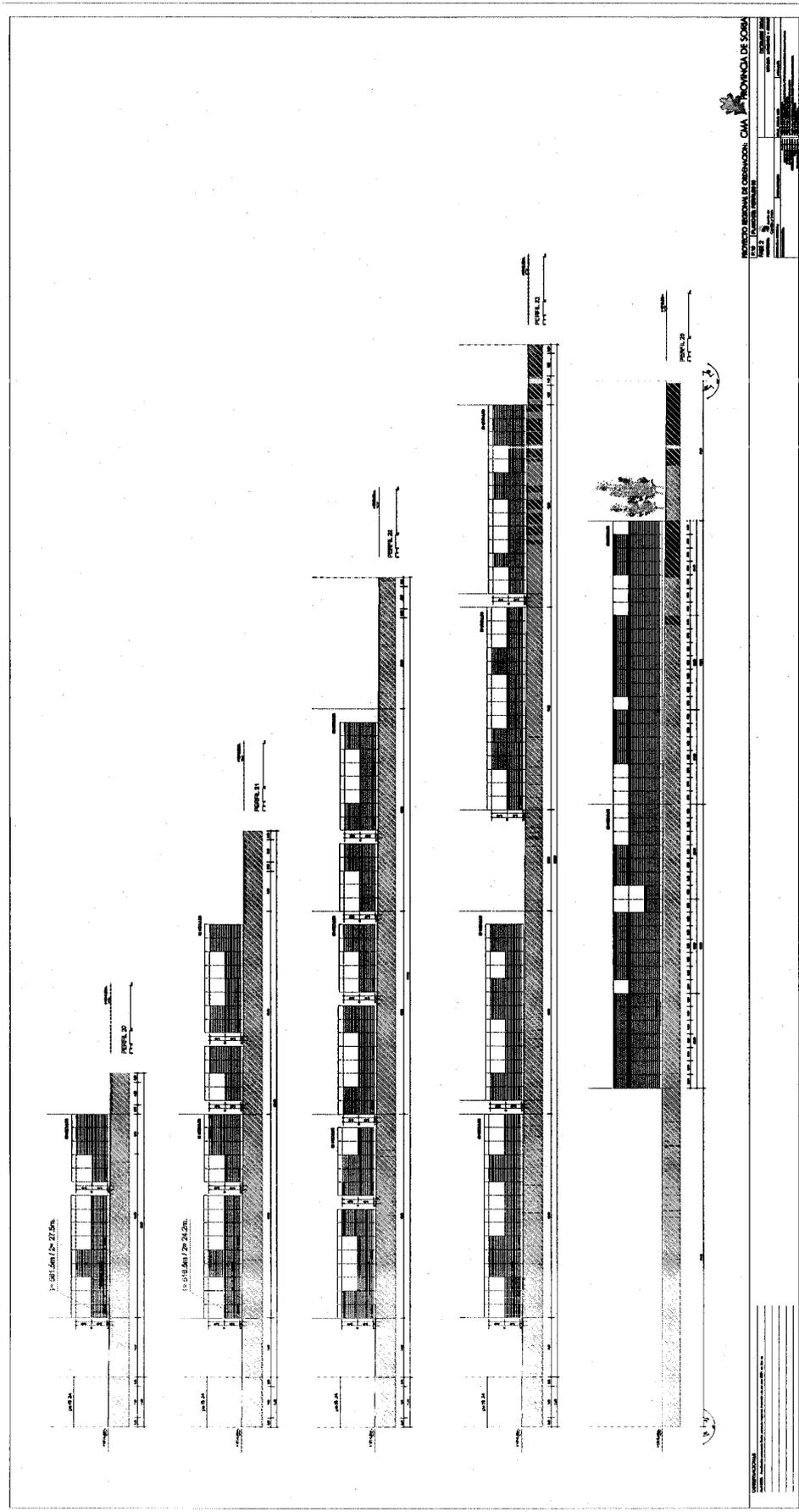


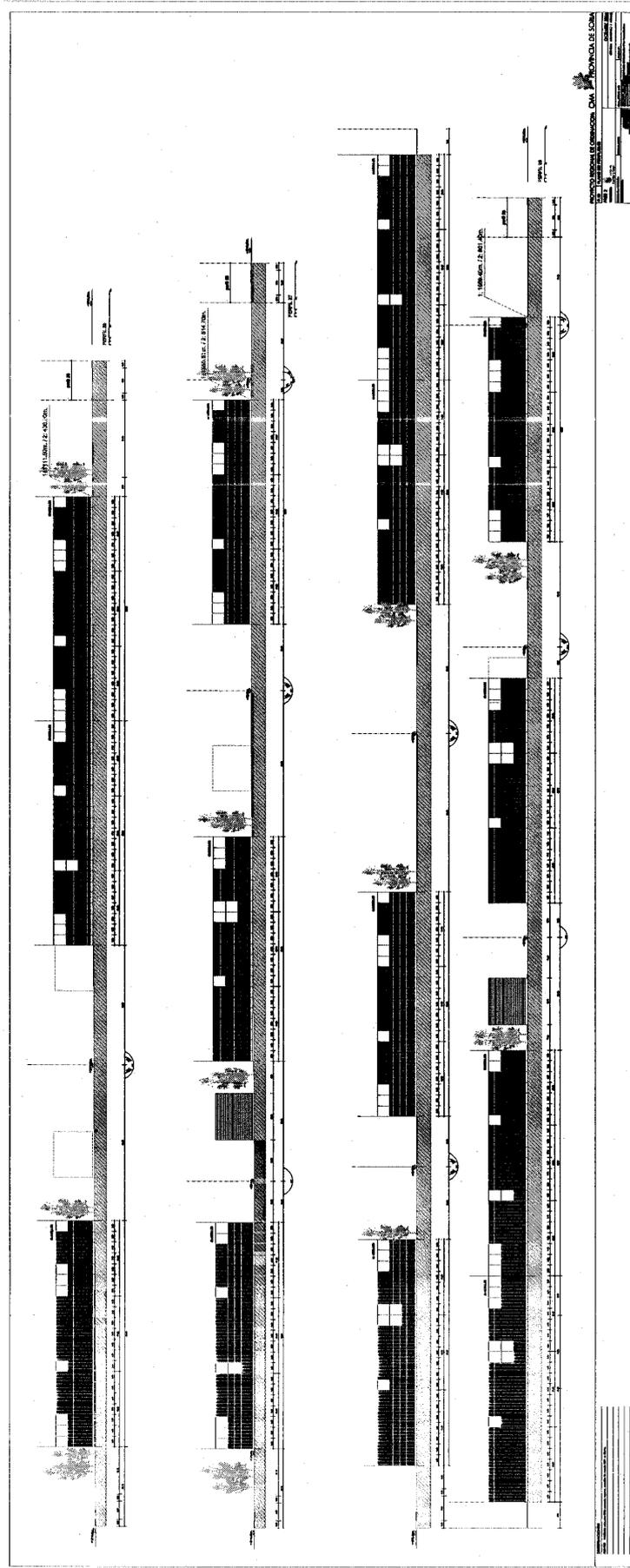


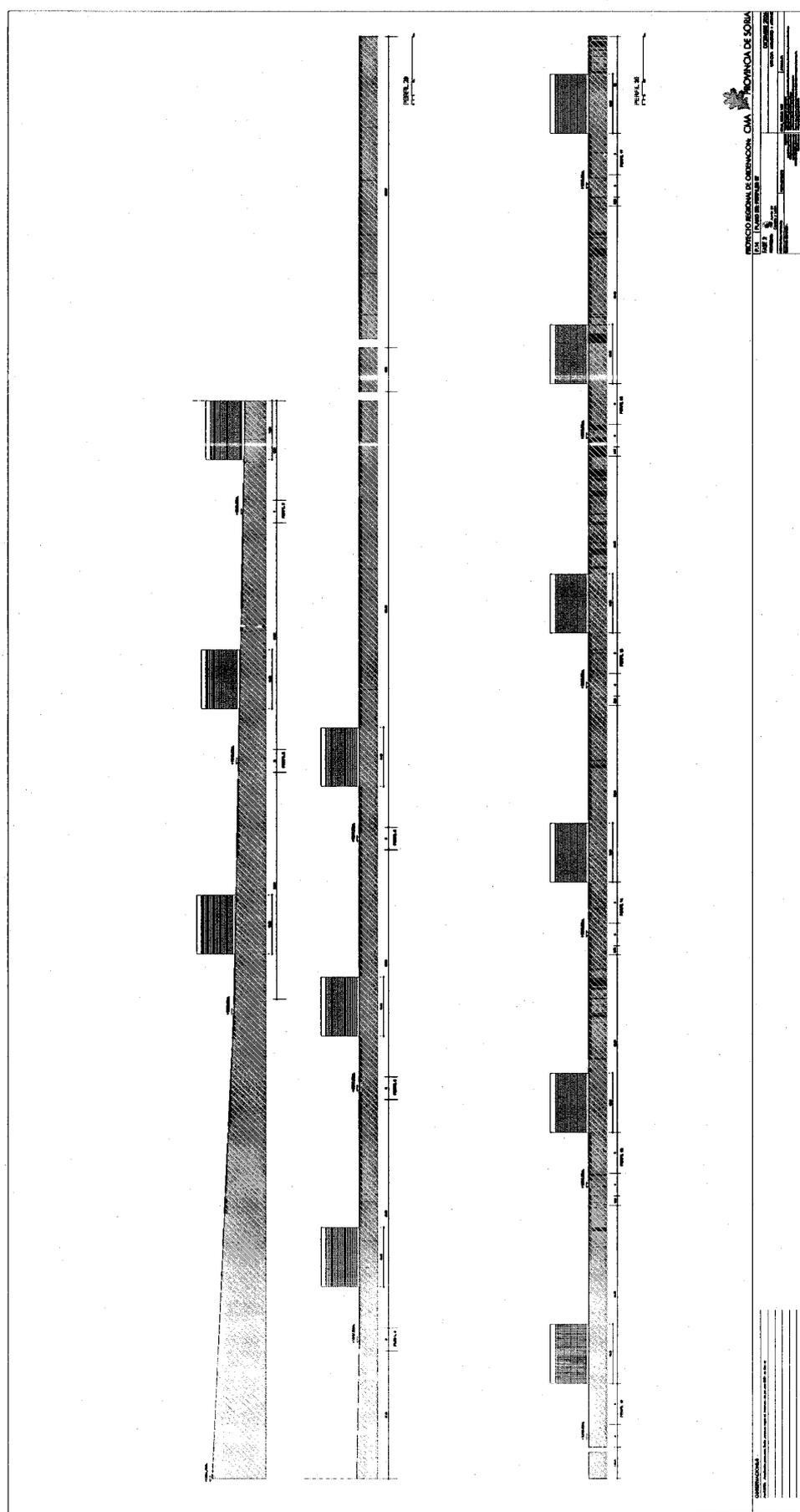


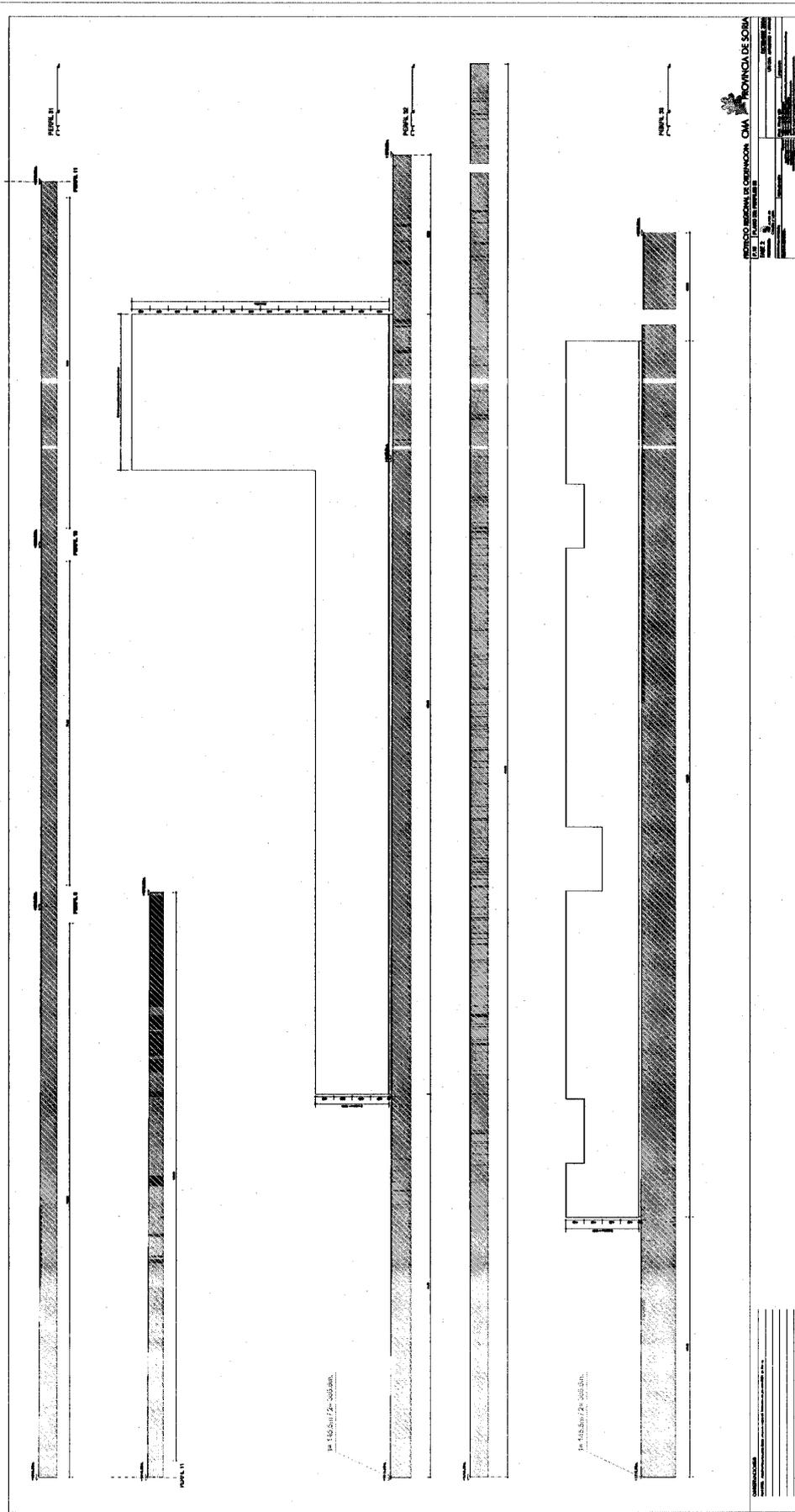


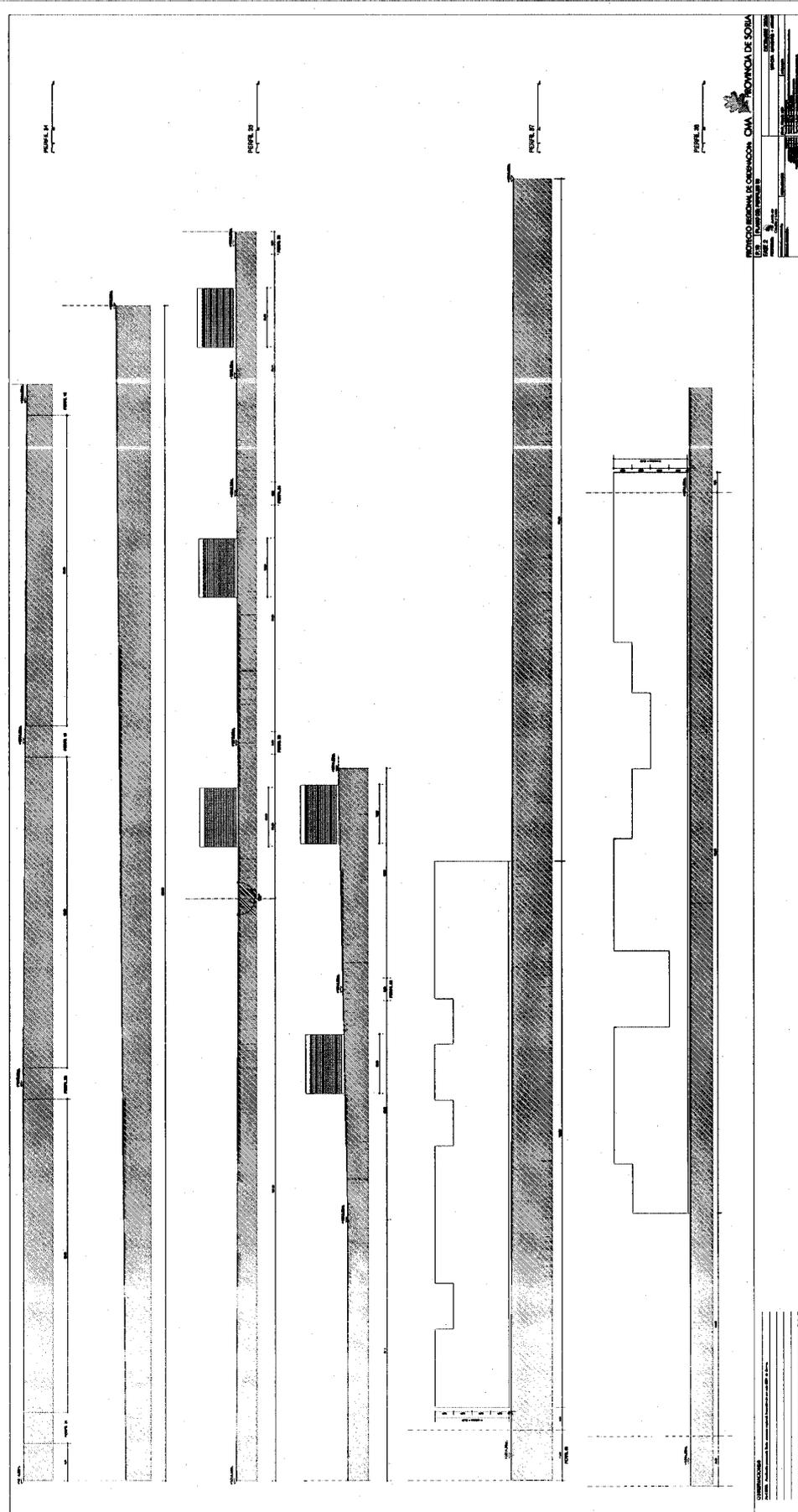


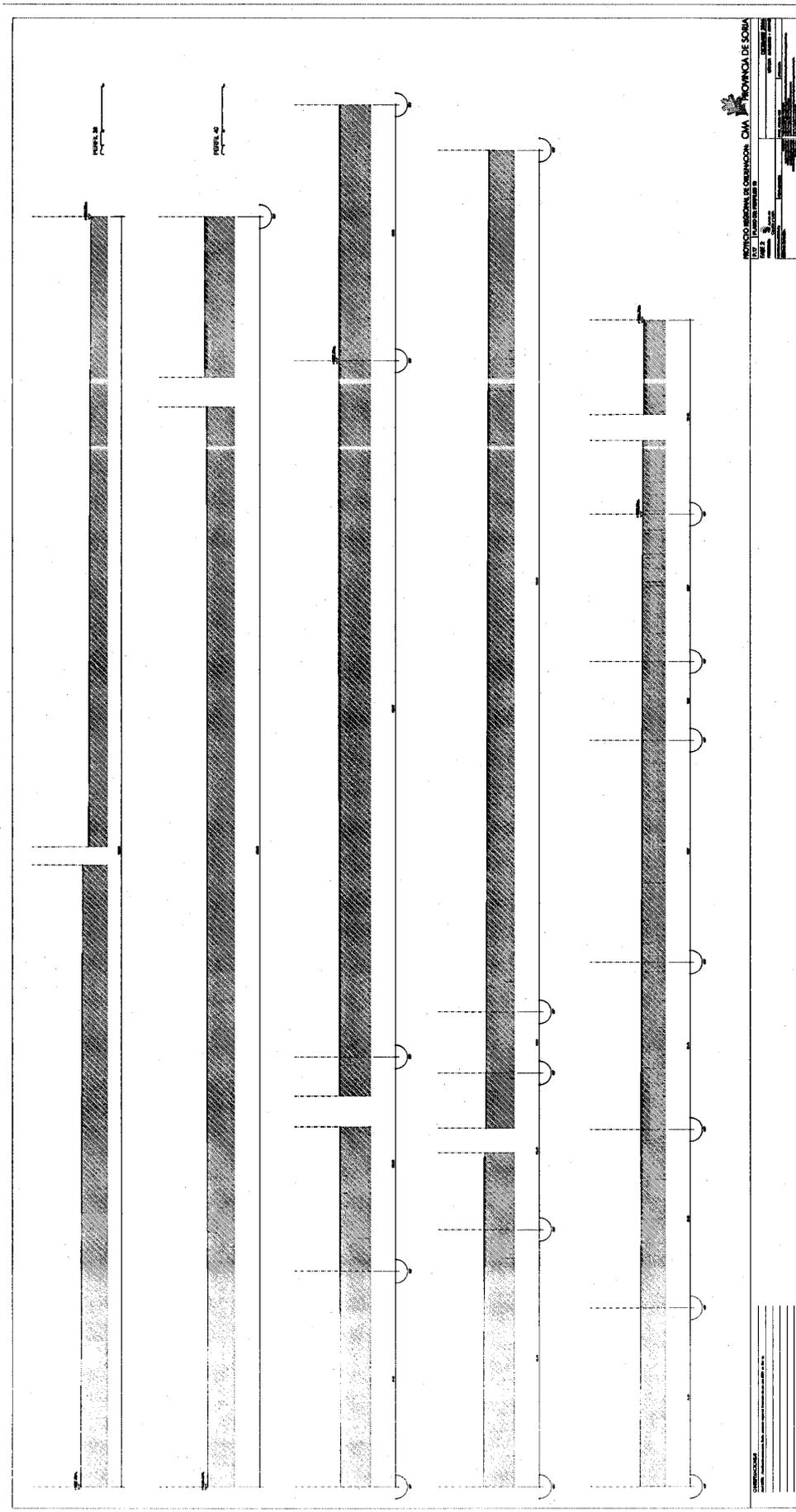


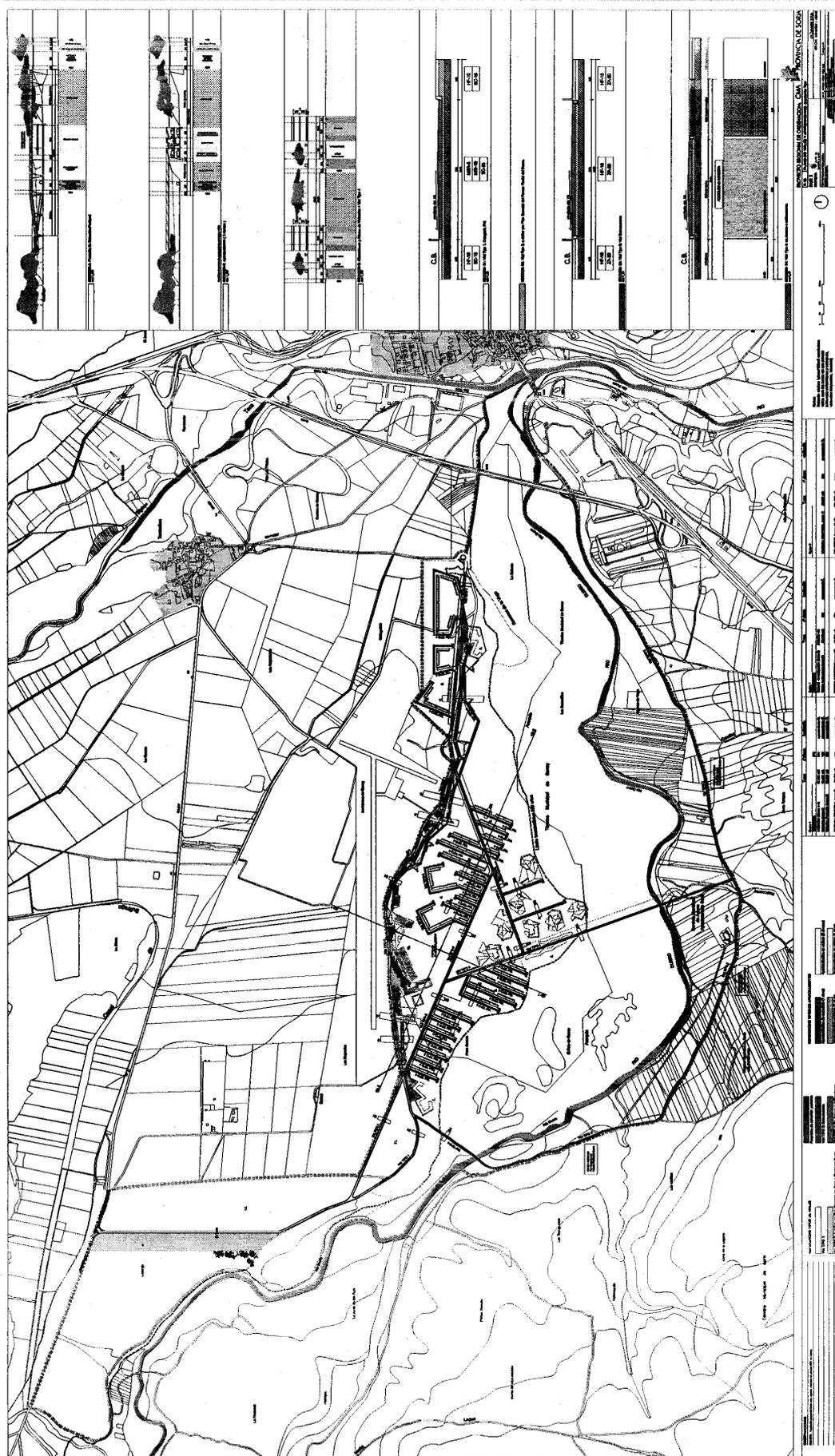


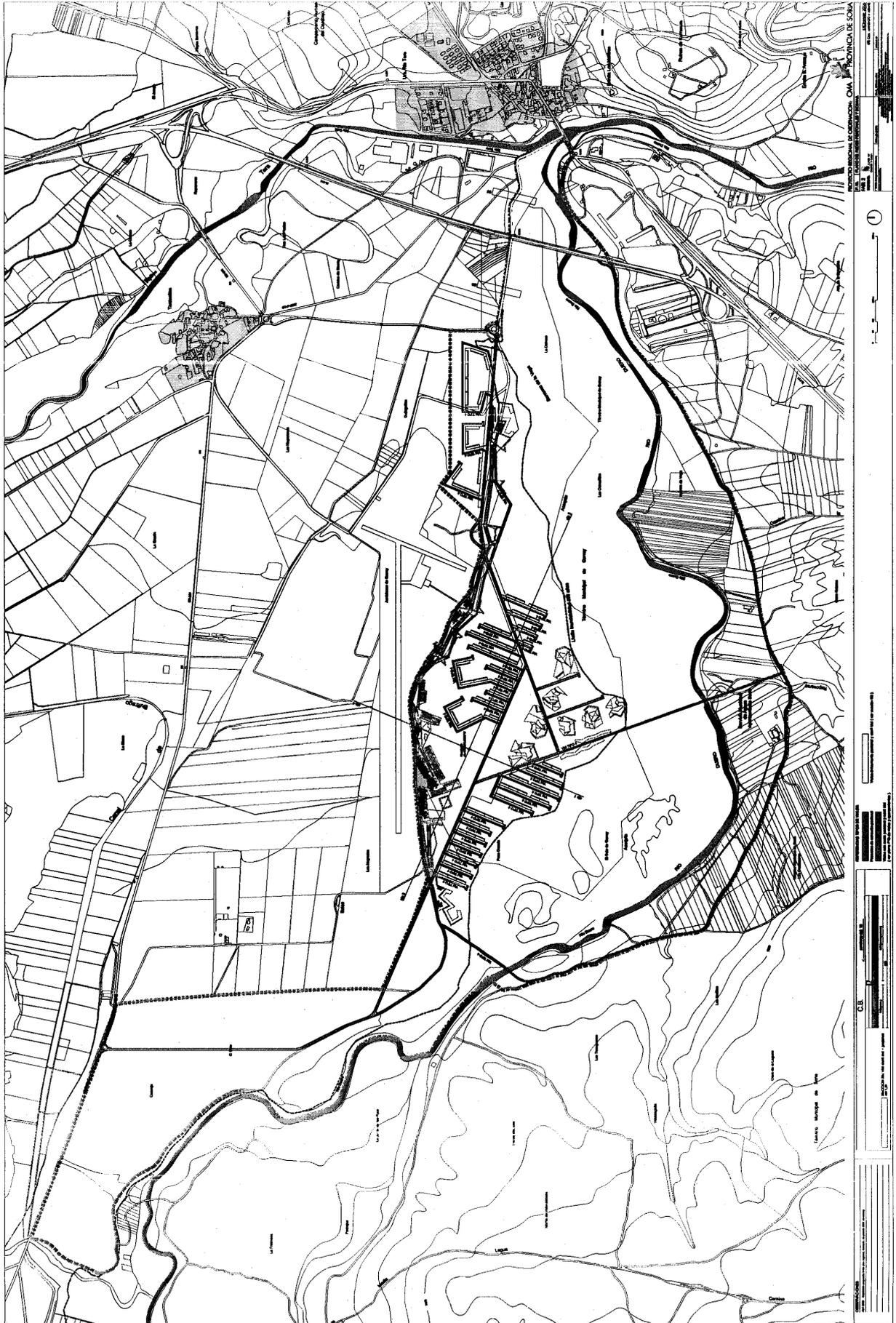


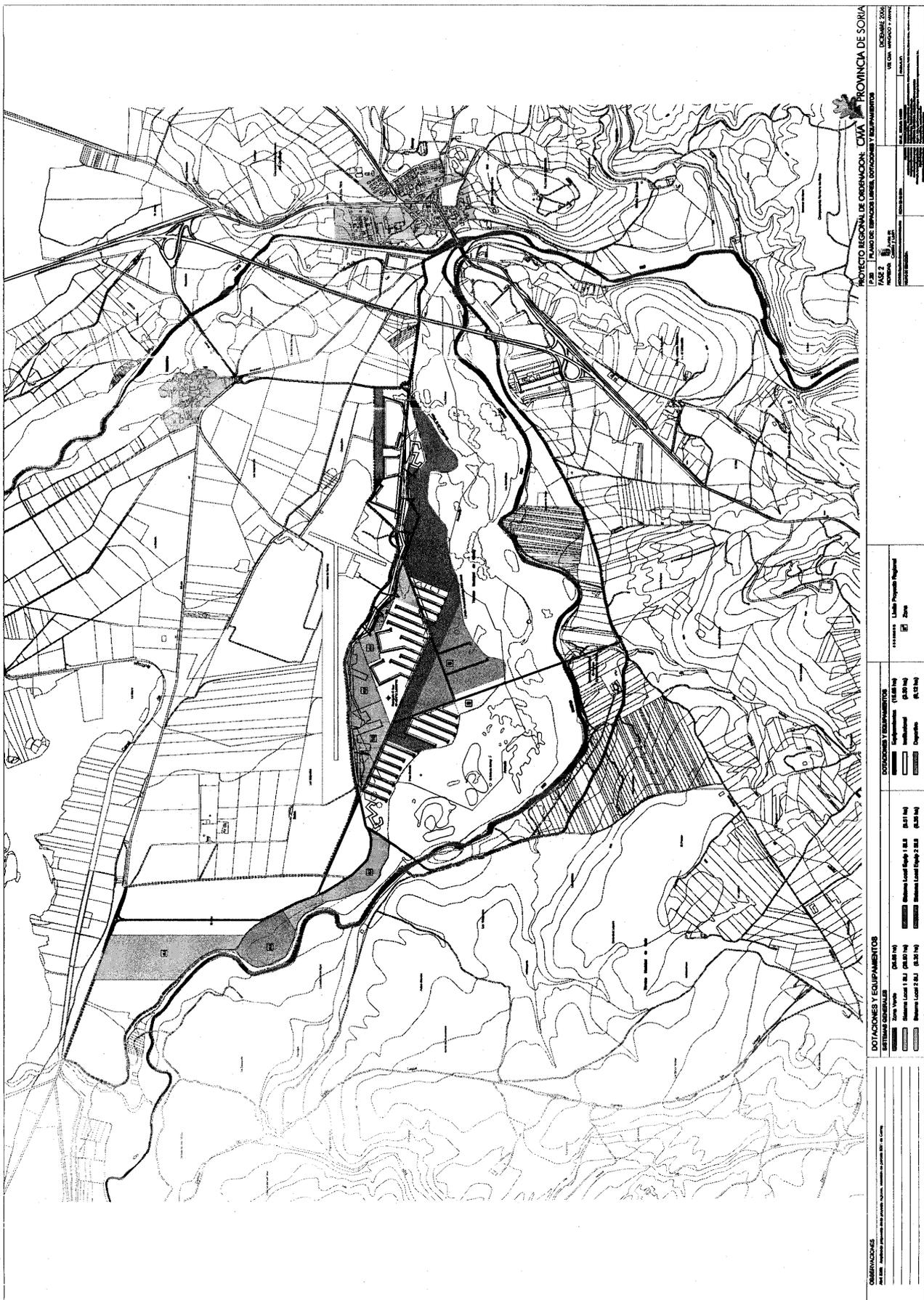














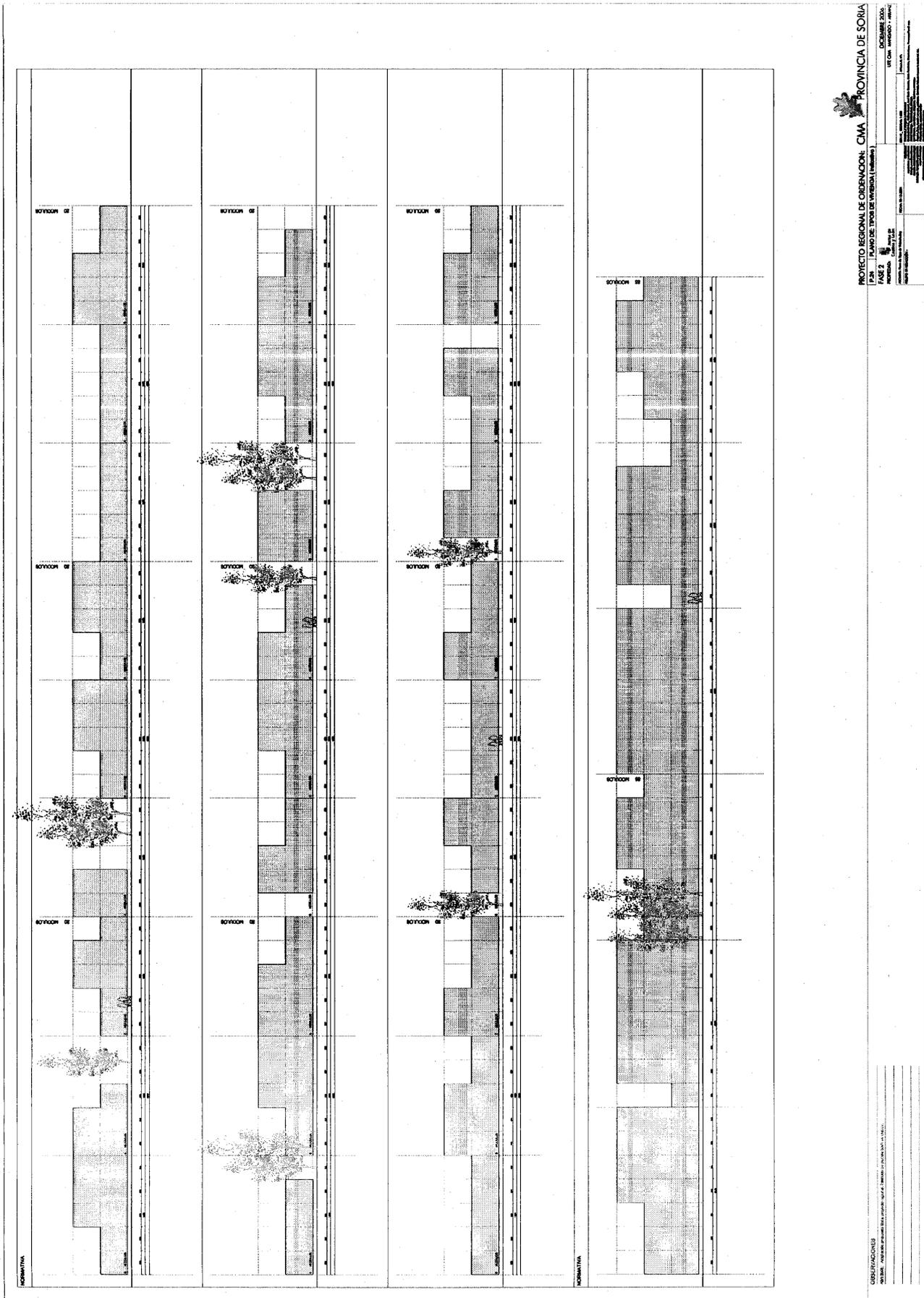
The image displays a set of architectural drawings for a building project, organized into a grid. The drawings include:

- Floor Plans:** Located in the top-left and bottom-right quadrants, showing the layout of rooms, corridors, and structural elements. Labels include 'PROPIETARIO' and 'ALBARRA'.
- Sections:** Vertical cross-sections of the building, showing the internal structure, roof profile, and floor levels. These are arranged in columns across the middle and bottom-left areas.
- Elevations:** External views of the building facade, showing window placements and architectural details. These are located in the bottom-right quadrant.
- Technical Details:** Small-scale drawings of specific architectural components, such as window frames or door profiles, interspersed among the larger drawings.

At the bottom right of the drawing area, there is a title block containing the following information:

PROYECTO REGIONAL DE ORDENACION: CMA - PROVINCIA DE SORIA  
FAS 2 - PLANO DE TIPO DE VIVIENDA (VIVIENDA)  
AUTORIA: [Logo] [Firma]  
DISEÑADOR: [Firma]  
DIPUTACION DE SORIA  
C/ ALFONSO X el Sabio, 10  
40013 SORIA (S)





PROYECTO REGIONAL DE ORDENACION CMA PROVINCIA DE SORIA  
FASE 2 PLANO DE TIPO DE INTERSECCION  
AUTOR: C. GARCIA S. 2006  
REVISOR: J. GARCIA S. 2006  
DISEÑADOR: J. GARCIA S. 2006  
DIRECCION: J. GARCIA S. 2006  
DISEÑO: J. GARCIA S. 2006  
DIBUJO: J. GARCIA S. 2006  
VERIFICACION: J. GARCIA S. 2006  
APROBACION: J. GARCIA S. 2006

CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PUBLICAS DE LA PROVINCIA DE SORIA  
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS DE LA PROVINCIA DE SORIA  
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS DE LA PROVINCIA DE SORIA  
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS DE LA PROVINCIA DE SORIA  
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS DE LA PROVINCIA DE SORIA

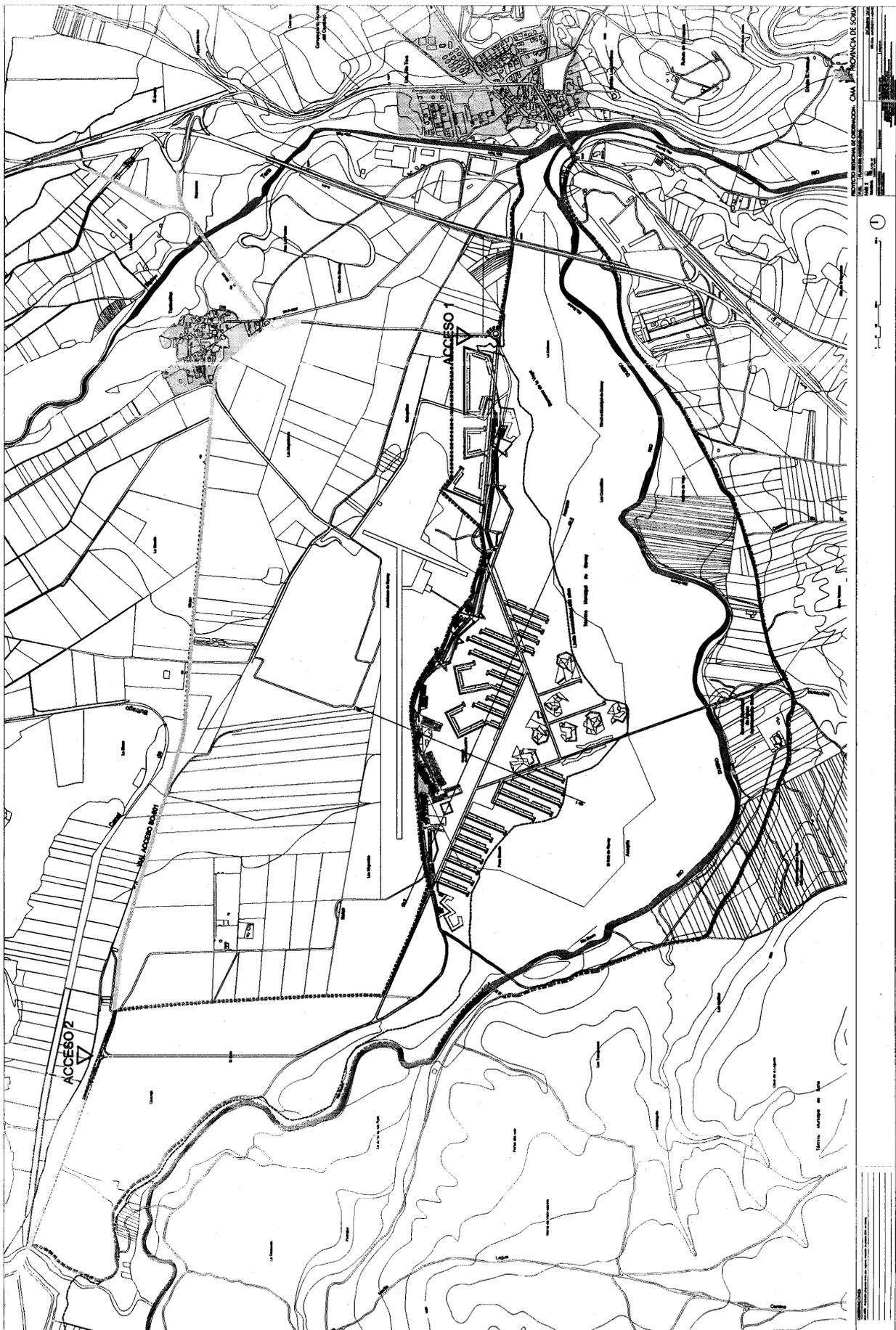












1.7



