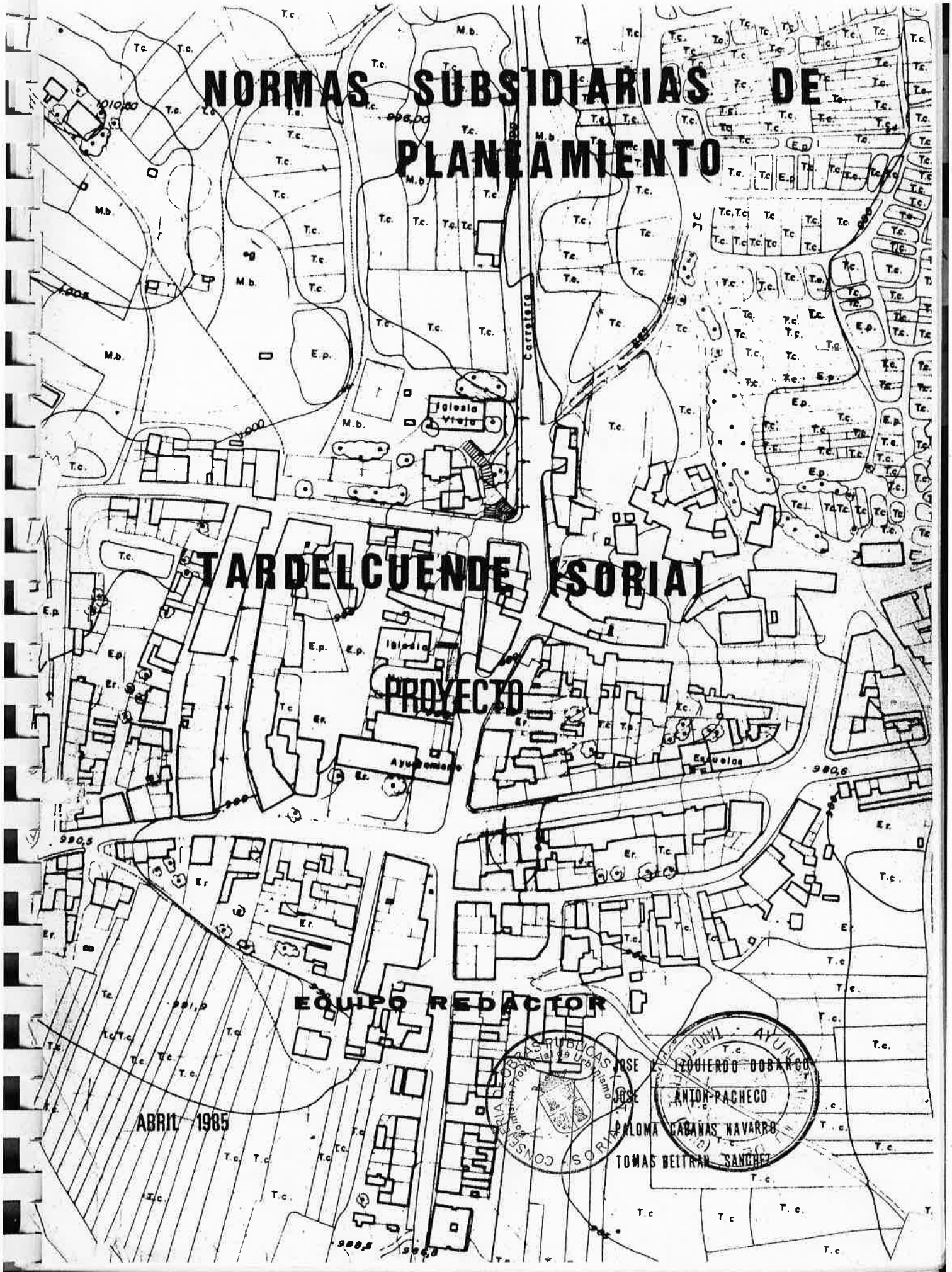
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



TARDELCUENDE (SORIA)

PROYECTO

EQUIPO REDACTOR

JOSE L. IZQUIERDO DOBARCO

JOSE ANTON PACHECO

PALOMA CABANAS NAVARRO

TOMAS BELTRAN SANCHEZ

CONSEJERIA OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO SORIA

AYUNTAMIENTO TARDELCUENDE

ABRIL 1985

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE TARDELCUENDE

FASE: PROYECTO

MEMORIA

SUMARIO

1.- INTRODUCCION Y GENERALIDADES

1.1. Antecedentes

1.2. Resultados de la exposición pública del Avance

1.3. Metodología de Proyecto

2.- RESUMEN Y ANALISIS DE LA INFORMACION

2.1. Consideraciones generales

2.2. Diagnosis y conclusiones

2.3. Proyecciones de la población

3.- PLANEAMIENTO PROPUESTO

3.1. Tendencias actuales

3.2. Clasificación del Suelo

3.2.1. Suelo Urbano

3.2.2. Suelo No Urbanizable

3.3. Superficies

3.4. Infraestructura

3.5. Gestión.

4.- NORMATIVA URBANISTICA

DILIGENCIA: El presente documento que consta de noventa y tres folios sellados con el del Ayuntamiento, fué aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno el dia 3 de Junio de 1.985 en sesión ordinaria.

Tardelcuende, 4 de Junio de 1.985
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

TERMINO MUNICIPAL DE TARDELCUENDE

MEMORIA

NORMAS Y ORDENANZAS

Como Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de Soria, hago constar que este planeamiento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE en fecha 21 JUN. 1985
Soria, 16 OCT. 1985
EL SECRETARIO,

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Comisión Provincial de Urbanismo SORIA

1.- INTRODUCCION Y GENERALIDADES

1.1. ANTECEDENTES

La Excma. Diputación Provincial de Soria, adoptó el acuerdo de adjudicar la redacción de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Tardelcuende, al Equipo formado por los Arquitectos: José Luis Izquierdo Dobarco, José Luis Antón-Pacheco Maqueda, Paloma Cabañas Navarro y Tomás Beltrán Sánchez, que cumpliendo la última etapa del trabajo y siguiendo el calendario previsto aporta los presentes documentos, que corresponden a la fase del Proyecto para su tramitación.

1.2. RESULTADOS DE LA EXPOSICION PUBLICA DEL AVANCE

Uno de los objetivos del Equipo Redactor al que se le encomendó la redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, fué el potenciar al máximo la participación pública, de forma que el resultado final obedeciese a una voluntad mayoritaria. Fieles a esta premisa, se mantuvieron varias reuniones con el vecindario y numerosas con la Corporación Municipal, fruto de las cuales, son en gran parte, los resultados a los que se ha llegado en esta última fase del trabajo.

Expuesto el Avance, conforme determina el Art. 125 del Reglamento de Planeamiento, para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se procedió a la recogida de sugerencias, concretándose en la presentación de 14 escritos de vecinos de la localidad, de los cuales 13 hacian referencia a modificaciones en el perímetro del suelo propuesto para su clasificación como urbano y uno relativo a un aspecto de diseño. Dada la escasa entidad de las modificaciones sugeridas, pudieran ser atendidas en su mayoría. Para ello el Equipo Redactor se desplazó a Tardelcuende, manteniéndose una reunión con el Ayuntamiento y los autores de las sugerencias, examinándose conjuntamente una por una y dándose favorable solución, como se ha dicho, a la casi totalidad de ellas.

1.3. METODOLOGIA DEL PROYECTO

Una vez obtenidos los resultados que se han descrito en el punto anterior, el Equipo Redactor procedió a extraer conclusiones y considerar la viabilidad o conveniencia de su estimación, que unido a la propia dinámica de los criterios del Equipo Redactor y las orientaciones del Director del trabajo, han dado como resultado los presentes documentos que se proponen para trámite como conclusión definitiva.

2.- RESUMEN Y ANALISIS DE LA INFORMACION

2.1. Consideraciones generales

La redacción de las Normas Subsidiarias de ámbito municipal pretenden en síntesis , el establecimiento de un marco adecuado para el desarrollo urbanístico futuro del Término Municipal, integrando y ordenando al mismo tiempo la estructura urbana actual con sus caracteristicas peculiares. Ahora bien, el desarrollo futuro puede ser el resultado de la evolución natural histórica de la población y de las fuentes de trabajo y producción al ser consecuencia de una promoción previamente planeada Esto quiere decir que independientemente del estímulo que la actividad urbanística pueda producir, con la puesta en práctica de las Normas Subsidiarias, estas no constituyen un plan de desarrollo , sino más bien el medio para localizar fisicamente este desarrollo humano, social, laboral, cultural, etc, que como hemos indicado antes, puede ser natural o planeado.

No obstante a nadie se le oculta la importancia de la bondad o no del contenido de estas Normas, ya que si por si mismas no son un plan de desarrollo como se ha dicho anteriormente, si resultarán decisivas a la hora de regular y canalizar el establecimiento de las actividades humanas.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y O.T.
Comisión Provincial
SORIA

2.2. DIAGNOSIS Y CONCLUSIONES

Como consecuencia de la información recogida y del análisis detallado de la misma, puede establecerse la siguiente relación de conclusiones:

- El Término Municipal de Tardelcuende tiene una extensión de 63,92 km^2, de forma redondeada, muy regular, encastrado en el término de Quintana Redonda, con el que limita al N,E y O. Ocupa parte de la depresión del rio Izana, perteneciente a la cuenca del Rio Duero, que atraviesa el Término Municipal por su centro en dirección N-S., en la cual se encuentran las tierras de labor más feraces . Respecto a la provincia, se encuentra situado en el centro de la misma.

- La topografía es suave, siendo algo más movida en el Sur del término, en el cual se encuentra la cota más elevada con una altitud de 1.100 m.,La media del Término Municipal está en torno a los 1.000 m., encontrándose el núcleo de Tardelcuende en la cota de 983 m., sin que existan zonas por debajo de los 970 m., lo que da una idea de la uniformidad topográfica del mismo.

- El clima, es del tipo continental, con inviernos fríos y largos y veranos cortos y calurosos, con un periodo húmedo de Octubre a Mayo y otro intermedio de Junio a Septiembre, con una sola exclusión seca, del mes de Agosto.

- Riqueza natural y paisajística, con importantes masas de árboles, fundamentalmente de pinos y de menos importancia de robles.

- Red hidrográfica constituida por el Rio Izana que cruza el Término Municipal en el sentido N-S, dividiéndolo en dos partes.

- Riqueza agrícola y forestal, especialmente de pinos. El monte más alto ocupa aproximadamente el 80% de la superficie del Término, lo que da idea de la potencia forestal de Tardelcuende.

Los pinares son del tipo resinero, siendo ésta la actividad predominante del Término.

- Equipo industrial notable, apoyado en la riqueza forestal existente.

- Consta de tres núcleos de población, bajo un sólo Ayuntamiento, siendo el núcleo más principal Tardelcuende que da nombre al Término Municipal, siendo otros núcleos, Cascajosa y Osanilla, éste último practicamente abandonado en la actualidad.

- Las comunicaciones están bien resueltas, ya que cuenta con una buena red de carreteras de carácter local, que unen Tardelcuende con Quintana Redonda, con Matamala y con Fuentecastro y con los pueblos de su término.

Además cuenta con estación de Ferrocarril de la línea ferrea Torralba-Soria.

- Decrecimiento demográfico, si bien no tan importante como es habitual en nuestros pueblos en los últimos años. Más marcado entre los años 1.960-1.975 en las que la población pasó de 992 habitantes a 843, lo que supone un 15% pasando a 779 en 1.981, lo que representa el 8% en el periodo.

-Es interesante constatar el hecho de que la población se ha mantenido constante a lo largo de los últimos 50 años, que es el periodo del que poseemos datos, ya que en 1.940 contaba con 850 habitantes, siendo la población actual en 1.982 de 786 habitantes, con un máximo de 992 en 1.960 y un mínimo de 779 en 1.981.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y O.T. - SORIA -

- Concentración de la población en los núcleos urbanos, sin existencia de edificación diseminada. Predomina absolutamente Tardelcuende con 745 habitantes, lo que supone el 94% de la población total.

- Actualmente parece haberse detenido la emigración, con un moderado crecimiento en el último año del 1%.

- Claro predominio del sector terciario con 168 personas lo que representa el 60% de la población laboral, que se eleva a 280 personas. A continuación el primario, con 63 personas, de las que 14 se dedican a la agricultura y ganadería y el resto son resineros de los montes del término, que es la actividad predominante del Municipio.

- La población flotante durante los meses de verano es significativa, pudiendo evaluarse en más de 150 personas.

- Densidad de población baja: 12,29 Habitantes/Km^2

- Carácter relativamente heterogéneo de la trama urbana que se ha desarrollado fundamentalmente apoyándose en los ejes formados por las carretera de Quintana Redonda y Osanilla.

- En cuanto a la tipología edificatoria puede decirse que existe gran variedad, con inmuebles que van desde la arquitectura más tradicional, a los más actuales modelos.

- Ausencia de zonas verdes de uso público en el suelo urbano, si bien, por la configuración de los núcleos y entorno próximo no supone gran problema. Los Equipamientos están relativamente bien cubiertos.

- Equipamiento industrial notable, con dos industrias de elaboración de la madera, una química de resinas y tres de fabricación de cerámica, para construcción.

- Los servicios de urbanización estan cubiertos, pudiendo decirse que consta con saneamiento, abastecimiento de agua y suministros de energía electríca y alumbrado, en el 100% del casco urbano y un alto porcentaje de pavimentación de calzada y encintado de aceras.

- Posee un equipamiento deportivo a un altísimo nivel, con instalaciones de alta calidad y en buenas condiciones, próximas al núcleo de Tardelcuende.

- Presupuestos municipales en claro aumento, pasando de 8.590.000 Pts en 1.970 a 17.000.000 en 1.982. lo cual representa 9.387 Pts/hbt. y 21.623 Pts/Hbt.,respectivamente a pesar de lo cual la capacidad del Ayuntamiento es, lógicamente muy reducida.

Tras esta enumeración de conclusiones, mas o menos heterogéneas, podemos entresacar los siguientes puntos mas o menos interesantes, como apoyo de trabajo:

- Condiciones geográficas buenas, bajo el punto de vista orográfico, mas duras climatologicamente. Suelo apto para actividades agrícolas y esepcialmente forestales y por supuesto para la edificación.

- Buenas condiciones de comunicación y accesibilidad.

- Estacionamiento de la población tras el periodo 1960-1980, de carácter emigratorio.

- Riqueza paisajística y forestal; medio físico - bien conservado

- Estructura urbana relativamente ordenada. Equipamientos e infraestructuras aceptables.

2.3. PROYECCIONES DE LA POBLACION

En la información se han observado tres fenómenos claros en cuanto a población: marcada tendencia emigratoria en los últimos 20 años, concentración de la misma en los núleos urbanos, con preeminencia absoluta de Tardelcuende y existencia de población flotante de cierta importancia, en los

meses de verano.

En cuanto a las expectativas de futuro, carecemos de estudios en profundidad, sin embargo, es previsible un estacionamiento de la población, con tendencia a un crecimiento moderado, de carácter vegetativo casi exclusivamente, tal como se ha detectado en el último censo. También es previsible el crecimiento de la población flotante de los meses de verano, en función de los valores naturales del Término.

No obstante, teniendo en cuenta el alcance que pretende darse al trabajo, las hipótesis antes formuladas son plenamente aceptables.

3.- PLANEAMIENTO PROPUESTO

Entrando en el aspecto concreto de esta fase, y cumpliendo el calendario previsto, pasamos a exponer las ideas básicas del Planeamiento y la política a seguir.

3.1. TENDENCIAS ACTUALES

El estudio de la información obtenida y la cartografía facilitada por la Excma. Diputación Provincial, ha hecho posible llegar a las siguientes conclusiones:

La carencia de planeamiento, hacen que las actuaciones en suelo Urbano se rijan por la propiedad del suelo y la conveniencia privada. lo que da como resultado un tejido urbano expontáneo, lo cual no quiere decir que esté exenta de interés, e incluso, relativamente ordenado, debido a los canales de comunicación que han sido la base primaria del desarrollo urbanístico.

La población tiene una marcada vocación industrial y agrícola que se refleja en el tipo de vida y en el carácter de la villa.

Las posibilidades de crecimiento de la villa son múltiples ya que la orografía lo permite, de aquí

que el asentamiento actual sea de carácter relativamente homogéneo, siendo la principal causa de unos bordes algo heterogéneos el régimen de propiedad del suelo.

No obstante el suelo que puede considerarse como urbano es suficiente para un desarrollo ordenado por un periodo de tiempo dilatado.

Las tendencias son de consolidación de las áreas urbanas actuales y expansión reducida. En realidad y debido a la regresión de la población el crecimiento edificatorio responde a una renovación y sustitución de vivienda, que no a un incremento real de las mismas.

De todas formas se aprecia una clara tendencia de carácter turístico, siendo conveniente encauzar debidamente este posible desarrollo residencial de forma ordenada y coherente, asi como garantizar una adecuada protección al importante patrimonio forestal.

3.2. CLASIFICACION DEL SUELO

Se ha llevado a cabo un estudio minucioso del término municipal y sus condiciones, que ha permitido junto con la información gráfica y escrita recogida, ir formando un criterio selectivo de las zonas para su posterior clasificación y aprovechamiento.

Fruto de este trabajo es el plano nº 1 que adjunto se presenta. En el se refleja la calsificación del suelo en los tipos que el Reglamento de Planeamiento contempla en su Artículo 91 a.

- Suelo Urbano
- Suelo No Urbanizable

3.2.1. Suelo Urbano

El Suelo Urbano recoge las superficies que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de superficie.

3.2.2. Suelo No Urbanizable

En cuanto al Suelo No Urbanizable, es el resto del término municipal. Comprende todas las zonas con topografía más o menos accidentada, dificultad de accesos, arbolado, de interés agrícola o forestal, márgenes de los rios y carreteras, etc.

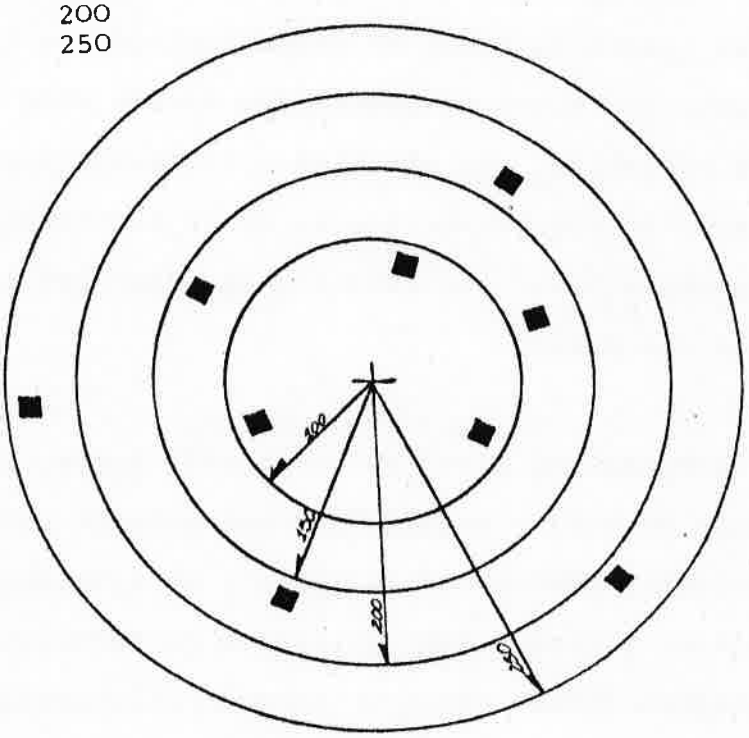
Dentro de esta clase de suelo se han establecido dos categorías, según el nivel de protección que se les otorga. El suelo con nivel de protección máxima será el especialmente protegido, que afectará a todos los aspectos, por lo que, no podrán realizarse en él actividades o usos que puedan alterar sus condiciones naturales (art. 86.2 de la Ley del Suelo).

Los terrenos con nivel de protección común, podrán ser objeto de usos o actividades que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura; podrán autorizarse además construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas y edificios aislados, destinados a vivienda familiar en lugares que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

DEFINICION DEL NUCLEO DE POBLACION

La edificación aislada en Suelo No Urbanizable, no sujeto a protección especial, se permitirá siempre que su posición relativa no forme NUCLEO DE POBLACION, el cual se considerará formado si los edificios de viviendas aisladas pueden encerrarse dentro de alguna de las circunferencias siguientes; dispuestas en cualquier posición:

VIVIENDAS	RADIO
4	100
6	150
8	200
10	250



r = 100 m. S = 31.415'93 m^2 = 3'14 Has.

r = 150 m. S = 70.686'83 m^2 = 7'06 Has.

r = 200 m. S = 125.663'71 m^2 = 12'57 Has.

r = 250 m. S = 196.349'54 m^2 = 19'63 Has.

La superficie mínima de la parcela edificable es de 2500 m^2

3.3. SUPERFICIES

Tras una primera medición de los resultados obtenidos, tenemos, que el Término Municipal queda clasificado de la forma siguiente:

SUELO URBANO.....	32 Has.
SUELO NO URBANIZABLE.....	6.060 Has.
TOTAL.....	6.092 Has.

3.4. INFRAESTRUCTURA

La red de comunicaciones es buena, ya que -- cuenta con unas buenas carreteras de carácter local y con estación de ferrocarril, de la línea férrea Torralba-Soria, lo que favorece las actividades de carácter industrial.

En cuanto a las redes urbanas, que en la actualidad cubren prácticamente la totalidad del Suelo Urbano, se proponen unos esquemas indicativos. No - obstante, será necesario para cada caso la redac-- ción de los correspondientes proyectos de urbanización.

3.5. GESTION

En lo que se refiere estrictamente al Suelo Urbano, las Normas se han planteado de manera que su gestión sea ágil y eficaz. Para ello se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- Diseño adecuado al régimen de propiedad del suelo.
- Posibilidad de actuación individualizada de los propietarios, evitando el establecimiento de unidades de actuación.
- Flexibilidad de distribución de volúmenes y niveles de uso, mediante Estudios de Detalle.
- Reducción al máximo de los terrenos a obtener.
- Potenciación de la capacidad de gestión del Ayuntamiento mediante concesión de aprovechamiento a terrenos de propiedad municipal.
- Mantenimiento de los volúmenes y usos actuales, al objeto de evitar situaciones de "fuera de Ordenación", excesivas o innecesarias.
- Consolidación y ampliación del equipamiento y dotaciones actuales.

AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

4.- NORMATIVA URBANISTICA

1.- NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARACTER GENERAL

1.1. Efectos de la aprobación de las Normas Subsidiarias

Las presentes Normas Subsidiarias serán inmediatámente ejecutivas, una vez publicada su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia o del Estado, quedando anulado el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, actualmente en vigor, aprobado definitivamente el 7 de Julio de 1981.

Unicamente, si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras se efectuase esta, carecerá de ejecutoriedad en cuanto al sector a que refieran.

A partir de la aprobación inicial de las Normas, el Ayuntamiento podrá recabar el informe técnico razonado sobre aquellas actuaciones urbanísticas o construcciones que, aunque tengan licencia concedida o solicitada, pueda estimar en principio que se oponen a determinaciones de las mismas.

Para las actuaciones urbanísticas que en la fecha de aprobación de estas Normas Subsidiarias no

tengan legalizada su situación , se tomarán las siguientes determinaciones:

Actuaciones sin licencia Municipal: El Ayuntamiento, por los medios a su disposición, dará publicidad dl carácter ilegal de la actuación, suspenderá las obras o trabajos que se estén realizando y requerirá al Promotor para que solicite licencia, de acuerdo con las disposiciones de la vigente Ley del Suelo, y presentado la documentación exigida por las Normas Urbanísticas de las presentes Normas Subsidiarias ajustadas a las regulaciones estblecidas en las mismas para las zonas que le corresponda.

A partir de la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, el territorio del Término queda dividido en Suelo Urbano, y Suelo No Urbanizable tal como se define en el vigente Reglamento de Planeamiento.

Las Delimitaciones de cada uno de estos tipos de Suelo serán las señaladas en el plano correspondiente.

1.2. AMBITO Y ALCANCE DE APLICACION

Las presentes Normas Urbanísticas se aplica

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y O.T. Comisión Provincial de Urbanismo - SORIA -

carán a cuantas acciones, planea u obras de todo tipo - puedan afectar al subsuelo, suelo, vuelo o edificación, tanto públicas como privadas que se traten de realizar en el territorio del témino municipal. En todo lo no contenido en las presentes Normas Subsidiarias se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Provinciales.

La aplicación e interpretación de estas Normas corresponden al Excmo. Ayuntamiento.

1.3. Vigencia supuestos de revisión de las Normas

Estas Normas entrarán en vigor al dia siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el -- B.O.E. o en el B.O.P. Su periodo de vigencia es indefinido, no obstante, se recomienda sea de ocho años a contar desde el momento de su aprobación definitiva.

Se procederá a la revisión de las Normas en el caso que se de alguna de las siguientes circunstancias:

A) Cuando se hubiere edificado el 70% del Suelo vacante clasificado como urbano.

Tramit.

b) Cuando surjan circunstancias o iniciativas públicas o privadas que se acosejen la clasificación de determinados sectores de suelo como Urbanizable.

C) Cuando apareciese nueva legislación o cambios en la actual, que aconsejen adaptarlas, revisarlas o sustituirlas por una figura de planeamiento superior.

D) Cuando se produzcan alteraciones sustanciales en la estructura general o ideas básicas de la Ordenación como consecuencia de iniciativas de Planes de-nivel Supra-municipal.

1.4. TRAMITACION ADMINISTRATIVA

1.4.1. Actos sujetos a Licencia Municipal

Están sujetos a previa Licencia Municipal sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1.- Las obras de construcción de edificios e instalaciones de todas clases de nueva planta.

2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

4.- Las de modificación o reforma que afecten a los usos de los edificios e instalaciones de todas clases existentes,

5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.

6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

7.- Las obras de instalación de servicios públicos.

8.- Las parcelaciones urbanísticas.

9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes explanación excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

10.- La primera utilización y ocupación de los edificios o instalaciones en general.

11.- Los usos de carácter provisional, a que se refiere el apartado dos del artículo 58 de la Ley del Suelo.

12.- El uso del suelo, sobre las edificaciones e instalaciones de todas calses existentes.

13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14.-La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados en ruina inminente.

15.-Las instalaciones subterráneas, dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios púbicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16.-La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos situados en espacios no urbanizables protegidos por su valor natural.

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

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

1.4.2. Tramitación de Licencias en Suelo Urbano

1.-El procedimiento de otorgamiento de Licencias se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Disciplina Urbanistica . En todo caso, constará informe de la Delegación Provincial del MOPU, a efectos de habitabilidad y uso.

2.-El Ayuntamiento podrá conceder directamente licencia cuando el terreno tenga la condición de solar por contar con los servicios especificos en el -

OBRAS PUBLICAS Y O.T. - Comisión Provincial de Urbanismo - SORIA

AYUNTAMIENTO DE

Art. 82 de la Ley del Suelo, sin otro requisito que la presentación del proyecto correspondiente, ajustado a la normativa urbanistica que le afecte, para ser sometido al procedimiento señalado en el párrafo anterior.

3.-Cuando la licencia solicitada se refiera a un predio que por carecer de algunos de los requesitos establecidos en el Art. 82 de la Ley del Suelo, no tenga la consideración de solar, pero no requiera la redacció previa de un estudio de Detalle, el Ayuntamiento concederá la licencia con las condiciones establecidas en estas Normas.

4.-En los demás casos, esto es, cuando el predio de que se trate, teniendo o no la condición de solar, necesite la previa redacción de un Estudio de Detalle, será necesaria la previa redacción y aprobación de éste para la concesión de la licencia.

5.-Cuando se pretenda edificar en terrenos que no tengan la condición de solar, el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio de todo lo señalado en el Art. 40 del Reglamento de Gestión y en las presentes Normas.

A) En la solicitud de licencia deberá comprometerse expresamente a la urbanización y edificación simultanea, así como a inscribir las cesiones de viales, plazas, parques y jardines de dominio pú-

blico y en su caso los espacios para dotaciones públicas, en el Registro de la Propiedad,

B)En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se realicen para todo o parte del edificio y terrenos.

C)El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración de solar, realizadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

6.-En zonas o edificios protegidos, la concesión de licencias estará sujeta al cumplimiento de los establecido en estas Normas.

7.-La motivación de la denegación de licencias, de acuerdo con el artículo 3.2 de Reglamento de Disciplina, solamente podrá fundarse en el incumplimiento de la normativa urbanística o de cualquiera de los requisitos formales que deba contener el proyecto o la solicitud.

8.-Las solicitudes de licencia se presentarán en el Ayuntamiento acompañadas de un proyecto técnico , por triplicado.

CONSERJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE TAROFALCUENDE (Cuenca)

28.-

De acuerdo con el Decreto 2512/72 del Ministerio de la Vivienda (B.O. E. de 30 de Septiembre de 1977) - el proyecto técnico podrá ser un Proyecto básico.

El plano de situación deberá contener la información fidedigna necesaria para determinar con claridad la situación urbanística del predio en que se actúa.

En particular, deberá contener un plano a escala - comprendida entre 1/500 y 1/2000, con topografía al menos esquemática :

A) Información relativa a parcelación, ocupación, uso y alturas de la edificación, de modo que pueda inferirse con claridad el grado de consolidación de la manzana o área de edificación en la que esté incluido el - proyecto o de las que se encuentre próximo o colindante, en su caso.

B) Información relativa al grado de urbanización de la - parcela de quese trata, con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y enérgia eléctrica en la vía a la que la parcela dé frente.

AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

Cuando no esté dotado de todos los servicios se expresará la situación real de éstos, y si fuera posible su ejecución simultánea con las obras de edificación, se especificarán las garantías oportunas.

1.4.3. Tramitación de Licencias en Suelo No Urbanizable

Las solicitudes de licencia en Suelo No Urbanizable se tramitarán por el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en estas Normas y en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo.

1.4.4. Desarrollo del Proyecto en Suelo Urbano

El desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas se realizará a través de estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

1.4.4.1. FORMACION Y APROBACION DE ESTUDIOS DE DETALLE

Podrán formularse por los particulares con la finalidad , contenido y documentación establecidos en los Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y el apartado 6 de la Instrucción nº1 de la Dirección General de Urbanismo- Febrero 1978, y que se tramitará de acuerdo con lo señalado en el Articulo 140 de dicho Reglamento, con informe previo de la Comisión Provincial de Urbanismo, antes de la aprobación definitiva.

1.4.3. Tramitación de Licencias en Suelo No Urbanizable

Las solicitudes de licencia en suelo no urbanizable se tramitarán por el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en estas Normas y en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo.

1.4.4. Desarrollo del Proyecto en Suelo Urbano.

El desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas se realizará a través de estudios de detalle y Proyectos de Urbanización. Los primeros están unicamente previstos en el área de suelo urbano propiedad municipal, señalada en el Plano nº 4, debiendo ajustarse a las determinaciones que se establecen en la Ordenanza 1 "Casco actual" punto 4.3.1.1.-1 y en el plano de Determinaciones en Suelo Urbano.

1.4.4.1. Formación y aprobación de Estudios de Detalle

Podrán formularse por los particulares con la finalidad, contenido y documentación establecidos en los Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y el apartado 6 de la Instrucción nº 1 de la Dirección General de Urbanismo Febrero 1978, y que se tramitará de acuerdo con lo señalado en el Art. 140 de dicho Reglamento con informe previo de la Comisión Provincial de Urbanismo, antes de la aprobación definitiva.

1.4.4.2. FORMACION Y APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

1.-Se tramitarán con estricta sujección al Art. 41 - de la Ley del Suelo y a las disposiciones contenidas en la Sección Quinta del Capítulo tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2.-Su contenido técnico, para que puedan ser aprobados inicalmente, deberá ajustarse a lo establecido en - estas Normas para Suelo Urbano. En todo caso, deberá expresarse con suficiente claridad y detallle - como se resuelven las conexiones con las redes viarias y de servicios ya en funcionamiento, acompañando al proyecto las autorizaciones necesarias.

1.4.5. Parcelaciones y reparcelaciones

1.4.5.1. PARCELACIONES

1.- Definición : Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o mas lotes cuando pueda dar lugar a la construcción de un núcleo de población, según la definición de este que corresponda al municipio al que pertenezcan los terrenos. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda la parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento municipal, o que infrinja el Art. 96 de la Ley del Suelo.

2.- Procedimiento: Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia del Ayuntamiento, rigiendo en caso de infracción lo establecido en el Titulo III del Reglamento de Disciplina Urbanística. Los Notarios y Registradores de Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la Licencia, que los primeros deberán -

testimoniar en el documento.

3.- Parcela indivisible: Sin perjuicio de todo lo establecido por el Art. 95 de La Ley del Suelo, serán también indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en las Ordenanzas de edificación.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descrpción de las fincas la cualidad de "indivisibles", de las que se encontrasen en cualquiera de los casos señalados en este art. yen el ya citado 95 de la Ley del Suelo.

Al otorgarse la licencia de edificación sobre una parcela edificable en una proporción de volumen o superficie construida en relación con su area (coeficiente de edificabilidad), de acuerdo con los apartados 1.D y 3 del Art. 95 de la Ley del Suelo, los Ayuntamientos comunicarán esta al Registro de la Propiedad, para su constancia en la inscrpción de la finca.

1.4.4.2. Reparcelaciones

1.- Definición: Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las par

celas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos y cargas.

2.- Procedimiento: Para las acciones de reparcelación- será obligatorio la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación. En todo caso, se seguirán los procedimientos establecidos en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

1.4.5.2. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable

En Suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanisticas, de acuerdo con los Articulos 96.1 y 94 de la Ley del Suelo.

En todo caso, en las transferencias de propiedad, segregaciones y división de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable no podrán efectuarse fraccionamientos a efectos urbanisticos de los que resulten parcelas de superficie inferior a la mínima establecida.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y O.T.
Comisión Provincial de Urbanismo
SORIA

3.- Suspensión de licencias: Una vez iniciado el expediente de reparcelación de acuerdo con el Art. 101 del Reglamento de Planeamiento, quedarán suspendidas, sin declaración previa, la concesión de Licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Polígono o unidad de actuación, con la salvedad del Art. 58.2 de la Ley del Suelo.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Comisión Provincial de Urbanismo
SORIA

2.- NORMAS DE PROTECCION

2.1. PROTECCION DE LAS REDES DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

2.1.1. Carreteras

Se regirán por la legislación específica vigente.

2.1.2. Vias pecuarias

Se regirán por el Reglamento 2876/78 de aplicación de la Ley 22/1974 de 27 de Junio de vias pecuarias.

2.2. ENERGIA ELECTRICA DE ALTA TENSION

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28-XI-1968:

A) Edificios y construciones: 3,3 $\frac{U}{100}$ metros, con un mínimo de 5 metros.

B) Bosques, árboles y masa de arbolado : 1,5 $\frac{U}{100}$ metros, con un mínimo de 2 metros.

(U = Tensión expresada en K.V.)

En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias, se tendrá en cuenta la situación relativa más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea, y los árboles, edificios o instalaciones de que se trate (Decreto del Ministerio de Industria del 20 de Octubre de 1966 y otras disposiciones vigentes)

2.3. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

2.3.1. Protección de cauces públicos, embalses y acuiferos

Se regulará el acuerdo con lo establecido en la Ley de

AYUNTAMIENTO DE (Madrid)

Aguas de 13 de Junio de 1879; Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces de 14 de Noviembre de 1958, modificado parcialmente por el Decreto 1375/1972 de 25 de Mayo; y disposiciones complementarias.

1.- No podrá expedirse ninguna licencia de obras en las zonas contiguas a los cauces públicos sin la previa autorización administrativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en expediente tramitado a través de la Comisaría de Aguas - que corresponda.

2.- No podrá expedirse ninguna licencia de obras a menos de 25 metros de distancia de los rios,canales o acequias del Estado, medidas desde la arista exterior de la explanación, sin la previa autorización administrativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en expediente tramitado a través de la Comisaría de Aguas.

3.- No podrá expedirse ninguna Licencia de obras en una franja de 500 metros de anchura alrededor del perímetro correspondiente al nivel máximo de los embalses, sin la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

4.- No podrán autorizarse edificaciones o instalaciones cuyos vertidos supongan riesgos de contaminación de acuíferos subterráneos.

SORIA - C.O.T. Y OBRAS PUBLICAS - CONSEJERIA DE ...

AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

2.3.2. Protección de aguas para abastecimiento público y privado

La instalación de actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de - aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se cumplen las condiciones señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o peligrosas. Los mismos requisitos serán exigidos repecto de los vertidos de establecimientos sanitarios.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según lo establecido en el citado Reglamento y Ordenes Ministeriales de 4 de Septiembre de 1959 y 9 de - Octubre de 1962, además de otras disposiciones complementarias.

2.3.3. Protección de aguas en relación con los vertidos mineros, - industriales y de la ganadería intensiva.

Las explotaciones mineras (Ley y Reglamento de Minas), industriales o ganaderos cuyos vertidos puedan impurificar - las aguas de un cauce público con daño para la salud pública o para la riqueza piscícola, pecuaria, forestal y agrícola, deberán proveerse de la correspondiente autorización administrativa para vertido de sus aguas residuales y establecer, en

su caso, las estaciones de depuración correspondientes de acuerdo con los términos de la autorización, no permitiéndose el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

Sólo se podrán autorizar pozos absorventes con el citado fin, cuando éstos se sitúen a 500 metros o más de todo poblado, y vengan avalados por un estudio geológico que justifique la imposibilidad de contaminación de las capas acuíferas freáticas y profundas.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y disposiciones complementarias que confieren la competencia para la autorización del vertido a la Comisaría de Aguas, previo informe de ICONA y Jefatura Provincial de Sanidad.

2.3.4. Protección de la riqueza piscícola

Se referirá esencialmente al control de los vertidos - industriales a efectos del mantenimiento de las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas, según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Atc. 16); Ley de Pesca Fluvial de 24-II-1942 (Art. 6); Decreto de 13 de Agosto de 1966, que ha modificado los Arts. 15 al 21 del Reglamento para la aplicación

de Pesca Fluvial de 6 de Abril; Orden del Ministerio de Agricultura de 5 de Agosto de 1960; y Orden de la Presidencia del Gobierno de 20 de marzo de 1962.

2.3.5. Contaminación atmosférica.

Las industrias fabriles consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el Art. 3 del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto de 30-IX-1961, num 2414/61), solo podrán emplazarse como regla general, a una distancia superior a 2.000 m. del núcleo más próximo de población agrupada (Art. 4º. del mismo Reglamento).

En relación con las actividades molestas se exigirá para autorizar su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos, etc., que puedan producir correctores necesarios.

2.3.6. Ruidos y vibraciones

Salvo cuando se trate de edificaciones aisladas, en los comercios, viviendas, oficinas y locales públicos en general no podrán instalarse en lo sucesivo, motores fijos cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás

locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

En todo caso el límite máximo de ruidos admisible en zonas urbanas será de 50 decibelios, salvo las excepciones que se señalen en estan Normas.

2.3.7. Explosiones o incendios

Se prohibe la instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva en locales que forman parte de edificios destinados a viviendas y hoteles.

Las edificaciones o locales destinados a depósitos de materiales inflamables; las industrias e instalaciones petrolíferas; los garajes y estaciones de servicio, etc.; deberán cumplir cuanto a su localización y características técnicas de protección, lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas (Art. 25).

Los almacenes de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 1 de diciembre del Ministerio de Industria.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial de 10 de Abril de 1949.

2.3.8. Riesgos mecánicos

La protección contra los riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas, elevadores, etc., y en general por las disposiciones vigentes que resulten aplicables sobre seguridad e higiene en el trabajo.

2.4. PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS Y EL PAISAJE

2.4.1. Disposiciones generales

1.- Las Corporaciones locales y demás Organismos competentes denegarán todo plan, proyecto o acto que pueda ocasionar la destrucción, grave deterioro o desfiguración del pai-

saje o ambientación dentro del entorno natural.

2.- Toda actuación que a juicio del Ayuntamiento pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de impacto previo a su aprobación o licencia correspondiente. Se incluyen en este apartado las grandes infraestructuras territoriales; explotaciones mineras; grandes industrias, etc..

2.4.2. Nuevas carreteras

1.- Capa vegetal. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

2.- Taludes y terraplenes. Em aquellos lugares en que por causa de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario la creación de taludes y terraplenes, deberán ser tratados estos de forma que no alteren gravemente el medio natural, reponiendo y reconstruyendo el paisaje en el caso que se produzcan modificaciones importantes.

SORIA - T.O.T. CAS Y O.T. Cantamo
AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

3.- Rectificaciones en el trazado viario. En aquellos tramos de carretera o caminos que por alteración en su trazado quedaran sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona. No obstante, en los tramos anulados de carreteras muy transitadas se - llevará a efecto, prioritariamente, su acondicionamiento para aparcamientos, reposo o descanso.

2.4.3. Concentración parcelaria

Los proyectos de concentración parcelaria o reconcentración en su caso, tendrán en cuenta el planeamiento urbanístico existente, particularmente en lo que se refiere a espacios protegidos en Suelo No Urbanizable, respetándolos en el grado máximo posible, así como los pequenos ecosistemas que puedan existir de forma dispersa en el área objeto de Concentración.

2.4.4. Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.

1.- La autorización de canteras y de explotaciones a cielo abierto requerirá la presentación previa del estudio de - impacto a que hace referencia el anterior punto 2.4.2.-2

2.- Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en -

AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes superiores a un 45% de pendiente, reponiendo la capa vegetal y la flora, y cerrando huecos y perforaciones de más de 2 metros de profundidad.

2.4.5. Vertederos

1.- Sin perjuicio de lo señalado en el punto 2.3.3. anterior, los vertederos de instalaciones mineras e industriales se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitándose las laderas de montañas o la acumulación en fondos de valles. En todo caso se demostrará que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, ni varían los microclimas, ni alteran la geomorfología de la zona. Cuando resulte necesario a juicio de la Comisión Provincial de Urbanismo, es exigirá un estudio o proyecto para su ocultación e integración en el paisaje mediante arbolado o cubrición con capas vegetales.

2.- Los basureros y estercoleros serán de vertido controlado y se situarán siempre fuera del casco urbano y zona urbana,

en lugares poco visibles y en donde los vientos no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada o peatonal, rodeándose de pantallas arbóreas. La localización de los basureros y estercoleros, deberá ser a distancia no inferior a 1.500 metros desde el último edificio del núcleo dedicado a vivienda.

2.4.6. Servicios de carretera.

Las edificaciones para servicios de carretera que se construyan de acuerdo con el punto 2.1.1. de estas Normas, deberán ser proyectadas en armonía con el paisaje de al zona, cumpliéndose el mandato del Art. 73 de la Ley del Suelo. Estarán dotadas de aparcamientos en áreas separadas de la carretera, de modo que no interfieran o dificulten el tráfico.

2.4.7. Imagenes, símbolos y elementos publicitarios.

Además del valor artístico intrínseco de las esculturas o monumentos que se puedan situar en espacios abiertos, se valorará la composición paisajística, no autorizándose el asentamiento de aquellos cuyas dimensiones y formas no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten, siendo en todo caso competencia de la Comisión Provincial de Urbanismo y del Patrimonio Histórico-Artístico su autorización o denegación.

Se requerirá licencia para la instalación de cualquier elemento publicitario, de acuerdo con el Art. 1.17 del Reglamento de - Disciplina y el punto 2.1.1. de estas Normas, teniéndose en cuenta los criterios del Art. 73 de la Ley del Suelo.

2.4.8. Tendido de lineas eléctricas, telegráficas, etc.

En los estudios previos para estas instalaciones se tendrán en cuenta los posibles impactos paisajísticos, condición que se incluirá con las debidas justificaciones en los correspondientes proyectos. El tendido de líneas eléctricas paralelas a carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 metros del eje de las mismas, sin perjuicio de la legislación específica aplicable.

2.4.9. Areas naturales, protección.

Todas las áreas clasificadas como Suelo No Urbanizable, entre las que se encuentran aquellas que sus especiales características merecen protección especial, estarán a lo dispuesto en la Normativa Urbanística de los presentes documentos.

2.5. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

1.- Los edificios sujetos a protección no podrán ser demolidos, permitiéndose en ellos únicamente las obras de consolidación y mejora que no afecten al aspecto exterior y que en cualquier caso, exigirán el informe favorable previo de la Comisión Provincial del - Patrimonio.

2.- Si alguno de estos edificios se encontrase en situación de ruina - (reconocida técnica y legalmente por el Aytº.) el edificio que le sustituya utilizará la mayor cantidad posible de materiales de fachada y cubierta del demolido y la composición del nuevo edificio se ajustará a la de aquel en cuanto a la altura de coronación, número de plantas, altura entre plantas, superficie y volumen construido y los materiales de fachada, utilizándose siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia y calidad que los que sustituyan o reparen.

3.- En los casos de obras de sustitución, se exige la presentación conjunta del proyecto de derribo y de nueva planta, y la justificación de la composición y materiales adoptados en relación con:

A) El edificio que se sustituye.

B) Los edificios colindantes y la elevación o alzado del tramo de calle en que se inserte.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y O.T. - SORIA -
AYUNTAMIENTO DE TARDE

3.- URBANIZACION

3.1. AMBITO DE APLICACION

El Suelo Urbano del Término, no podrá ser edificado en tanto no se establezcan en él los servicios urbanísticos que esta Ordenanza dicta, permitiéndose la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que el Excmo. Ayuntamiento establezca en cada caso, de acuerdo con lo establecido en el Art. 83 de la Ley del Suelo y el Art. 40 del Reglamento de Gestión.

3.2. SERVICIOS

Las obras de urbanización que se considerarán como mínimas en aquellas zonas en las que el planeamiento urbanístico no las fije, serán las siguientes:

- Pavimentacipn de calzada
- Pavimentación y encintado de aceras
- Canalización e instauración de alumbrado público
- Saneamiento y acometidas domiciliarias al mismo.
- Abastecimiento de agua
- Sumideros de aguas pluviales.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y O.T. - SORIA - Diputación Provincial - Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

4.- ORDENANZA DE EDIFICACION

4.1. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

4.1.1. Definiciones

A efectos de la aplicación de estas Normas Generales de Edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán este significado:

1.- Solar: Es toda superficie de Suelo Urbano que reuna los siguientes requisitos:

- Acceso rodado, pavimentado o no, apto para turismos.
- Abastecimiento de agua, con canalización al borde del terreno, a falta en todo caso, de las obras de acometida, dotación mínima - 200 l./hab/dia
- Evacuación de aguas, mediante alcantarillado municipal por el borde del terreno y capacidad mínima de vertido de 200 l/hab/dia, no siendo suficiente la instalación de fosa séptica
- Suministro de energía eléctrica mediante - red de baja tensión, con capacidad de 1'5 Kw/viv.

AYUNTAMIENTO DE (Soria) ORDENACIÓN

- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes oficiales.

2.- Alineaciones oficiales: los linderos de las fincas con los espacios viales de dominio público, señalados por el Ayuntamiento.

3.- Rasantes oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vias, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

4.- Solar edificable: Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, con las condiciones que señale el planeamiento o las Ordenanzas, en su caso.

5.- Linea de edificación: Es la que delimita la superficie ocupada por ella, de acuerdo con el párrafo 10.

6.- Retranqueo: Es el ancho de la franja de terreno, expresado en metros, comprendida entre las lindes del solar edificable y las lineas de edificación.

7.- Altura de la edificación: Es la distancia vertical expresada en metros, desde la rasante de la acera en contacto con la edificación, a la cara inferior

AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

del forjado que forma el techo de la última planta. También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja. En el caso de naves o pabellones, se tendrán en cuenta la altura del alero medida en su borde superior, y la altura de cumbrera o máxima, excluyendo los silos, chimeneas y elementos auxiliares.

8.- Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de los forjados consecutivos.

9.- Altura libre de pisos: Es la distancia de la cara exterior del pavimento a la interior del techo de la - planta correspondiente

10.- Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los - límites definidos por la proyección vertical de la edificación sobre un plano horizontal, incluyéndose - los cuerpor volados, aleros de cubierta y sótanos.

11.- Superficie construida: Es la comprendida entre los - límites exteriores de la construcción en cada planta medida a la cota de la cara exterior del pavimento.

12.- Superficie total construida: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas.

13.- Volumen total construido: Es la suma de los productos de las superficies construidas por las alturas de pisos en cada una de las plantas. En el caso de naves o pabellones, la altura de cálculo será la del alero según la definición del párrafo 7 anterior.

14.- Edificabilidad neta: Es la relación de m^2 de superficie total construida a los m^2 de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones para usos públicos. También se podrá expresar en m^3 de volumen total construido por m^2 de parcela neta. En la medición de edificabilidad se incluirán los cuerpos volados y las terrazas, -- cuando estén totalmente cubiertas.

15.- Edificabilidad bruta: Igual que la definición anterior pero referida a cada m^2 de terreno bruto o total superficie de la finca o fincas incluidas, sin ninguna deducción y de acuerdo con la unidad de actuación o polígono de que se trate, en su caso.

16.- Sótanos y semisótanos: Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, a menos de un metro por encima de la rasante de la acera, o del terreno en contacto

CONSEJERIA DE CULTURA Y TURISMO SORIA
AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

con la edificación. Se entiende por semisótano la - plata de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre un metro y 1'90 metros por encima de la rasante.

4.1.2. Medición de alturas

A.- Para la medición de las alturas se establecen 2 tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habran de respetarse las dos.

B.- Para determinar la altura de un edificio, se tomará esta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta la cara inferior del último forjado.

C.- Si la rasante de la calle a que da la fachada - del edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de mas de sesenta centímetros por encima del que corresponde al - punto medio de fachada, la altura del edificio

AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto mas alto, es decir, el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

D.- Si al aplicar esta regla se origina diferencias de cota de mas de tres metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirán esta escalonadamente en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

E.- Alturas en edificación aislada: La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

F.- Alturas en naves o pabellones: de acuerdo con el punto 4.1.1. 7 y el párrafo anterior.

4.1.3. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá a su cargo instalar, suprimir o modificar, en las fincas (y los propietarios vendrán obligados a consentirlo) soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la comunidad municipal.

AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

4.1.4. Obras de conservación de edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. A tal efecto, los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga el Ayuntamiento, previo informe técnico.

4.2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

1.- Parcela

La parcela mínima será la que se establezcan en las Ordenanzas particulares de cada zona.

2.- Alineaciones

Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los,planos o Estudios de Detalle, o - en su defecto las actuales, sin que en ningún caso se produzcan estrechamientos de calles.

3.- Fondo edificable

El fondo máximo edificado será de 12 metros salvo en vivienda unifamiliar aislada, que no se fija, o cuando el solar diese fachada a dos calles en lados opuestos.

4.- Alturas

Las condiciones de altura serán las que se establezcan en las Ordenanzas particulares de cada zona.

AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

5.- Sótanos y semisótanos

A.- Estarán perfectamente impermeabilizados.

B.- No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

C.- La altura libre no podrá ser inferior a dos metros

6.- Entreplantas

A.- En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar mas del 50% de la superficie total de cada local. Su distancia a la línea de fachada será al menos de 2 m.

B.- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2'10 metros.

C.- En el caso de que un local con entreplanta se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

7.- Entrantes, salientes y vuelos

A.- No se admiten cuerpos volados de fábrica. Los cuerpos volados únicamente podrán admitirse en

balcones de cerrajería y miradores acristalados con un vuelo máximo de 0'40 metros para calles de hasta 6 m.; 0'60 para calles entre 6 y 10 metros y 0'80 para calles de mas de 10 metros de anchura.

B.- Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 2'50 metros, medido en la intersección de la fachada con la acera y no deberán exceder su vuelo máximo de 1'00 metros.

C.- Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta 1/10 del ancho de la acera, sin exceder de 10 centímetros.

D.- Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a esta sea obligatorio abrir hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada

E.- Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederá de 20 centímetros.

F.- Las vitrinas, escaparates, zócalos y demas elementos ornamentales no sobrepasarán la línea de

fachada.

8.- Patios interiores o de parcela

A.- Las superficies destinadas a patios, en edificios de nueva planta cuyo uso sea vivienda, serán tales que pueda inscribirse un círculo con un diámetro - igual a 1/3 de la altura del paramento mas alto que lo encuadre, tendrán un lado mínimo de 3 metros y una superficie mínima de 9 m^2.

B.- No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías terrazas en voladizo ni salientes de ningún género.

C.- Los patios situados entre medianeras de dos edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya con posterioridad, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad - con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia

D.- Se prohiben patios a fachada.

9.- Condiciones de los locales: luz y ventilación

A.- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la útil que tenga el local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de los 8 metros y la superficie de embocadura sean superior a 6 m^2.

10.- Cubiertas

No se admitirán cubiertas con pendientes superiores al 35 %.

11.- Cerramientos

A.- Los cerramientos de solares no edificados deberan situarse en la alineación oficial.

B.- Al producirse la apertura de nuevas vias, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras, la colocación de los bordillos y pavimentación.

C.- Cuando se produzca el derribo de cualquier finca , sin que prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento de

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y O.T. Comisión Provincial de Urbanismo SORIA
AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

D.- Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial, y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

E.- Las cercas en zonas verdes, cumplirán con las normas anteriores pero únicamente hasta la altura máxima de 1 m. en total, siendo diáfanas a partir de un metro de altura, hasta un máximo de 2 metros en total.

F.- Los cerramientos de fincas en Suelo no Urbanizable que comprendan edificaciones al amparo de los artículos correspondientes, serán tales que no produzcan impactos negativos en el medio físico

12.- Cierres provisionales en locales comerciales

Cuando terminado un edificio no vayan a habilitarse de inmediato los locales en planta baja, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento estético y sea tupido, de forma que no permita arrojar objetos al interior, siendo el nivel estético y constructivo máximo, 1/2 pie de ladrillo hueco doble blanqueado, permitiéndose que a partir de 2´5 metros su aparejo sea alternado, conocido como "nido de abeja".

13.- Instalaciones

A.- Las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (calderas, conducciones, depósito de combustible, tanques nodriza, contadores, etc,) deberán cumplir con la legislación específica vigente y en particular con el Reglamento para tales instalaciones (Real Decreto 1618/1980) En ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

B.- Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas, ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m^3

de local por cada metro cuadrado de patio, Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el parámetro de fachada, de manera que no se produzcan molestias a los transeuntes por aire, gotas, salientes, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera de otros efectos que puedan preverse. Estarán situados al menos a 2´50 metros de la rasante.

C.- En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento .

D.- Además de lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas los extractores de humos deberán constar de filtro y otros medios suficientes que eviten la salida de grasa y olores. Su salida no se autorizará a menos de 2´50 metros de la rasante.

E.- Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en lo alto de los edificios prohibiéndose conducciones de cables en fachadas.

14.- Condiciones de habitabilidad de las viviendas

A.- Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dormitorio y cuarto de aseo con lavabo, retrete y ducha.

B.- En edificación de manzana cerrada, no se permitiran viviendas con todas la habitaciones al patio de manzana. A estos efectos, al menos, la sala de estar, tendrá un parametro de 3 metros con fachada a la calle.

C.- No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

D.- En las viviendas rurales que tengan como anejo la cuadra o el establo, estos locales deberán aislarse de aquella, teniendo además entradas independientes.

E.- La anchura mínima de los pasillos será de 0'80 metros, si su longitud no sobrepasa los tres metros en cuyo caso el ancho mínimo sera de 0'90 metros. En cualquier caso, en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda la anchura será de 1'20 metros como mínimo.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y O.T.
Comisión Provincial de Urbanismo
SORIA

F.- Cada vivienda dispondrá de un tendedero de ropa independiente, que podrá situarse en el interior de la misma, en las galerías o terrazas. En todo caso, no será visible desde el exterior del edificio la ropa, pudiéndose emplear celosías u otros medios.

15. Establecimientos ganaderos

1.- Quedan prohibidos en el Suelo Urbano. Fuera de él se regirán por las vigentes Normas sobre ubicación de Establecimientos Ganaderos.

4.3. SUELO URBANO

4.3.1. Ordenanza 1. "Casco actual"

Es la así delimitada en la parte gráfica de las presentes Normas

ORDEN

4.3.1.1. Condiciones de volumen e higiénicas

1.- La edificación normal será en manzana cerrada o en linea entre medianerías sin patios de manzana. Las alineaciones y rasantes serán las definidas en la parte gráfica de las presentes Normas. En el área de Suelo Urbano de -- propiedad Municipal y que queda señalada en la parte gráfica, podrán proponerse otras alternativas de distribución de volúmenes, admitiéndose las tipologías de bloque abierto y vivienda unifamiliar en cualquiera de sus - versiones. Para ello será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. En este caso se establecen las siguientes determinaciones:

A - Densidad máxima 40 viv/Ha. A estos efectos 100 m^2 de local comercial equivaldrán a una vivienda

B - Edificabilidad bruta máxima: 1'2 m^3/m^2

C - Edificación unifamiliar :

C-1.- Las tipologías edificatorias autorizadas serán la vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera. Las alineaciones y rasantes serán las definidas en el Estudio de Detalle.

C-2.- La superficie mínima de parcela será:

- Vivienda unifamiliar en hilera 70 m^2 sin jardín privado, 120 m^2 con jardín privado.
- Vivienda unifamiliar pareada 300 m^2
- Vivienda unifamiliar aislada 600 m^2

C-3.- Los frentes mínimos de parcela a la vía de acceso serán:

- Vivienda unifamiliar en hilera 5 m.
- Vivienda unifamiliar pareada 8 m.
- Vivienda unifamiliar aislada 10 m.

AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

C-4.- Será obligatorio el cerramiento en la alineación al frente con 0'80 m. de fábrica y el resto de - cerrajería, o seto vegetal.

C-5.- Se exige un aparcamiento por vivienda.

C-6.- El uso permitido es el de vivienda unifamiliar. Se toleran como usos compatibles el de oficinas privadas o pequeños locales comerciales anejos, del mismo propietario que la vivienda.

Se admiten los usos deportivos. Para la concesión de licencia de instalación de talleres artesanales, de confección, de reparación y de - almacenes, el Ayuntamiento deberá recabar previamente la opinión de los vecinos que pudieran verse afectados por dichas actividades. Se prohibe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria.

C-7.- Se admiten libertad de diseño y composición, con las siguientes limitaciones:

A) Materiales: Se prohiben los aplacados, excepto los de piedra y el de ladrillo a cara vista de colores claros. Se prohibe la carpintería de aluminio en su color.

B) Cubiertas: Se prohiben las cubiertas planas y

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y O.T. Comisión Provincial SORIA
AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

las acabadas en pizarra o uralita, así como de cualquier material que no sea teja roja.

[redacted]ificación abierta :

D.1.- Las tipologías edificatorias autorizadas serán bloques aislados sin patios cerrados, pareados sin patios cerrados, bloques en H, y bloques adosados con o sin patios cerrados, separados por espacios libres ajardinados, cuya plantación y conservación será de cuenta de los propietarios.

D.2.- Alineaciones. Serán las reflejadas en el Estudio de Detalle.

D.3.- Retranqueos. El retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3 m., salvo compromiso escrito entre colindantes para edificar adosados, de acuerdo con la ordenación aprobada.

D.4.- Separación mínima entre bloques. La distancia menor entre 2 bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior a la semisuma de sus alturas, con un mínimo de 5 m.

D.5.- Dimensión de bloque. La longitud máxima del -- bloque o conjunto de bloques, medidos en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 40 m. En bloques sin patios cerrados, el ancho máximo será de 12 metros y 18 metros en los bloques con patios cerrados. En bloques aislados con - uso exclusivo y distinto de viviendas podrán - admitirse dimensiones mayores.

D.6.- Parcela mínima. La superficie mínima de parcela será de 300 m^2.

D.7.- Frente mínimo de parcela. El ancho mínimo de - parcela será de 10 m.

D.8.- Altura máxima de la edificación. Tres plantas (baja mas dos) o 9'5 metros.

D.9.- Superficie máxima construible (Ocupación de -- parcela). Será del 60% de la superficie total de parcela neta, destinándose el resto a viales de acceso público, aparcamiento y jardines

D.10.- Altura de pisos. La altura libre de la planta baja será de 4 metros como máximo, y 3 en las restantes, siendo los mínimos 3 y 2,5 respectivamente

CONSEJERIA DE ... SORIA

D. 11.- Cuerpos volados. 1/12 del ancho de la calle o distancia a otras edificaciones, con 1´20 como máximo.

D. 12.- Aparcamientos. La edificación dispondrá de aparcamiento por vivienda o por cada 50 m^2 construidos para otro uso. Esta dotación de aparcamiento en la parcela, solo podrá eximirse cuando la Ordenación general contenida en el Estudio de Detalle, disponga de soluciones colectivas, debidamente justificativas y localizadas.

D. 13.- Espacios libres. Los espacios entre bloques y los debidos a retranqueos, deberán estar ajardinados en una superficie no menor del 60% de los mismos, pudiéndose destinar el 40% restante a juegos de niños o aparcamientos privados descubiertos.

D 14.- Sótanos. Solo podrá autorizarse la construcción bajo rasante para uso exclusivo de garaje, aparcamiento y servicios auxiliares de la finca, debiéndose ajardinar la cubierta de la misma, cumpliendo en el conjunto de los espacios libres lo dispuesto en el punto anterior.

D. 15.- El uso dominante será el de vivienda colectiva considerándose usos tolerados o compatibles, los destinados a alojamientos públicos (residenciales, albergues, pensiones, hoteles, etc.), talleres artesanales,de reparación, de confección, - de servicios del automóvil, locales comerciales oficinas públicas y privadas y servicios públicos (enseñanza, sanidad, religiosos, culturales de espectáculos, etc). Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de industria, para la instalación de los talleres tolerados en esta Ordenanza deberá, no obstante, atenerse a lo dispuesto por el Reglamento de Actividades - Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

D 16.- Las condiciones de estética serán las mismas que las señaladas para la tipología de vivienda unifamiliar.

2.- La superficie ocupada de parcela será libre, pero -- ajustándose siempre a las alineaciones y ordenanzas de las presentes Normas. Podrá ocuparse, en cualquier caso, en su totalidad en planta baja.

3.- La altura normal para todo el suelo urbano consolidado será de tres plantas (baja mas dos), o 9´5 m. La altura máxima de planta baja será de 3´6 metros y 2´8

CONSEJERIA DE CULTURA Y TURISMO
Comisión Provincial de Urbanismo
SORIA

en las restantes, siendo los mínimos 3 y 2´5 respectivamente. Cuando la planta baja se destine a usos agrícolas se permitirá una altura máxima de planta baja de 5 metros, sin límite de ocupación de parcela. En este caso, se procurará en lo posible, simular la edificación en altura. En caso de situarse viviendas en la parte superior, no podrá sobrepasar la altura máxima permitida.

La parcela mínima será la catastral existente o 200 m^2 en nuevas parcelaciones. El frente mínimo de parcela será de 8 metros o el catastral existente.

· 60 μ^2 en nuevas parcelaciones

4.3.1.2. Condiciones de uso.

El uso dominante será el de vivienda colecti-va considerándose usos tolerados o compatibles - los destinados a vivienda unifamiliar, alojamien- públicos, (residenciales, albergues, pensiones,h- teles, etc) talleres artesanales, de reparación de confección, de servicios del automovil, y ser vicios públicos, locales comerciales, oficinas pu blicas y privadas (enseñanza, sanidad, religioso culturales, de espectaculos, etc) La instalación de cualquier actividad industrial, deberá atener: a lo dispuesto por el Reglamento de Actividades N lestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Se admite el uso de almacen agricola con las peculiaridades señaladas en el punto 4.3.1.1.

Se prohibe el uso de vivienda en sótanos, sem sótanos y desvanes.

Los establecimientos ganaderos quedarán prohi bidos en el Suelo Urbano. Fuera de él, se regirán por las vigentes Normas sobre Ubicación de establ cimientos ganaderos.

AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

4.3.1.3. Condiciones de estética.

1.- Las condiciones arquitectónicas que se realicen en esta zona deberán tratarse con la máxima dignidad arquitéctonica, dentro de la composición que será libre, pero adaptad a lo establecido en los puntos siguientes.

2.- Materiales. Se prohibe todo tipo de aplacad (excepto de piedra, siempre que evoquen mod de hacer constructivos tradicionales), comc prefabricados, plaquetas de ladrillo, mate riales vítreos, etc. El algún caso pueden aceptarse elementos cerámicos de tipo tradi cional. Se admite el ladrillo a cara-vista camente en tonos rojo ocre o tostados, que dando prohibido cualquier otro color, así c mo el ladrillo satinado en cualquier color. En todo caso se recomienda el uso de apare, tradicionales.

Como acabados deben emplearse en lo posible revocos, en tonos que no produzcan disonan cias con el entorno.

AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

Quedan prohibidos los muros cortina, pudiendo obtenerse un resultado similar utilizado el modelo de los miradores tradicionales.

No se permitirá que la cerrajería y carpintería se pinte en colores diversos. Para aquell solo se admitirá el hierro en su solor., en negro.

Para la carpintería solo se admitirá la madera barnizada o pintada en color marrón y ocre.

El hierro puede utilizarse en elemntos estructurales haciendo el papel que antes hacían los entramados vistos. En este caso se acabarán con pintura de color marrón.

El hormigón puede dejarse visto en cornisas, aleros, impostas, jambas, dinteles, etc, siempre que pueda ser tratado con martillina o con trichante.

3.- Cubiertas. Las Cubiertas serán con faldones y material obligado será la teja curva tradicional cerámica roja. Se prohiben totalmente las cubiertas planas o las acabadas en pizarra o uralita. Los torreoncillos que inevitablemente salgan s

bre cubierta por razón de ascensores u otras instalaciones, se tratarán como pequeñas torres con coronación de cubierta a dos o cuatro aguas y con remates de cerrajería, cruces, veletas, etc.

4.- Huecos. Los huecos tanto de ventanas como de balcones serán de proporción vertical, se autorizan huecos cuadrados o apaisados de poca altura en plantas basamentales o en las últimas plantas, formando la coronación de la fachada. Se prohibe terminantemente el aluminio en su color, autorizándose únicamente el aluminio anodizado de colores cobrizos.

5.- Medianerias. Las medianerias que queden visibles desde la vía pública, aunque sea provisionalmente deberán tratarse con idénticos materiales que en fachada al objeto de obtener el nivel estético más alto posible.

4.3.2. Ordenanza 2. "Nucleos Secundarios"

Será de aplicación en todos los núcleos urbanos del Término Municipal, excepto Tardelcuende.

4.3.2.1. Condiciones de volumen e higiénicas.

Serán las mismas que las establecidas en la Ordenanza 1, excepto en lo relativo a las alturas, que se ajustará a las siguientes condiciones:

A.- No podrá edificarse con una altura máxima superior a 7 metros ni a dos plantas medidas en cada punto - del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

B.- A los efectos del cómputo de las dos plantas a que se refiere el apartado anterior, se incluirá en todo caso la planta baja, de modo que, contada esta, la construcción que se autorice no podrá exceder de las dos plantas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan mas de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Como excepción a estas condiciones, se admitirán únicamente los desvanes construidos en la forma tradicional.

C.- Cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en mas de sus dos terceras partes, los Ayuntamientos podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

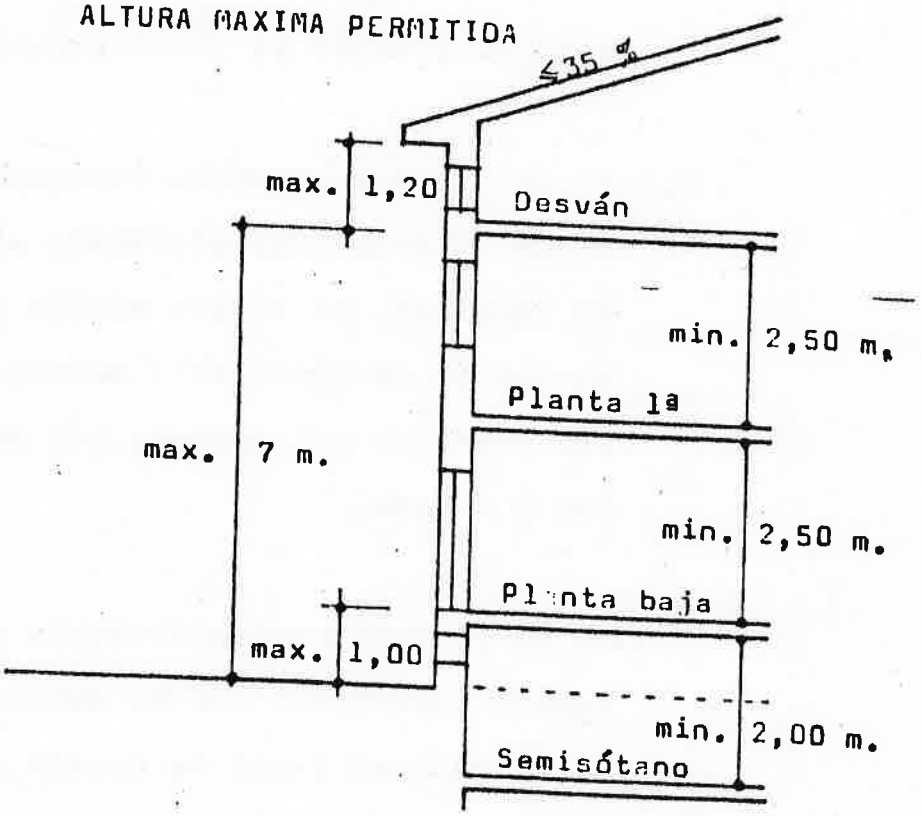
D.- A efectos de la determinación de la altura a que hace referencia el apartado anterior, se considerará como altura media de los edificios ya construidos en

cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio, por su longitud de fachada, - entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del número de plantas que así resulte, se despreciará la fracción decima igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

E.- Si la línea de fachada correspondiente al tramo de calle no estuviese edificada al menos en la mitad de su longitud, la altura máxima de las edificaciones en calles de menos de 7 metros de anchura, no podrá ser superior a 7 metros, con un máximo de dos plantas y desván.

F.- En el proyecto de edificación correspondiente, se - deberá justificar con el material gráfico adecuado la viabilidad legal de opción elegida,en cuanto a - alturas y número de plantas. No serán contabilizados como plantas los semisótanos ni los desvanes, esto es, los semisótanos que sobresalgan menos de un metro de la rasante o del terreno en contacto con la edificación, ni los desvanes como uso de entrecubier-

tas. con una inclinación igual o menor del 35% de pendiente de tejado. Al objeto de adaptarse a la construcción tradicional se permitirán sacar huecos de luz y ventilación en los desvanes siempre que el alero del edificio no supere los 1'20 m de la cara inferior del último forjado, sin contabilizar como planta ni volumen.



Cuando se trate de instalaciones agrícolas, se permitirá un máximo de 5'00 metros, sin limite de ocupación de parcela. En este caso se procurará en lo posible simular la edificacion en altura. En caso de situarse una vivienda en la parte superior de tales almacenes, no se podrá superar en ningún caso la altura máxima de 8'20 metros.

Los desvanes se destinarán para usos - tradicionales, como trasteros, o para instalaciones generales del edificio, no pudiendo albergar viviendas o habitaciones vivideras.

Las alineaciones serán las actualmente existentes, sin que en ningún caso puedan - dar lugar a estrechamiento de calles.

4.3.2.2. Condiciones de uso.

Serán las mismas que las establecidas en la Ordenanza 1.

4.3.2.3. Condiciones de estética

Serán las mismas que las establecidas en la Ordenanza 1.

4.3.3. Ordenanza 3. "Industrial"

Se refiere a aquellas áreas de suelo - Urbano que en la actualidad ya tienen carácter industrial, y están señaladas para este uso en el plano - correspondiente.

AYUNTAMIENTO DE TAFALLA (Navarra)

Los desvanes se destinarán para usos tradicionales, como trasteros, o para instalaciones generales del edificio, no pudiendo albergar viviendas o habitaciones vivideras.

Las alineaciones serán las actualmente existentes, sin que en ningún caso puedan dar lugar a estrechamiento de calles.

4.3.2.2. Condiciones de uso.

Serán las mismas que las establecidas en la Ordenanza 1.

4.3.2.3. Condiciones de estética

Serán las mismas que las establecidas en la Ordenanza 1.

4.3.3. Ordenanza 3. "Industrial"

Se refiere a aquellas áreas de suelo Urbano que en la actualidad ya tienen carácter industrial, y están señaladas para este uso en el plano correspondiente. La edificación podrá efectuarse de forma directa, con la aplicación de la Normativa que mas adelante se establece, sin que sea necesario la realización de Estudios de Detalle.

AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

4.3.3.1. Condiciones de volumen e higiénicas.

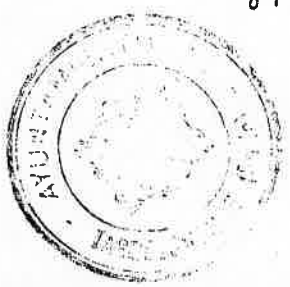
1.- Las alineaciones serán las señaladas en el plano de Determinaciones en el Suelo Urbano. Los retranqueos a linderos mínimos serán de 5 metros.

2.- La parcela mínima será de 500 m^2. La superficie máxima ocupada será, como máximo el 70% de parcela edificable. Modificados. 300 m^2 circulo de 20 m diametro

3.- No se fija potencia máxima instalada.

4.- La altura máxima será la correspondiente a tres plantas, o como máximo 9´5 metros medidos al alero, pudiendo superarse esta altura en elementos singulares que lo requieran (silos, tolvas, etc.)

5.- Los vertidos precisarán tratamiento previo siendo preceptivo en la solicitud de licencia, la incorporación de la solución adoptada. Cualquier acometida de agua o saneamiento, necesariamente se efectuará a las nuevas redes previstas en la parte gráfica de las presentes Normas, que coninciden con la red viaria poryectada, no permitiéndose acometidas a las redes primitivas.



4.3.4. Ordenanza 4. "Deportivo"

Será de aplicación en las zonas así señaladas en la parte gráfica.

La edificación será de tipo deportivo o recreativo y los restantes usos vinculados al deportivo.

La ocupación máxima de parcela será del 75 %, destinándose un 25 % del total para lugares de ajardinamiento y arbolado.

AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)

4.4. SUELO NO URBANIZABLE

4.4.1. Suelo No Urbanizable de protección común

1.-Forma parte de este Suelo el así señalado en el correspondiente plano de clasificación y se caracteriza por no tener un especial interés agrícola, ganadero, forestal, ecológico o paisajístico.

2.-En él no se podrán realizar otras construcciones - que las destinadas a explotaciones agricolas, que - guarden relación con la naturaleza y destino de la - finca, así como las construcciones e instalaciones - vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio - de las Obras Públicas. Sin embargo, podrán autorizarse sigueindo el procedimiento previsto en el Art. 43. 3, de la Ley del Suelo, edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de em - plazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los- que no exista posibilidad de formación de un núcleo - de población.

3.-A los efectos de lo establecido en el apartado ante - rior se considerará formado un núcleo de población - cuando la posición relativa de los edificios disemi - nados sea tal, que cumplan las limitaciones estable - cidas en la Memoria de estas Normas.

4.- La parcela mínima edificable será de 2.500 m^2

5.- Los retranqueos mínimos a fondos y laterales será de 5 metros.

6.- La superficie máxima edificable en planta baja será el 10% de parcela edificable y la altura de dos plantas con un máximo de 6´5 metros, salvo en casos de utilidad pública o interés social, que serán los que autorice la Comisión Provincial de Urbanismo, con un máximo en cualquier caso de tres plantas o 10´50 metros.

En caso de edificaciones agrícolas, la superficie edificable máxima en planta será del 20% de parcela neta, siendo idénticas el resto de condiciones.

7.- Los vertidos precisarán tratamiento previo, siendo preceptiva en la solicitud de licencia la incorporación de la solución adoptada.

4.4.2. Suelo No Urbanizable protegido.

1.- Este Suelo está constituido por zonas de alto - valor forestal, ecológico, o paisajistico conforme la delimitación establecida en el plano correspondiente,

2.- En este Suelo estará totalmente prohibida cualquier tipo de edificación. No obstante, podrán realizarse las tareas propias que exijan las características de cada zona, como explotaciones forestales, agrícolas etc, y las instalaciones que estas requieran, deberán tener preferentemente carácter provisional y ser retiradas tan pronto finalicen dichas actividades.

Igualmente estarán permitidos los usos e instalaciones encaminadas al recreo y solaz de los habitantes, en aquellos lugares que por su interés natural o paisajístico puedan ser desti-

nados a este fin, como mesas y bancos de carácter permanente, fuentes públicas, pequeños kioscos para bebidas, etec. pero siempre dentro de una línea de diseño que entone con el paisaje circundante.

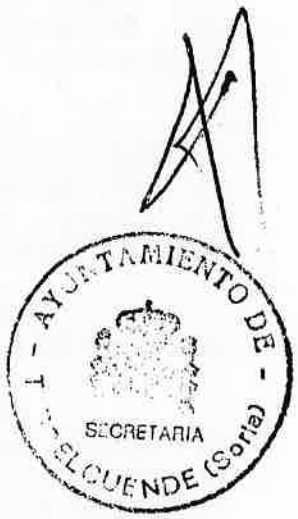
Tardelcuende-Miranda de Ebro, Abril de 1.985

LOS ARQUITECTOS

Aprobación provisonal del Ayuntamiento por acuerdo del dia 12 de mayo de 1.989.

Aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo por acuerdo del dia 10/11/89.

EL SECRETARIO



AVANCE

MODIFICACION NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO TARDELCUENDE (SORIA)

Arquitecto: JOSE ENRIQUE JIMENEZ CATALAN

AVANCE

MODIFICACION NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE TARDELCUENDE (SORIA)

El presente Avance se refiere a las modificaciones que el Ayuntamiento de Tardelcuende pretende llevar a cabo en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio actualmente en vigor.

El encuadre legal en que se basa el presente trabajo, viene dado por el Título V del Reglamento de Planeamiento que desarrolla el vigente Texto Refundido de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Las modificaciones que se plantean son basicamente de dos tipos, unas son referentes a cambios en el articulado de las Normas Urbanísticas y las otras referentes a cambios en algun punto de alineaciones y una pequeña ampliación del perimetro del suelo urbano.

Las modificaciones de normativa que se plantean son las siguientes:

Art. 4.2.7.- Entrantes, salientes y vuelos. Se pretende su modificación para permitir la existencia de cuerpos volados con una normativa similar a la actualmente en vigor según las Normas Subsidiarias Provinciales.

Art. 4.3.1.1.- Condiciones de volumen e higiénicas. Modificaciones tendentes a variar las condiciones estéticas, materiales, disminución de parcela mínima, etc.

Art. 4.3.1.3. Condiciones de estética. Se pretende limitar las prohibiciones de uso de determinados materiales de construcción y determinadas recomendaciones.

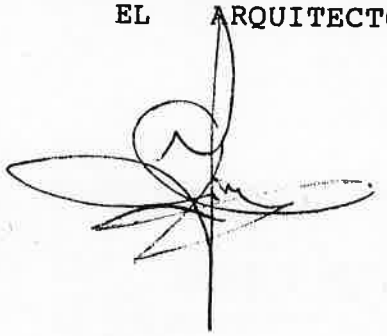
Art. 4.3.3.- Industrial. Modificaciones en el mismo sentido que las anteriores, estética, materiales, etc.

Aparte de lasmodificaciones del articulado de las Normas Urbanísticas se prevén, como ya se ha indicado, pequeñas modificaciones en las alineaciones y rasantes en determinados puntos, de forma que estas se acomoden a la realidad física y se permita un correcto desarrollo urbano de dichos puntos. Se prevé asimismo una pequeña ampliación en el perímetro urbano en la zona Nor-Oeste del nucleo de población de forma que se incluyan las edificaciones actual-

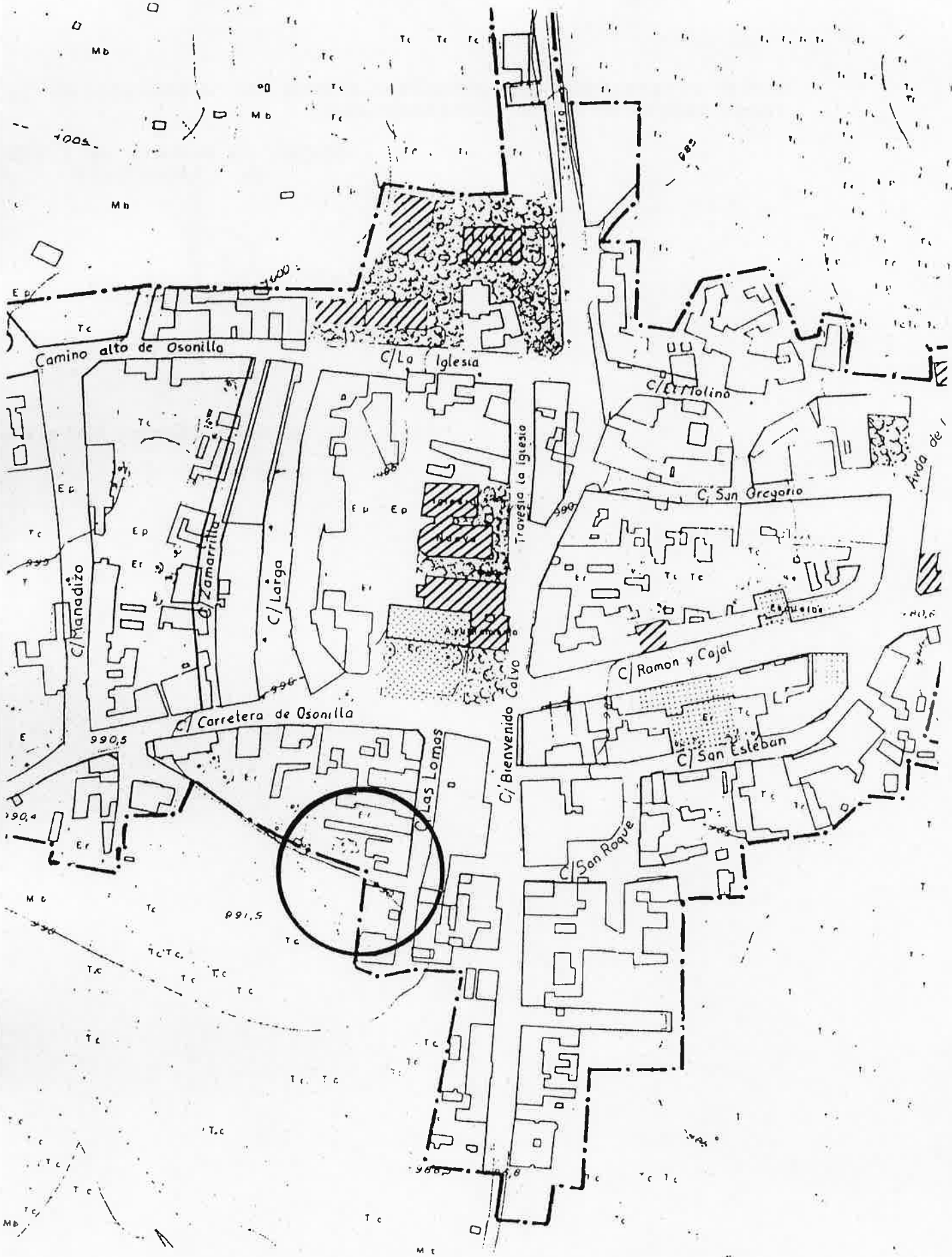
mente existentes. Se adjuntan planos de situación de las zonas objeto de estas modificaciones.

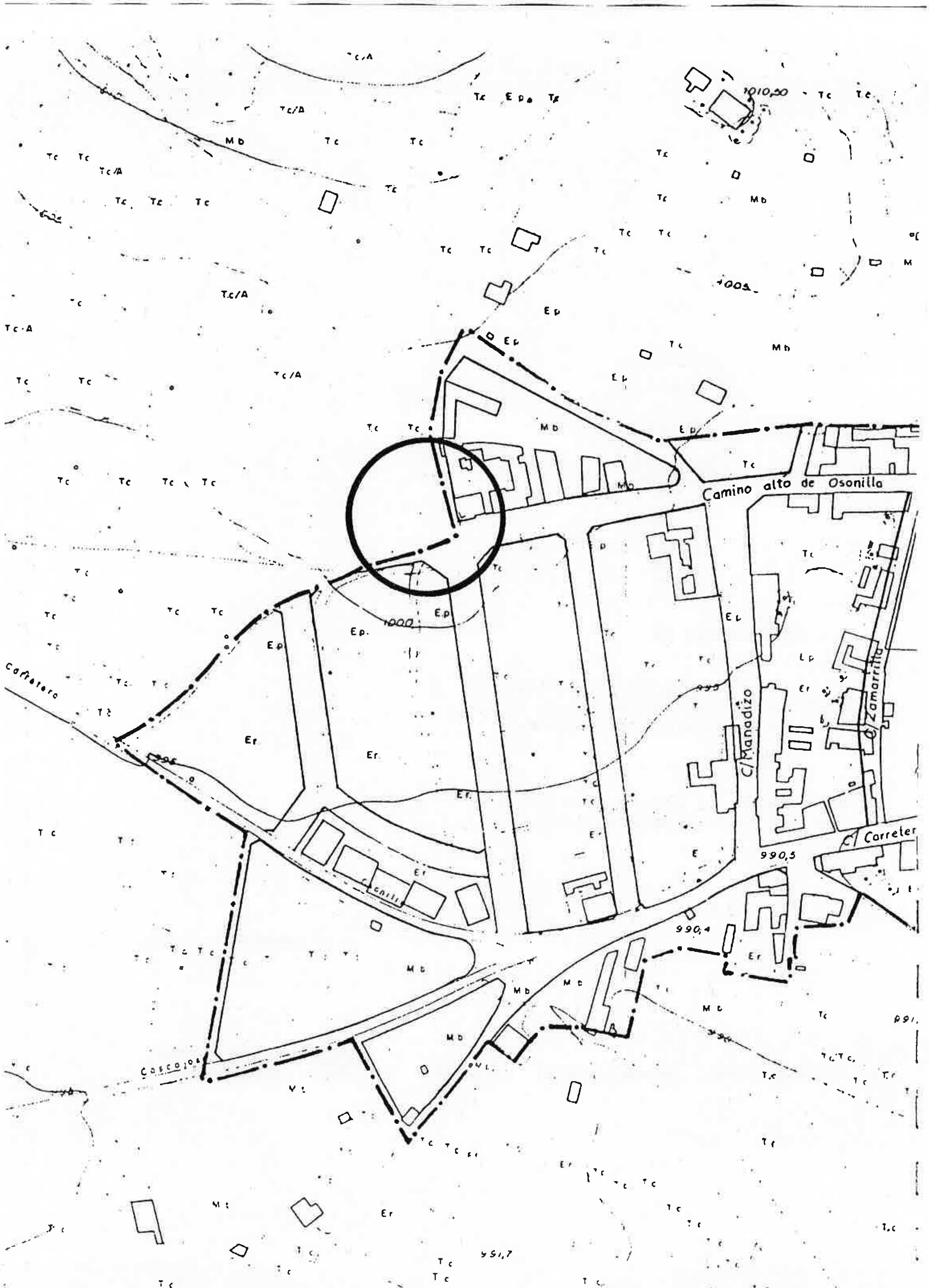
Soria, 12 deEnero de 1.989.

EL ARQUITECTO



Fdo.- José Enrique Jiménez Catalán.


Camino alto de Osonilla
C/La Iglesia
C/ El Molino
C/ San Gregorio
Travesia la Iglesia
C/Manadizo
C/Zamarrilla
C/Larga
C/ Ramon y Cajal
C/ Carretera de Osonilla
C/ Bienvenido Calvo
C/ San Esteban
C/ Las Lomas
C/San Roque
990,5
991,5



Camino alto de Osonilla
C/ Manadizo
C/ Zamarrilla
Carreter
Carretera
1010,50
1000
990,5
990,4
951,7

4

MODIFICACION PARCIAL NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TARDELCUENDE (SORIA)

MODIFICACIONES B

Aprobación provisional por el Ayuntamiento el dia 12 de mayo de 1.989

Aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 10/11/1.989

EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria)
SECRETARIA

Arquitecto: JOSE ENRIQUE JIMENEZ CATALAN
Colegiado C.O.A.M. nº 5.230.

MODIFICACION PARCIAL NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TARDELCUENDE (SORIA)

MODIFICACION B-1

I INTRODUCCION

La redacción del presente trabajo de Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Tardelcuende se realiza por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Tardelcuende.

El autor del presente trabajo es el Arquitecto D. José Enrique Jiménez Catalán, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de madrid (Delegación de Soria) con el nº 5.230 y con domicilio profesional en Soria en la calle Alfonso VIII nº 12-3º-A. Tfno. 22 62 72.

II FINES Y OBJETIVOS

La localidad de Tardelcuende cuenta en la actualidad con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, las cuales cuentan con la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo, en cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

El Ayuntamiento de Tardelcuende quiere proceder a la modificación parcial de las determinaciones de las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal con objeto de resolver la problemática urbanística suscitada en el desarrollo de las mismas en determinados casos. Dicha problemática se debe basicamente al parcial desajuste de las determinaciones contenidas en las citadas Normas, con las espectativas de desarrollo en ellas previstas y con la realidad física actualmente existente.

III ENCUADRE LEGAL

La legalidad del presente trabajo se desprende del vigente Texto Refundido de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril, así como de los Reglamentos que lo desarrollan, y más concretamente de lo establecido en los artículos 150 y 154 del Reglamento de Planeamiento.

El contenido del presente trabajo constituye una modificación parcial de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tardelcuende, de acuerdo con el apartado 4 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento que dice textualmente ".... la alteración de las determinaciones del Plan se considerará modificación del mismo, aún cuando dicha modificación lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General".

IV DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

La presente propuesta de modificación consiste en el cambio de alineaciones de una parte de la denominada calle Las Lomas, situada en la parte central del nucleo de población.

Como se aprecia en la documentación gráfica, la modificación consiste unicamente en la supresión del comienzo de un nuevo vial, el cual carece de continuidad, en la parte Sur-Oeste de la citada calle; como ya se ha indicado el citado vial no tiene continuidad alguna por su parte Oeste. La nueva lineación propuesta recoge las alineaciones actuales de la denominada calle Las Lomas, continuándolas y completándolas en la zona modificada.

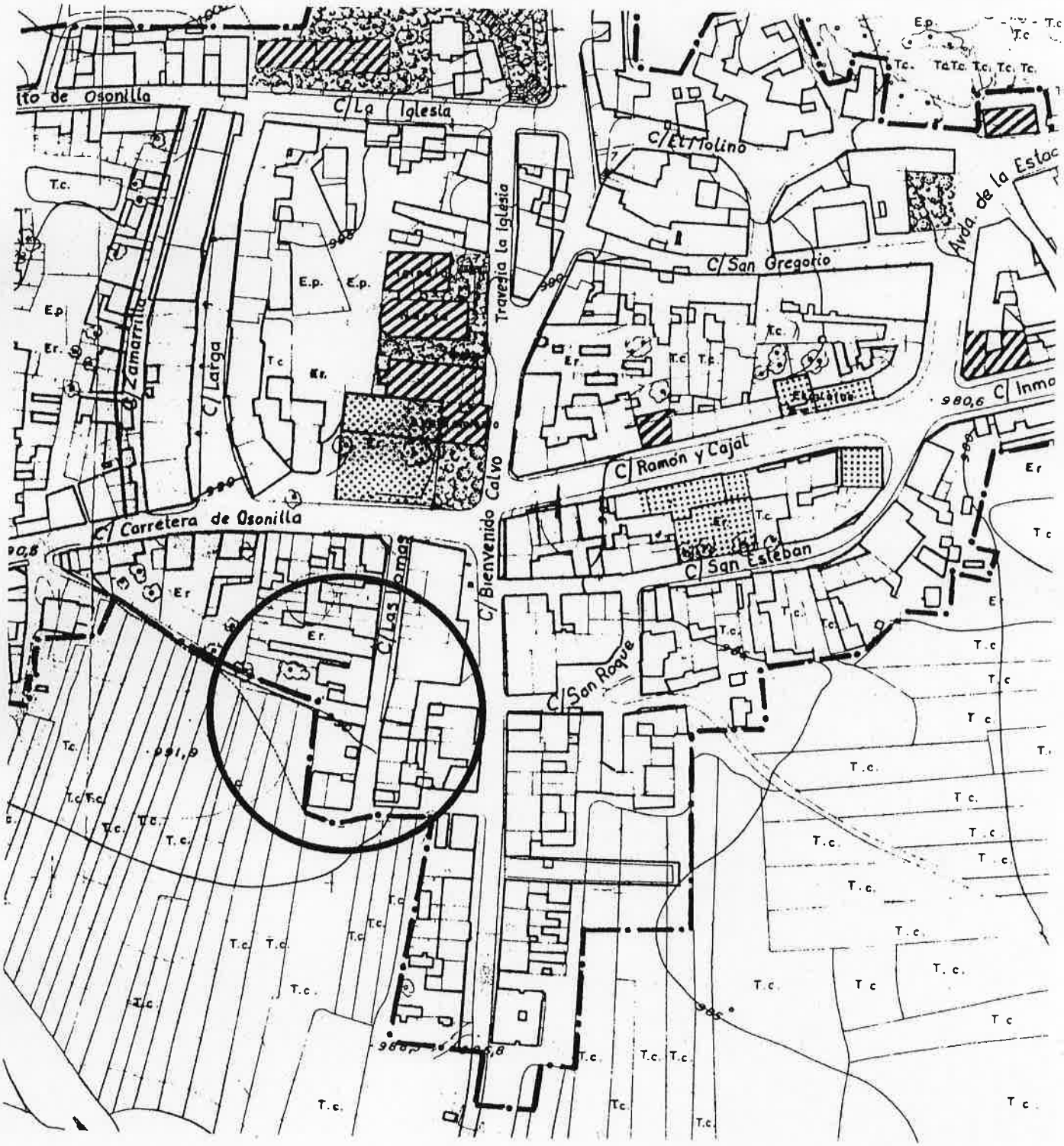
V DOCUMENTOS DE LA MODIFICACION

La presente propuesta de modificación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tardelcuende consta de los siguientes documentos:

MEMORIA

PLANOS: Situación y Ordenación Actual.
Nueva Ordenación Propuesta.

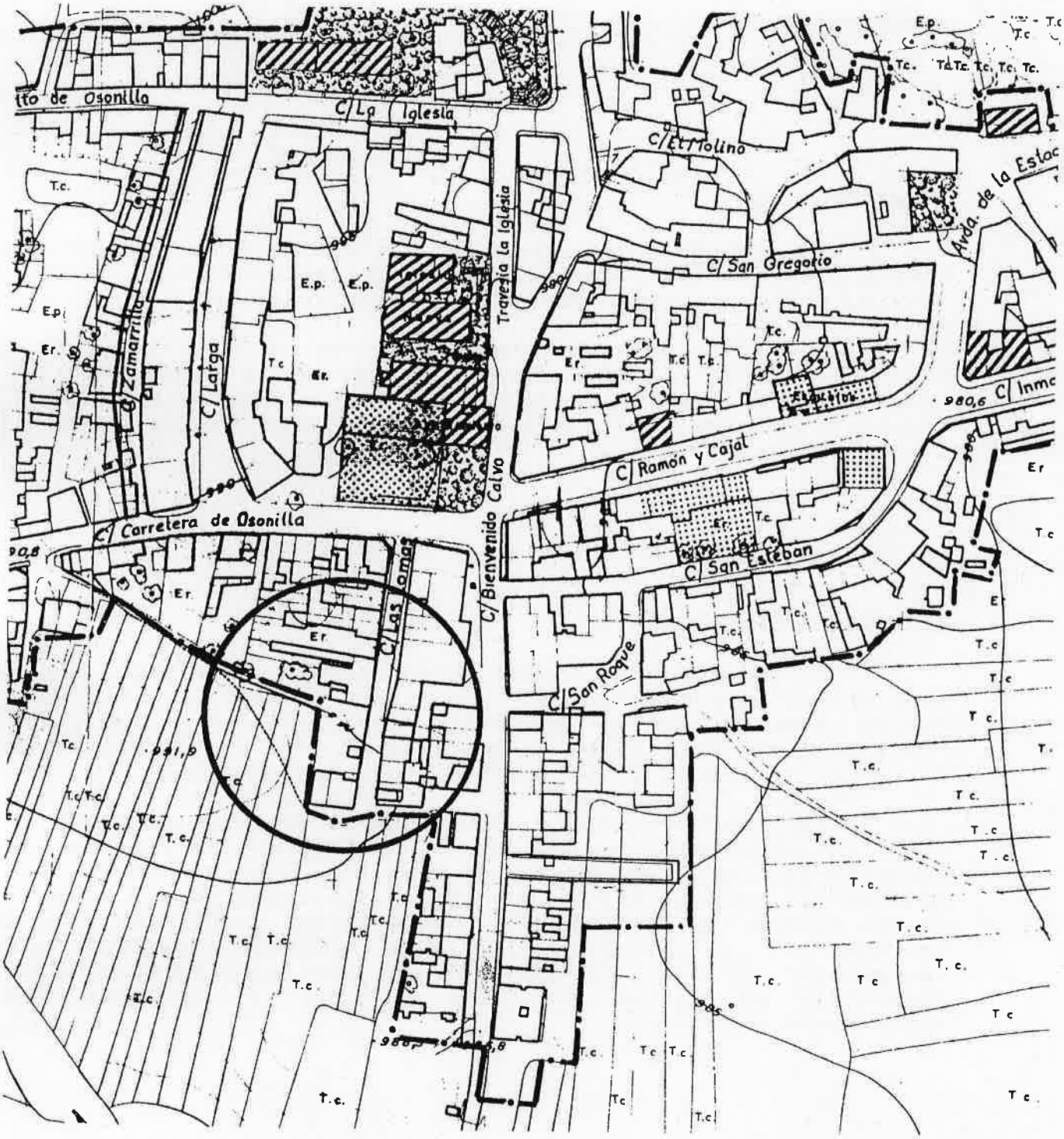
Los citados documentos se refundirán en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tardelcuende tras su tramitación y aprobación definitiva de acuerdo con la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.



MODIFICACION B-1

PLANO DE SITUACION Y ORDENACION ACTUAL

Escala 1:2000



MODIFICACION B-1

PLANO DE NUEVA ORDENACION PROPUESTA

Escala 1:2000

MODIFICACION PARCIAL NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TARDELCUENDE (SORIA)

MODIFICACION B-1

I INTRODUCCION

La redacción del presente trabajo de Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Tardelcuende se realiza por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Tardelcuende.

El autor del presente trabajo es el Arquitecto D. José Enrique Jiménez Catalán, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de madrid (Delegación de Soria) con el nº 5.230 y con domicilio profesional en Soria en la calle Alfonso VIII nº 12-3º-A. Tfno. 22 62 72.

II FINES Y OBJETIVOS

La localidad de Tardelcuende cuenta en la actualidad con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, las cuales cuentan con la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo, en cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

El Ayuntamiento de Tardelcuende quiere proceder a la modificación parcial de las determinaciones de las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal con objeto de resolver la problemática urbanística suscitada en el desarrollo de las mismas en determinados casos. Dicha problemática se debe basicamente al parcial desajuste de las determinaciones contenidas en las citadas Normas, con las espectativas de desarrollo en ellas previstas y con la realidad física actualmente existente.

III ENCUADRE LEGAL

La legalidad del presente trabajo se desprende del vigente Texto Refundido de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril, así como de los Reglamentos que lo desarrollan, y más concretamente de lo establecido en los artículos 150 y 154 del Reglamento de Planeamiento.

El contenido del presente trabajo constituye una modificación parcial de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tardelcuende, de acuerdo con el apartado 4 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento que dice textualmente ".... la alteración de las determinaciones del Plan se considerará modificación del mismo, aún cuando dicha modificación lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General".

IV DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

La presente propuesta demodificación consiste en una ampliación del perímetro urbano en la parte Nor-Oeste del nucleo de población de Tardelcuende con el fin de recoger como suelo urbano unas edificaciones existentes en el momento actual en la zona. El límite de la nueva delimitación propuesta será por el Oeste el límites de propiedades actualmente existente y por el Norte la continuación del eje del camino. Las alineaciones serán una prolongación de las existentes en el momento actual. La normativa urbanística de aplicación serán las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tardelcuende, especificamente el artículo 4.3.1 (Ordenanza 1 "Casco actual").

V SUPERFICIE AFECTADA

La superficie de terreno afectada por esta ampliación de suelo urbano, según la presente propuesta de modificación, resulta ser de aproximadamente 1.380 m2.

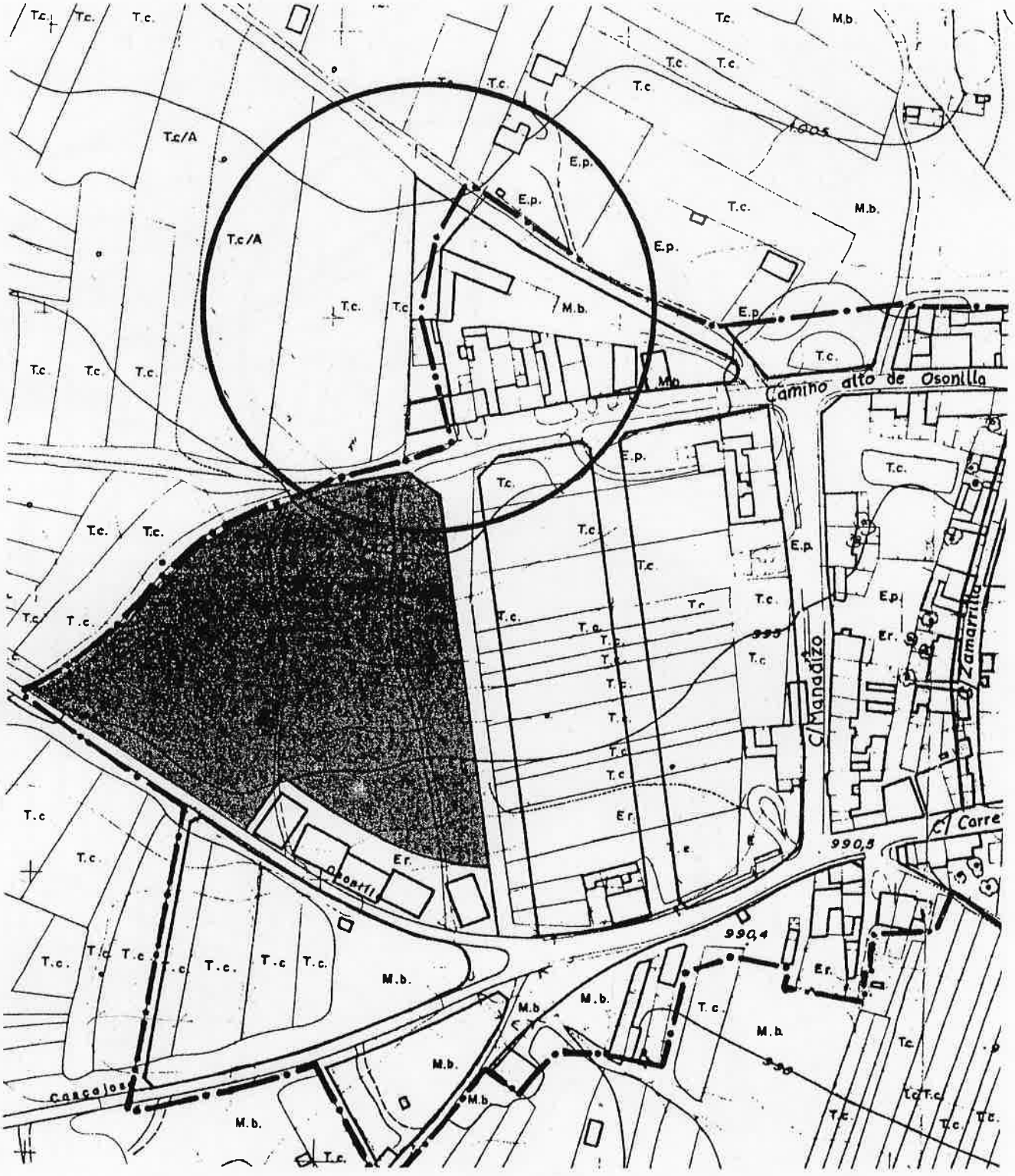
VI DOCUMENTOS DE LA MODIFICACION

La presente propuesta de modificación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tardelcuende consta de los siguientes documentos:

MEMORIA

PLANOS: Situación y Ordenación Actual.
Nueva Ordenación Propuesta.

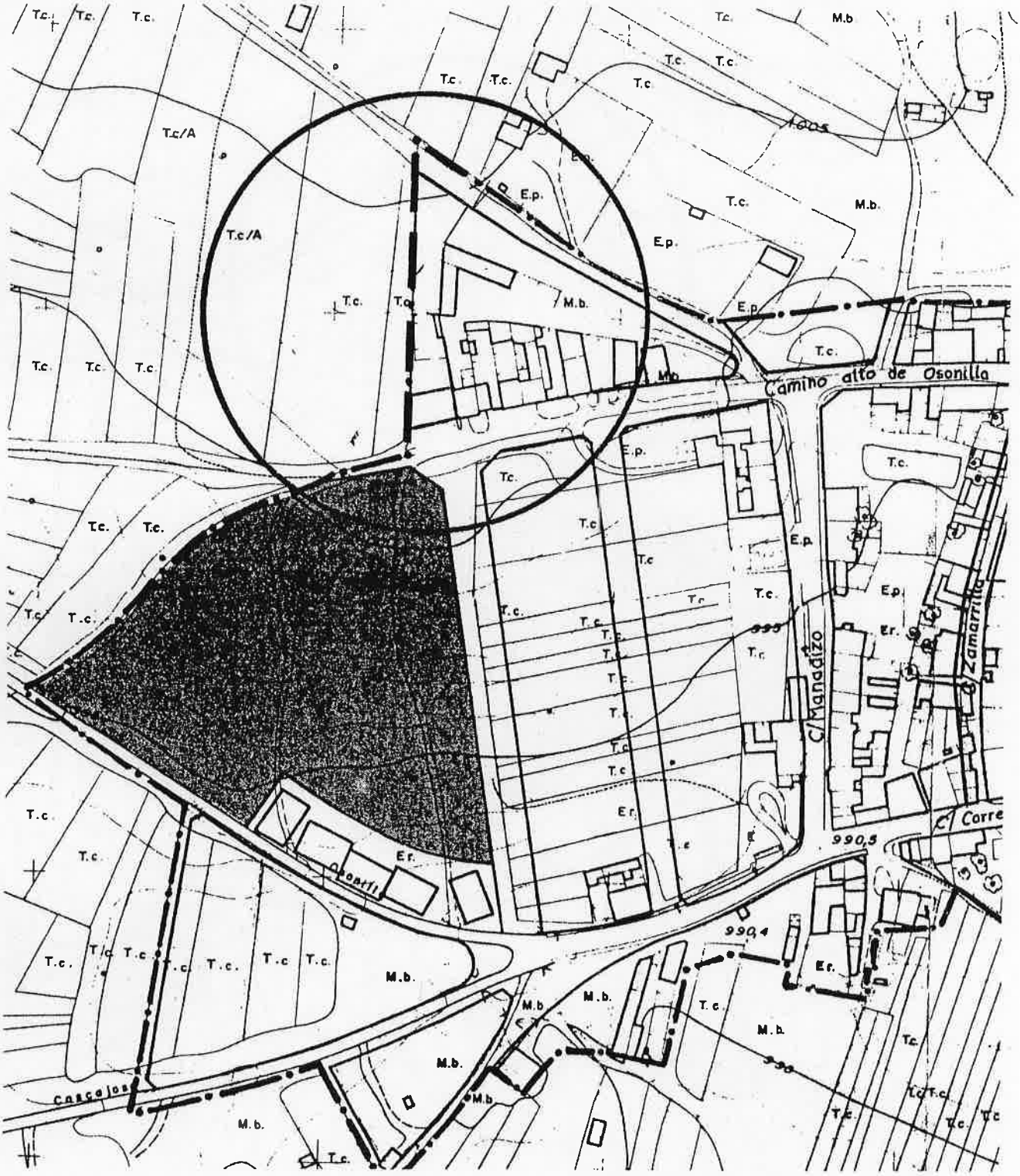
Los citados documentos se refundirán en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tardelcuende tras su tramitación y aprobación definitiva de acuerdo con la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.



MODIFICACION B-2

PLANO DE SITUACION Y ORDENACION ACTUAL

Escala 1:2000



MODIFICACION B-2

PLANO DE NUEVA ORDENACION PROPUESTA

Escala 1:2000

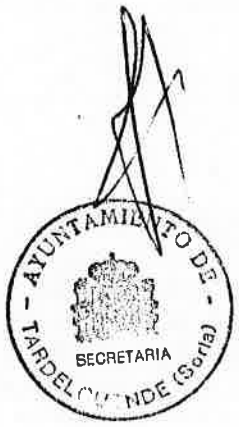
MODIFICACION PARCIAL NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TARDELCUENDE (SORIA)

MODIFICACIONES A

Aprobación provisional por el Ayuntamient el dia 12 de mayo de 1.989.

Aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de Soria por -- acuerdo del dia 10/11/1.989.

EL SECRETARIO



Arquitecto: JOSE ENRIQUE JIMENEZ CATALAN
Colegiado C.O.A.M. nº 5.230.

MODIFICACION PARCIAL NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TARDELCUENDE (SORIA)

MODIFICACIONES A

I INTRODUCCION

La redacción del presente trabajo de Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Tardelcuende se realiza por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Tardelcuende.

El autor del presente trabajo es el Arquitecto D. José Enrique Jiménez Catalán, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de madrid (Delegación de Soria) con el nº 5.230 y con domicilio profesional en Soria en la calle Alfonso VIII nº 12-3º-A. Tfno. 22 62 72.

II FINES Y OBJETIVOS

La localidad de Tardelcuende cuenta en la actualidad con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, las cuales cuentan con la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo, en cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

El Ayuntamiento de Tardelcuende quiere proceder a la modificación parcial de las determinaciones de las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal con objeto de resolver la problemática urbanística suscitada en el desarrollo de las mismas en determinados casos. Dicha problemática se debe basicamente al parcial desajuste de las determinaciones contenidas en las citadas Normas, con las espectativas de desarrollo en ellas previstas y con la realidad física actualmente existente.

III ENCUADRE LEGAL

La legalidad del presente trabajo se desprende del vigente Texto Refundido de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril, así como de los Reglamentos que lo desarrollan, y más concretamente de lo establecido en los artículos 150 y 154 del Reglamento de Planeamiento.

El contenido del presente trabajo constituye una modificación parcial de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tardelcuende, de acuerdo con el apartado 4 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento que dice textualmente ".... la alteración de las determinaciones del Plan se considerará modificación del mismo, aún cuando dicha modificación lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General".

IV DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

La presente modificación consiste en el cambio de redacción de diversos artículos de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tardelcuende actualmente en vigor.

A continuación se relacionan las modificaciones propuestas con una pequeña memoria explicativa y justificativa, la redacción actual y la nueva redacción propuesta para cada una de ellas.

MODIFICACION A-1 (CUERPOS VOLADOS)

Esta propuesta de modificación consiste basicamente en permitir la edificación de cuerpos volados cerrados con unas determinadas limitaciones, las cuales se establecen tomando como base las limitaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito provincial de Soria. La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tardelcuende ha llevado consigo la supresión de la posibilidad de edificación de cuerpos volados cerrados, hecho frecuente en las edificaciones construidas en la localidad en los últimos años, lo que ha originado la aparición de agraviso comparativos entre diferentes propietarios. El objeto de la presente propuesta de modificación es por tanto el permitir la edificación de cuerpos volados

cerrados, con ciertas limitaciones (ver nueva redacción propuesta), de forma que se solucionen los problemas surgidos a raiz de la supresión de los mismos.

A continuación se relacionan los artículos que es preciso modificar, los cuales son los siguientes: artículo 4.2.7.A.

Artículo 4.2.7.A:

REDACCION ACTUAL: No se admiten cuerpos volados de fábrica. Los cuerpos volados unicamente podrán admitirse en balcones de cerrajeria y miradores acristalados con un vuelo máximo de 0,40 metros para calles de hasta 6 m.; 0,60 metros para calles entre 6 y 10 metros y 0,80 para calles de más de 10 metros de anchura.

NUEVA REDACCION PROPUESTA: El vuelo máximo permitido será de 1/12 de la anchura de la calle, con un máximo de 1,00 metros y en ningún caso superior a la anchura de la acera. Los cuerpos volados tendrán una separación de las medianerias igual al vuelo. No se permitirán cuerpos volados que no estén a una altura mayor de 3,00 metros sobre la rasante.

MODIFICACION A-2 (CERRAMIENTOS)

La presente propuesta demodificación consiste en la variación de las condiciones que deberán cumplir los cerramientos de solares, fincas, propiedades, etc., de forma que queden unificadas. La propuesta de mofdificación atañe unicamente al apartado D del artículo 4.2.11, y la nueva redacción propuesta se ha efectuado tomando como base de partida las condiciones de los cerramientos de las zonas verdes establecidas en el apartado E del mismo artículo.

A continuación se relacionan los artículos que es preciso modificar, los cuales son los siguientes: 4.2.11.D.

Artículo 4.2.11.D:

REDACCION ACTUAL: Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la linea y rasante oficial, y los paramentos delas mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

NUEVA REDACCION PROPUESTA: Las cercas deberán levantarse siguiendo la linea y rasante oficial y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada hasta una altura mínima de 1,00 metros sobre la rasante, pudiendo ser diáfanos a partir de esta altura. La altura minima de las cercas de cerramiento será de 2,00 metros sobre la rasante.

MODIFICACION A-3 (PARCELA MINIMA)

Esta propuesta de modificación consiste basicamente en la variación de los parametros que delimitan la parcela mínima. El objeto de plantear esta modificación se debe a que según la actual configuración de las propiedades del casco urbano de Tardelcuende, existen un gran número de propiedades que no cumplen con los límites establecidos para la parcela mínima según la redacción actual de las Normas Urbanísticas.

A continuación se relacionan los artículos que es preciso modificar, los cuales son los siguientes: artículo 4.3.1.1.3 (último apartado); artículo 4.3.3.1.2.

Artículo 4.3.1.1.3 (último apartado):

REDACCION ACTUAL: La parcela mínima será la catastral existente o 200 m2 en nuevas parcelaciones. El frente mínimo de parcela será de 8 metros o el catastral existente.

NUEVA REDACCION PROPUESTA: La parcela mínima será la catastral existente o 60 m2 en nuevas parcelaciones. El frente mínimo será de 6,00 metros o el catastral existente y será capaz para que se pueda inscribir en su planta un círculo de 6,00 metros de diámetro al menos.

Artículo 4.3.3.1.2:

REDACCION ACTUAL: La parcela mínima será de 500 m2. La superficie máxima ocupada será, como máximo el 70% de parcela edificable.

NUEVA REDACCION PROPUESTA: La parcela mínima será de 200 m2. Será capaz para que se pueda inscribir en su planta un círculo de 10,00 metros de diámetro al menos.

MODIFICACION A-4 (CONDICIONES DE ESTETICA)

Esta propuesta de modificación consiste basicamente en variar los condicionantes que respecto a la utilización de materiales se imponen en el artículo 4.3.1.3 de las actuales Normas Urbanísticas.

A continuación se relacionan los artículos que es preciso modificar, los cuales son los siguientes: artículo 4.3.1.3.2

(Materiales); artículo 4.3.1.3.3 (Cubiertas); artículo 4.3.1.3.4 (Huecos).

Artículo 4.3.1.3.2 (Materiales):

REDACCION ACTUAL: Se prohibe todo tipo de aplacado (excepto de piedra, siempre que evoquen modo de hacer constructivos tradicionales), como prefabricados, plaquetas de ladrillo, materiales vitreos, etc. En algún caso pueden aceptarse elementos cerámicos de tipo tradicional. Se admite el ladrillo a cara vista unicamente en tonos rojo ocre o tostados, quedando prohibido cualquier otro color, así como el ladrillo satinado en cualquier color. En todo caso se recomienda el uso de aparejos tradicionales.
Como acabados deben emplearse en lo posible revocos, en tonos que no produzcan disonancias con el entorno.
Quedan prohibidos los muros cortina, pudiendo obtenerse un resultado similar utilizando el modelo de los miradores tradicionales.
No se permitirá que la cerrajeria y carpinteria se pinten en colores diversos. Para aquella solo se admitirá el hierro en su color, en negro.
Para la carpinteria solo se admitirá la madera barnizada o pintada en color marrón y ocre.
El hierro puede utilizarse en elementos estructurales haciendo el papel que antes hacían los entramados vistos. en este caso se acabarán con pintura de color marrón.
El hormigón puede dejarse visto en cornisas, aleros, impostas, jambas, dinteles, etc., siempre que pueda ser tratado con martillina o con trinchante.

NUEVA REDACCION PROPUESTA: Los materiales a utilizar serán los habituales para el tipo de edificación al que sirven, siempre que su dibujo, textura y color no desentonen con el entorno. Se recomienda la utilización de revocos en fachadas, pintados en los tonos neutros dominantes en la zona; se prohiben los revocos imitando canteria o ladrillo. No se admitirán colores vivos ni purpurinas que desentonen con los tonos dominantes en el entorno actual.

Artículo 4.3.1.3.3 (Cubiertas):

REDACCION ACTUAL: Las cubiertas serán con faldones y el material obligado será la teja curva tradicional cerámica roja. Se prohiben totalmente las cubiertas planas o las acabadas en pizarra o uralita. Los torreoncillos que inevitablemente salgan sobre cubierta por razón de ascensores u otras instalaciones, se tratarán como pequeñas torres con coronación de cubierta a dos o cuatro aguas y con remates de cerrajeria, cruces, veletas, etc.

NUEVA REDACCION PROPUESTA: Las cubiertas serán con faldones y el material obligado será la teja curva tradicional, teja de cemento

roja, o similar. Se prohiben totalmente las cubiertas planas o las acabadas en pizarra o fibrocemento. Los torreones que inevitablemente salgan sobre cubierta por razón de ascensores u otras instalaciones, se tratarán como pequeñas torres con coronación de cubierta a dos o cuatro aguas y con remates de cerrajeria, cruces, veletas, etc.

Artículo 4.3.1.3.4 (huecos):

REDACCION ACTUAL: Los huecos tanto de ventanas como de balcones serán de proporción vertical, se autorizan huecos cuadrados o apaisados de poca altura en plantas basamentales o en las últimas plantas, formando la coronación de la fachada. Se prohibe terminantemente el aluminio en su color, autorizándose unicamente el aluminio anonizado de colores cobrizos.

NUEVA REDACCION PROPUESTA: Los huecos, tanto de ventanas como de balcones, serán preferiblemente de proporción vertical, pudiendo autorizarse huecos cuadrados o apaisados de pocal altura, siempre que su diseño esté debidamente justificado.

Todas las modificaciones propuestas pasarán a formar parte de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tardelcuende tras su tramitación y aprobación definitiva de acuerdo con la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

MODIFICACION PARCIAL NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TARDELCUENDE (SORIA)

MODIFICACION C

Aprobación provisional por el Ayuntamiento el dia 12 de mayo de 1.989.

Aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 10/11/1.989

EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE TARDELCUENDE (Soria) SECRETARIA

rquitecto: JOSE ENRIQUE JIMENEZ CATALAN
Colegiado C.O.A.M. nº 5.230.

MODIFICACION PARCIAL NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TARDELCUENDE (SORIA)

MODIFICACION C

I INTRODUCCION

La redacción del presente trabajo de Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Tardelcuende se realiza por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Tardelcuende.

El autor del presente trabajo es el Arquitecto D. José Enrique Jiménez Catalán, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de madrid (Delegación de Soria) con el nº 5.230 y con domicilio profesional en Soria en la calle Alfonso VIII nº 12-3º-A. Tfno. 22 62 72.

II FINES Y OBJETIVOS

La localidad de Tardelcuende cuenta en la actualidad con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, las cuales cuentan con la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo, en cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

El Ayuntamiento de Tardelcuende quiere proceder a la modificación parcial de las determinaciones de las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal con objeto de resolver la problemática urbanística suscitada en el desarrollo de las mismas en determinados casos. Dicha problemática se debe basicamente al parcial desajuste de las determinaciones contenidas en las citadas Normas, con las espectativas de desarrollo en ellas previstas y con la realidad física actualmente existente.

III ENCUADRE LEGAL

La legalidad del presente trabajo se desprende del vigente Texto Refundido de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril, así como de los Reglamentos que lo desarrollan, y más concretamente de lo establecido en los artículos 150 y 154 del Reglamento de Planeamiento.

El contenido del presente trabajo constituye una modificación parcial de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tardelcuende, de acuerdo con el apartado 4 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento que dice textualmente ".... la alteración de las determinaciones del Plan se considerará modificación del mismo, aún cuando dicha modificación lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General".

IV DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

La presente propuesta demodificación tiene por objeto incluir como suelo urbano las antiguas Eras de la localidad de Tardelcuende, situadas al Norte del nuecleo urbano, junto al Cementerio Católico y junto al antiguo Juego de Pelota.

El terreno, de propiedad municipal, dispone de todos los servicios necesarios, contando con acceso rodado, saneamiento (red general municipal en el vial que limita por la parte Sur con el casco urbano), abastecimiento de agua limpia (canalización de la red general municipal atraviesa el terreno en diagonal Nor-Oeste a Sur-Este, procedente de los depósitos situados al Nor-Oeste del terreno) y energia eléctrica. Dentro del terreno existen en la actualidad diversas construcciones destinadas fundamentalmente a almacenes y garajes de uso particular con altura de una planta sobre la rasante del terreno actual.

Con la presente propuesta de modificación, el Ayuntamiento de Tardelcuende pretende contar con una superficie de suelo urbano para absorver las nnecesidades de la población en cuanto a suelo para construir pequeños almacens, leñeras, garajes de uso particular, etc. El terreno se encuentra en la actualidad mojonado, teneiendo el Ayuntamiento prevista su distribución en parcelas con una superficie media entorno a 100 m2 cada una, estando al mismo tiempo delimitados los viales de distribución, los cuales nos marcan las alineaciones de las futuras edificaciones, siendo las rasantes las marcadas por el nivel del terreno actual. Ver documentación gráfica que se acompaña.

V SUPERFICIES

Las superficies afectadas por la presente propuesta de modificación son aproximadamente las siguientes:

SUPERFICIE PARCELAS	4.400 m2
SUPERFICIE VIALES	2.700 m2
	==========
TOTAL SUPERFICIE AMPLIACION	**7.100 m2**

VI NORMATIVA URBANISTICA

A continuación se relacionan las Normas Urbanísticas Particulares que serán de aplicación en el suelo urbano ampliado por la presente propuesta de ampliación, sin perjuicio de la obligatoriedad de aplicación del resto de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tardelcuende.

Estas Normas Urbanísticas se incluirán dentro de las Normas Urbanísticas actualmente en vigor como punto 4.3.5. Ordenanza 5. "Almacenes".

4.3.5. Ordenanza 5. "Almacenes".

1.- La edificación normal será en manzana cerrada o en linea entre medianerías sinpatios de manzana. Las alineaciones serán las grafiadas en la parte gráfica y las rasantes las marcadas por el terreno actual; en todo caso serán las marcadas por el Ayuntamiento a petición de parte interesada.

2.- El uso permitido será el de almacenes, leñeras, garajes de uso privado, etc., prohibiéndose expresamente el uso de vivienda.

3.- La altura máxima será la correspondiente a una planta o 4,00 metros a la parte inferior del alero.

4.- Las condiciones de estética serán las mismas que las establecidas para el denominado "Casco Actual", las cuales vienen

recogidas en el artículo 4.3.1.3 de las actuales Normas Urbanísticas.

Toda la normtativa relacionada pasará a formar parte de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tardelcuende tras su tramitación y aprobación definitiva de acuerdo con la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

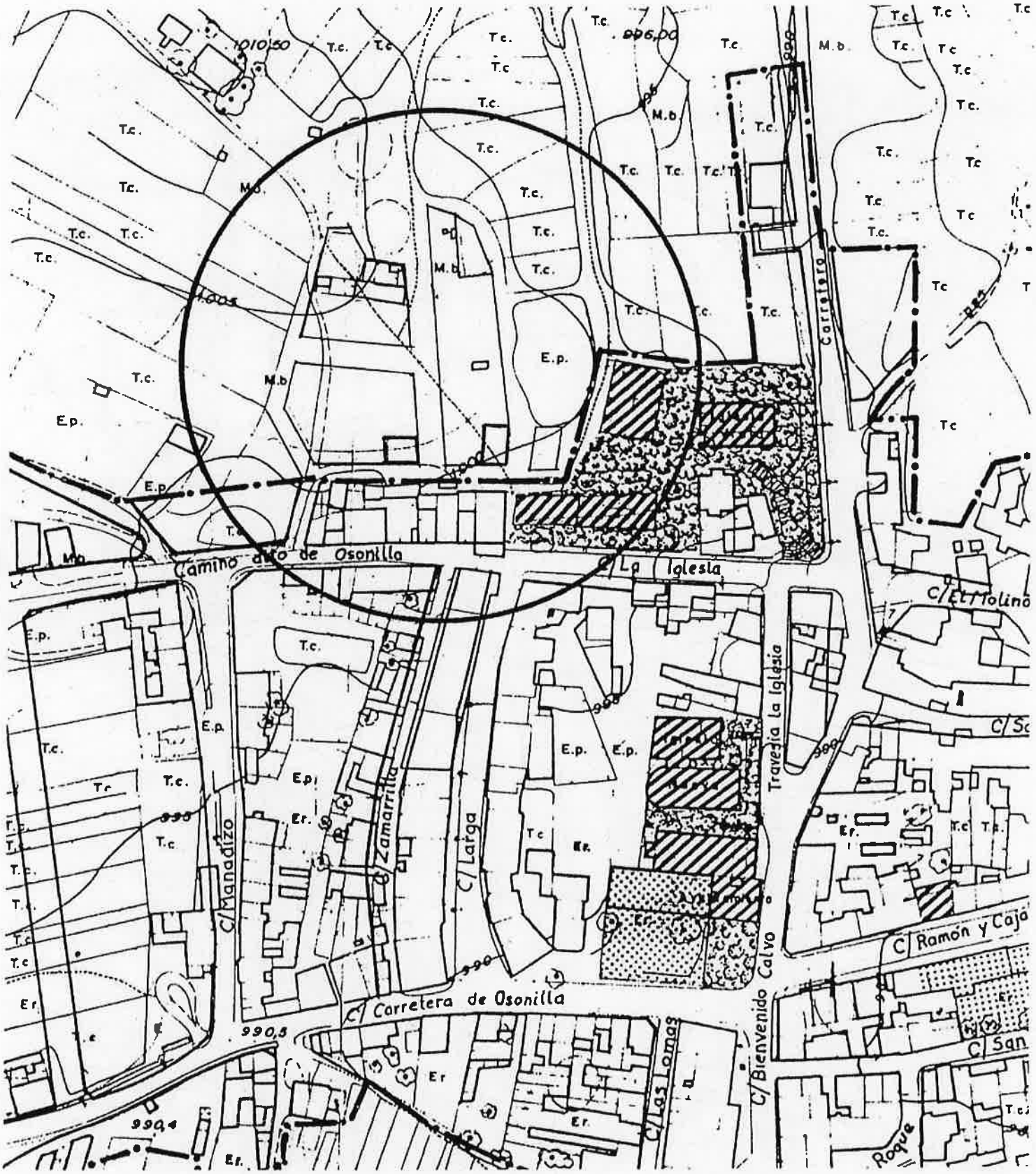
VII DOCUMENTOS DE LA MODIFICACION

La presente propuesta de modificación parcial de las Normas Subsidiarias del Municipio de Tardelcuende consta de los siguientes documentos:

MEMORIA

PLANOS: Situación y Ordenación Actual.
Nueva Ordenación Propuesta.

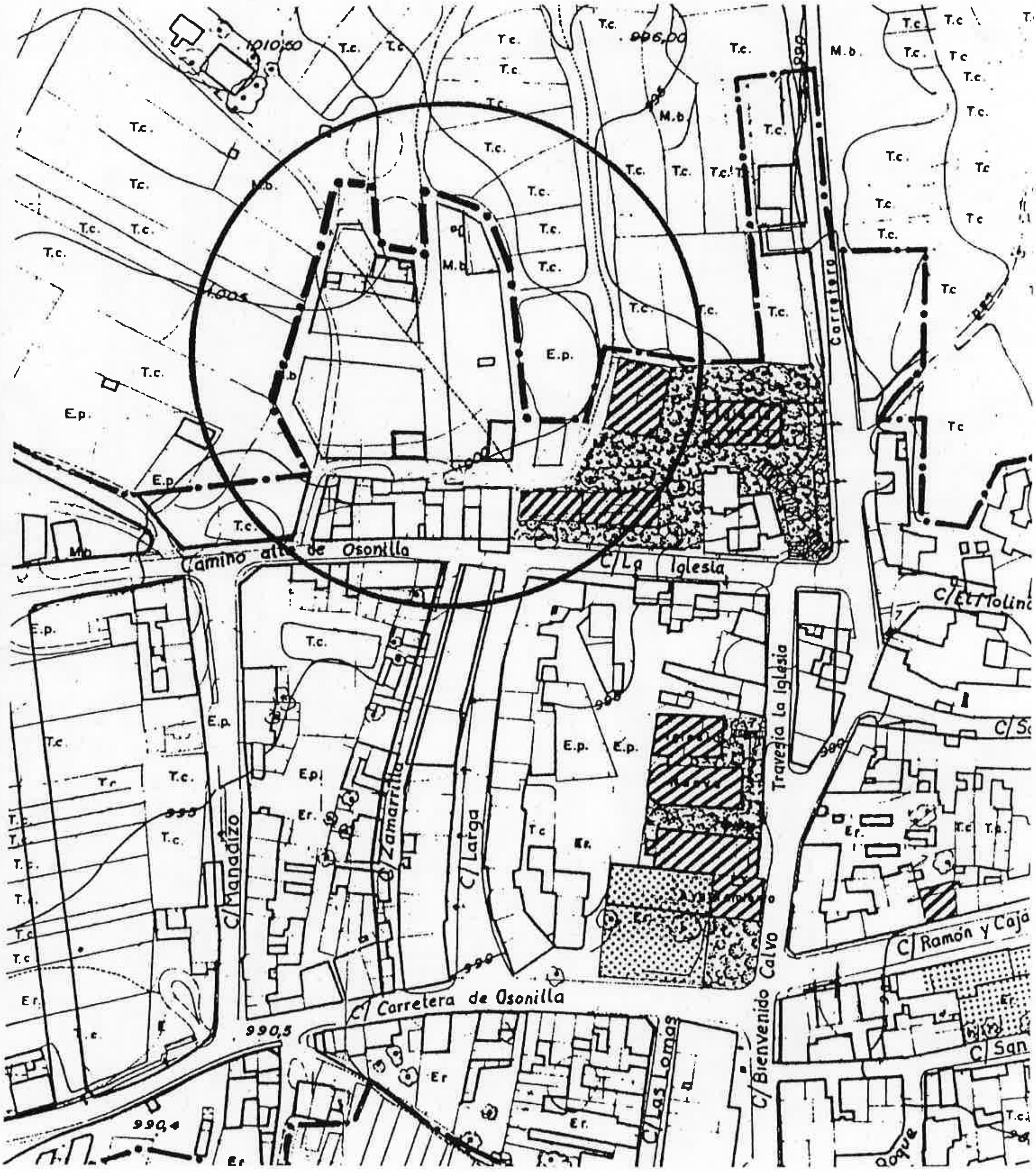
Los citados documentos se refundirán en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Tardelcuende tras su tramitación y aprobación definitiva de acuerdo con la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.



MODIFICACION C

PLANO DE SITUACION Y ORDENACION ACTUAL

Escala 1:2000



Camino alto de Osonilla
C/ La Iglesia
C/ El Molino
C/ Manadizo
C/ Zamarrilla
C/ Larga
Travesía La Iglesia
C/ Bienvenido Calvo
C/ Carretera de Osonilla
C/ Ramón y Caja
C/ Las Lomas
Carretera
Ayuntamiento
1010,50
996,00
1005
995
990,5
990,4