



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

**REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL
DE REFORMA INTERIOR
Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SORIA**



VOLUMEN II

DN - NU

NORMAS URBANÍSTICAS

Equipo Redactor:

CARLOS FERRÁN ALFARO
FERNANDO NAVAZO RIVERO
LUIS HERRERO FERNÁNDEZ
CARLOS FERRÁN ARANAZ

ESTUDIOS DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA
Avda. de Portugal nº 55 - 28011 MADRID - ESPAÑA
Tlf: 914.798.314 - Fax: 914.702.125 - estudio@planarq.es
www.estudiosdeplaneamientoyarquitectura.com

Fase Administrativa:

TEXTO REFUNDIDO - AGOSTO 2014

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SORIA

| | |
|--------------|----------------------------|
| DN-NU | NORMAS URBANÍSTICAS |
|--------------|----------------------------|

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SORIA

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.1 INTRODUCCIÓN

- ART. 1.1.1 OBJETO DE LA NORMATIVA
- ART. 1.1.2 CONTENIDO
- ART. 1.1.3 TERMINOLOGÍA
- ART. 1.1.4 ABREVIATURAS UTILIZADAS

CAPÍTULO 1.2 GENERALIDADES

- ART. 1.2.1 NATURALEZA
- ART. 1.2.2 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO
- ART. 1.2.3 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL
- ART. 1.2.4 CARÁCTER DE LA PROTECCIÓN
- ART. 1.2.5 VIGENCIA Y MODIFICACIONES DEL PLAN ESPECIAL
- ART. 1.2.6 EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL
- ART. 1.2.7 CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN
- ART. 1.2.8 ÓRGANOS COMPETENTES
- ART. 1.2.9 COMISIÓN MUNICIPAL DE SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL
- ART. 1.2.10 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS

CAPÍTULO 1.3 APROVECHAMIENTOS, INTENSIDAD Y USO DE LA EDIFICACIÓN

- ART. 1.3.1 CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y PRESERVACIÓN DE LO EXISTENTE
- ART. 1.3.2 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS
- ART. 1.3.3 ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS
- ART. 1.3.4 CÓMPUTO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
- ART. 1.3.5 APROVECHAMIENTOS Y COMPENSACIÓN DE LAS MAYORES EXIGENCIAS DEL PATRIMONIO PROTEGIDO

TÍTULO II. NORMAS COMUNES

CAPÍTULO 2.1 NORMAS COMUNES DE PROTECCIÓN

SECCIÓN I. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE BIENES INMUEBLES

- ART. 2.1.1 DEBERES Y LIMITACIONES EN EL SUELO URBANO
- ART. 2.1.2 PROTECCIÓN GENÉRICA DEL CASCO HISTÓRICO Y PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA O PORMENORIZADA DE ELEMENTOS
- ART. 2.1.3 DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES
- ART. 2.1.4 DEBERES DE ADAPTACIÓN AL ENTORNO

SECCIÓN II. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

- ART. 2.1.5 EL CATÁLOGO URBANÍSTICO
- ART. 2.1.6 EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN
- ART. 2.1.7 NIVELES DE PROTECCIÓN
 - 1. PROTECCIÓN INTEGRAL

2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
 3. PROTECCIÓN AMBIENTAL
- ART. 2.1.8 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS DEL CATÁLOGO
1. TIPOS DE INTERVENCIÓN Y CORRESPONDIENTES OBRAS EN LA EDIFICACIÓN PROTEGIDA Y EN PARCELAS O ESPACIOS PROTEGIDOS
 - a) Conservación y Mantenimiento
 - b) Consolidación y Reparación
 - c) Restauración y Recuperación
 - d) Acondicionamiento
 - e) Reestructuración y Reestructuración Parcial
 - f) Ampliación
 - g) Demolición
 2. PROTECCIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN. OBRAS PERMITIDAS EN FUNCIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL, ESTRUCTURAL Y AMBIENTAL
 - a) Protección Cultural / Autonómica
 - b) Protección Urbanística / Municipal
 - Protección Integral
 - Protección Estructural
 - Protección Ambiental
- CUADRO RESUMEN: TIPOS DE INTERVENCIÓN PERMITIDAS, CONDICIONADAS O PROHIBIDAS SEGÚN EL NIVEL DE PROTECCIÓN
- ART. 2.1.9 NORMAS COMPLEMENTARIAS SOBRE ELEMENTOS O BIENES DEL PATRIMONIO CATALOGADO
1. INCORPORACIÓN DE NUEVOS ELEMENTOS A EDIFICIOS CATALOGADOS
 2. INCORPORACIÓN DE ELEMENTOS O PARTES DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS A OTRAS EDIFICACIONES Y PARCELAS
 3. AMPLIACIÓN MEDIANTE CUERPOS EXENTOS
 4. RECRECIDOS
 5. OBRAS DE RESTAURACIÓN SOBRE EDIFICIOS CATALOGADOS
 6. OBRAS DE REFORMA PARCIAL DE PLANTAS BAJAS
 7. CARPINTERÍAS Y CERRAMIENTOS LIGEROS DE FACHADA
 8. GARANTÍAS
 9. SÓTANOS Y SUBTERRÁNEOS EN EDIFICACIÓN PROTEGIDA
 10. INCORPORACIÓN DE APARATOS ELEVADORES EN EDIFICIOS EXISTENTES
- ART. 2.1.10 ESTUDIOS PREVIOS A LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE SINGULAR INTERÉS
1. PLAN ESPECIAL COMO ESTUDIO PREVIO
 2. ALCANCE DE LOS PLANES ESPECIALES / ESTUDIOS PREVIOS
 3. CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS PREVIOS
- ART. 2.1.11 DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS
- ART. 2.1.12 CONSERVACIÓN SUBSIDIARIA Y EXPROPIACIÓN FORZOSA
- ART. 2.1.13 ESTADO DE RUINA DE LOS BIENES CATALOGADOS
1. SUPUESTOS PARA LA DECLARACIÓN DEL ESTADO DE RUINA
 2. RUINA INMINENTE
- ART. 2.1.14 DEMOLICIÓN DE BIENES CATALOGADOS
- ART. 2.1.15 INFRACCIONES URBANÍSTICAS SOBRE BIENES CATALOGADOS
- ART. 2.1.16 RESPONSABILIDAD DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS
- ART. 2.1.17 OBTENCIÓN DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN EL CASCO HISTÓRICO

CAPÍTULO 2.2 NORMAS COMUNES Y DE NUEVA EDIFICACIÓN

- ART. 2.2.1 CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA
1. ALINEACIONES Y RASANTES
 2. ENVOLVENTE GENERAL
 3. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS
 4. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN

- 5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
- 6. CORNISAS
- 7. SEPARACIÓN A LINDEROS
- 8. FONDOS EDIFICABLES
- 9. OCUPACIÓN EN PLANTA
- 10. ARBOLADO Y ESPACIOS LIBRES EN PARCELAS
- ART. 2.2.2 CONDICIONES RELATIVAS A LA TIPOLOGÍA, FORMA Y ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES
 - 1. TIPOLOGÍA RESIDENCIAL
 - 2. ADAPTACIÓN A LAS EDIFICACIONES PRÓXIMAS
- ART. 2.2.3 CONDICIONES DE CALIDAD, DISEÑO, COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA DE LAS CONSTRUCCIONES
 - 1. ORGANIZACIÓN Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA Y SUS SERVICIOS COMUNES
 - 2. ALTURA EN PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
 - 3. CERRAMIENTO DE PARCELA
 - 4. FACHADAS
 - 5. CUBIERTAS
 - 6. APROVECHAMIENTOS EN BAJO CUBIERTA
 - 7. CORNISAS Y ALEROS
 - 8. BALCONES Y CARPINTERÍAS
 - 9. PLANTAS BAJAS
 - 10. PATIOS
 - 11. PATIOS DE PARCELA
 - 12. PATIOS INGLESES
 - 13. PUBLICIDAD Y CIERRES
- ART. 2.2.4 PROGRAMA Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS
 - 1. PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA
 - 2. DIMENSIONES Y SUPERFICIES MÍNIMAS ÚTILES
- ART. 2.2.5 CONDICIONES DE SALUBRIDAD, HIGIENE E INTIMIDAD EN LOS EDIFICIOS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL
 - 1. HABITABILIDAD
 - 2. VENTILACIÓN
 - 3. SANEAMIENTO
 - 4. ILUMINACIÓN
 - 5. PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN
 - 6. AISLAMIENTO TÉRMICO
 - 7. AISLAMIENTO ACÚSTICO
- ART. 2.2.6 SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES
 - 1. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS
 - 2. ACCESIBILIDAD EXTERIOR
 - 3. VISIBILIDAD DEL EXTERIOR
 - 4. IDENTIFICACIÓN
 - 5. BARANDILLAS Y ANTEPECHOS
 - 6. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
 - 7. INSTALACIONES
 - 8. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS
- ART. 2.2.7 CONDICIONES DE APARCAMIENTO Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

CAPÍTULO 2.3 NORMAS GENERALES DE LOS USOS

- ART. 2.3.1 RÉGIMEN GENERAL
- ART. 2.3.2 COMPATIBILIDAD DE USOS
- ART. 2.3.3 TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN
- ART. 2.3.4 RELACIÓN DE TIPOS DE EDIFICACIÓN
- ART. 2.3.5 CONTROL DE USOS

- ART. 2.3.6 NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS: USOS PERMITIDOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
1. USO PORMENORIZADO DE EQUIPAMIENTO EN NORMAS ZONALES 4CH Y 5CH
 2. USO PORMENORIZADO EN MANZANA DE CASCO-HISTÓRICO 3CH Y MANZANA CERRADA 1CH
 3. OTROS USOS CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES
 4. COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
 5. OCUPACIÓN TEMPORAL DE ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICOS

TÍTULO III. NORMAS PARTICULARES

CAPÍTULO 3.1 NORMAS PARTICULARES Y NORMAS ZONALES

- ART. 3.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO
- ART. 3.1.2 APLICACIÓN Y DESARROLLO
- ART. 3.1.3 UNIDADES DE NORMALIZACIÓN
- ART. 3.1.4 RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DESARROLLO PARA LOS SE.SU-NC
- ART. 3.1.5 NORMAS ZONALES EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO
- ART. 3.1.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 1: EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA DE CASCO HISTÓRICO (1-CH)
1. ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN
 2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
 3. OBRAS PERMITIDAS
 4. DETERMINACIONES DE USO
 - a) Uso predominante
 - b) Usos compatibles
 - c) Usos prohibidos
 5. DETERMINACIONES DE VOLUMEN
 - a) Alineaciones y rasantes
 - b) Altura de la Edificación y número de plantas
 - c) Fondo edificable
 - d) Patios
 - e) Condiciones de parcela
 - f) Ocupación
 - g) Edificabilidad
 - h) Posición de la edificación
 - i) Salientes y vuelos
 - j) Soportales
 - k) Chaflanes
 6. CONDICIONES ESTÉTICAS
- ART. 3.1.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 2: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS DE CASCO HISTÓRICO (2-CH)
1. ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN
 2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
 3. OBRAS PERMITIDAS
 4. DETERMINACIONES DE USO
 - a) Uso predominante
 - b) Usos compatibles
 - c) Usos prohibidos
 5. DETERMINACIONES DE VOLUMEN
 - a) Alineaciones y rasantes
 - b) Altura de la Edificación y número de plantas
 - c) Condiciones de parcela
 - d) Ocupación
 - e) Edificabilidad
 - f) Posición de la edificación
 - g) Salientes y vuelos
 - h) Espacio libre interior
 - i) Chaflanes
 - j) Cerramientos de parcela

6. CONDICIONES ESTÉTICAS
- ART. 3.1.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3: EDIFICACIÓN EN MANZANA DE CASCO HISTÓRICO (3-CH)
1. ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN
 2. OBRAS PERMITIDAS
 3. DETERMINACIONES DE USO
 - a) Uso predominante
 - b) Usos compatibles
 - c) Usos prohibidos
 4. DETERMINACIONES DE VOLUMEN
 - a) Alineaciones y rasantes
 - b) Altura de la Edificación y número de plantas
 - c) Fondo edificable
 - d) Patios
 - e) Ocupación
 - f) Edificabilidad
 - g) Posición de la edificación
 - h) Salientes y vuelos
 - i) Soportales
 - j) Chaflanes
 5. CONDICIONES ESTÉTICAS:
- ART. 3.1.9 CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 4: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS DE CASCO HISTÓRICO (4-CH)
1. ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN
 2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
 3. OBRAS PERMITIDAS
 4. DETERMINACIONES DE USO
 - a) Uso predominante
 - b) Usos compatibles
 - c) Usos prohibidos
 5. DETERMINACIONES DE VOLUMEN
 - a) Alineaciones y rasantes
 - b) Altura de la Edificación y número de plantas
 - c) Fondo edificable
 - d) Patios (patios de manzana)
 - e) Condiciones de parcela
 - f) Ocupación
 - g) Edificabilidad
 - h) Posición de la edificación
 - i) Espacio libre interior
 - j) Soportales
 - k) Salientes y vuelos
 - l) Chaflanes
 - m) Cerramientos de parcela
 6. CONDICIONES ESTÉTICAS

CAPÍTULO 3.2 NORMATIVA PARA LA EDIFICACIÓN DISCONFORME

- ART. 3.2.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN
1. EDIFICIOS CONFLICTIVOS
 2. EDIFICIOS DISCONFORMES
 3. USOS FUERA DE ORDENACIÓN
- ART. 3.2.2 OBRAS PERMITIDAS SOBRE EDIFICIOS DISCONFORMES
- ART. 3.2.3 INTERVENCIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES COMPETENTES

ANEXOS:

- A 1. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DE UNIDADES DE NORMALIZACIÓN
- A 2. REVERSO FICHA DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN
- A 3. TABLA DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS DE REFERENCIA POR PARCELA

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.1 INTRODUCCIÓN

ARTÍCULO 1.1.1 OBJETO DE LA NORMATIVA

El objeto de las presentes normas urbanísticas es el de establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del casco Histórico, en adelante PERI-PECH.

ARTÍCULO 1.1.2 CONTENIDO

Las Normas Urbanísticas se organizan en los siguientes títulos:

- Título I. Contiene las Disposiciones Generales de la organización y estructura del documento.
- Título II. Referido a Normas Comunes, normas comunes derivadas de los preceptos legales y reglamentarios de aplicación.
- Título III. Relativo a Normas Particulares de edificios preexistentes, de nueva edificación y de uso.
- Título IV. Contiene la Normativa Arqueológica de aplicación en el ámbito del Plan Especial.

1

ARTÍCULO 1.1.3 TERMINOLOGÍA

A los efectos del Plan Especial y de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, cuantas veces se empleen los términos urbanísticos que a continuación se definen tendrán el significado que taxativamente se expresa en la presente Normativa Urbanística. Esto no obstante, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y otros artículos del mismo texto.

Sin perjuicio de lo anterior, los Planes y Proyectos que se redacten en desarrollo del Plan Especial pueden, si fuera necesario, por insuficiencia de este glosario terminológico, emplear nuevos conceptos que deberán acompañarse de su exacta definición referida a los términos y sus significados aquí enunciados.

- ALERO: Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.
- ALINEACIÓN: Línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos. Se distinguen los siguientes tipos:
 - Alineación Actual. Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
 - Alineación oficial. Son las alineaciones que se determinan o definen en el Planeamiento y pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno circundante, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del forjado de techo de la última planta habitable, excluidos los áticos retranqueados de la línea de fachada.
- ALTURA DE PLANTAS O PISOS: Es la distancia vertical entre dos niveles consecutivos o plantas de edificación. Se distinguen dos tipos:
 - Altura de piso. Es la distancia, en vertical, entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.
 - Altura libre de piso. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo, o del falso techo, de una misma planta.
- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: Es la capacidad edificatoria de una parcela, solar, zona o área de suelo. Se distinguen las siguientes:
 - Aprovechamiento Real. Es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística. Es decir, es la superficie edificable en un terreno que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre intensidad de uso y tipología establece el Plan General para ese terreno.
 - Aprovechamiento lucrativo. Cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.
 - Aprovechamiento medio. Es el coeficiente entre el aprovechamiento lucrativo que tenga carácter privado, homogeneizado o ponderado respecto del uso y tipología edificatoria característica del ámbito en que se encuentre y la superficie total de un ámbito considerado, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, siempre que no hayan sido adquiridos por la Administración de forma onerosa.
 - Aprovechamiento Patrimonializable. Es aquél que la ley reconoce al propietario de un terreno en función del derecho de propiedad que ostenta, con independencia del aprovechamiento real que el Plan General establece para dicho terreno.
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN: Es la zona dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar a la parcela edificable las condiciones de ocupación.
- ÁTICO: Planta situada por encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida. Cuando dicho espacio queda comprendido entre la cara superior del forjado y los faldones inclinados de la cubierta, se denomina bajo cubierta o buhardilla.
- AZOTEA: Cubierta plana transitable.
- BAJO CUBIERTA: Volumen de edificación situado sobre el forjado que forma el techo de la última planta, susceptible de ser ocupado o habitado.
- BALCÓN: Saliente constituido por un forjado de suelo visitable, protegido por barandilla o antepecho, con un fondo máximo normal a fachada de cuarenta (40) centímetros.

- BANDERÍN: Anuncio comercial o publicitario que emerge ortogonal a la fachada, a una altura tal que permita el paso peatonal o rodado bajo él.
- BLOQUE ABIERTO: Conjunto de edificaciones con implantación libre en parcela por aplicación de retranqueos con respecto a las alineaciones oficiales, recayendo sus fachadas a espacios libres de carácter público o privado.
- CAMBIO DE USO O ALTURA: Son las líneas que delimitan los espacios edificables de parcela con distintos usos o alturas en la manzana, bien sean de carácter público o privado.
- CERRAMIENTO DE PARCELA: Elementos constructivos situados en la parcela sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, situado sobre las alineaciones, y cerramiento interior, el resto.
- CHIMENEA DE VENTILACIÓN: Espacios verticales vacíos interiores a la edificación, que emergen en cubierta.
- CONVENIO URBANÍSTICO: Acuerdo de la Administración con otras Administraciones públicas, Entidades de Derecho público o con particulares con el fin de regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.
- CORNISA: Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.
- CUERPOS VOLADOS: Partes de la edificación que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.
- DENSIDAD: Número de viviendas construidas por unidad de superficie de suelo, del área o zona considerada.
- DETERMINACIONES: Cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Se pueden distinguir:
 - Ordenación general (OG): conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.
 - Ordenación detallada (OD): conjunto de determinaciones de planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.
- DOTACIONES URBANÍSTICAS: Conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. En relación con este concepto se entiende por:
 - Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

- Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
 - Espacios libres públicos: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
 - Zonas Verdes: dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.
 - Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- 4
- EDIFICABILIDAD: También llamada intensidad de uso del suelo, es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado. La edificabilidad máxima reflejada en las correspondientes fichas de sectores de suelo urbano no consolidado se refiere a edificabilidad máxima en usos privados (Art. 86.2 RUCyL) por cada hectárea neta del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales, y, por tanto, sin homogeneizar por ser una determinación de ordenación general. Se trata por tanto de un parámetro de ordenación general sin ponderar, en tanto su ponderación requiere el establecimiento de determinación de ordenación detallada (coeficiente de ponderación) en el instrumento que desarrolle, en su caso, el presente PERI-PECH.
- Se distinguen dos formas de expresar el coeficiente de edificabilidad:
- Edificabilidad bruta: que expresa la relación entre la cantidad de metros cuadrados de techo edificable y la superficie total o superficie bruta de un ámbito de ordenación, es decir, la superficie que resulte de su medición real y de los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro incluyendo a estos efectos la superficie de los terrenos reservados para sistemas generales.
 - Edificabilidad neta: que expresa la relación entre la cantidad de metros cuadrados de techo edificable y la superficie de la parcela neta, es decir, la superficie de parcela que nos esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.

- EDIFICIO EXCLUSIVO: Aquél en el que en todos sus locales se desarrollan actividades contempladas dentro del mismo uso.
- EDIFICIO EXENTO: Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.
- ENTRANTE: Espacios no cerrados que se sitúan en el interior de la línea de fachada del edificio.
- ENTREPLANTA: Planta cuyo forjado se sitúa entre los planos de pavimento y de techo de la planta baja a la que está adscrita, con una superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta a la que sirve.
- ESCAPARATE: Huecos acristalados de las fachadas de comercios dispuestos para exhibir mercancías.
- ESTUDIO DE IMPACTO: Estudio que, excepcionalmente, debe acompañar a las propuestas de instalación de actividades que, por su escala o por el carácter de molesta, insalubre, nociva o peligrosas o por otras características similares, pueden tener graves consecuencias reales sobre los desarrollos urbanos normales, o, en suelo rústico, sobre los desarrollos actuales o futuros.
- FACHADA O LÍNEA DE EDIFICACIÓN: Línea de proyección en planta que define los planos que delimitan la edificación.
- FINCA FUERA DE ALINEACIÓN: Son aquéllas en las que la Alineación Oficial no coincide con la Alineación Actual.
- FONDO EDIFICABLE: Distancia que medida perpendicularmente desde la alineación, establece la superficie ocupable de la parcela.
- LINDERO: Líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas a las que da frente. Linderos laterales son los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.
- LUZ RECTA: La distancia comprendida entre un hueco y el exterior del paramento fronterizo o límite de la parcela en su caso, medida en la perpendicular al hueco en toda su extensión.
- MANZANA: La parcela o conjunto de parcelas delimitada por uno o varios viales.
- MANZANA ABIERTA: Edificación de vivienda colectiva con cuatro fachadas.
- MANZANA CERRADA: Edificación o conjunto de edificaciones de vivienda colectiva que tienen su frente sobre la alineación y que conforma con las colindantes un patio.
- MEDIANERÍA: Es el elemento constructivo de una edificación que es común o que la separa de la edificación existente o posible de la parcela colindante.
- MARQUESINA: Vuelo no visitable que protege la planta baja de los edificios, emergiendo de la fachada a una altura tal de la rasante de la acera que permita la circulación peatonal o rodada bajo ella.
- MIRADOR: Mirador es el cuerpo volado cerrado en el que sus paredes de cerramiento son acristaladas en toda su altura.

- MUESTRA: Rótulos en madera, metal u otro material que, paralelos a la fachada, tienen por finalidad anunciar los productos que se venden en los comercios.
- OCUPACIÓN: Es la relación expresada en porcentaje entre la superficie ocupada por la edificación, sobre y/o bajo rasante, y la de la parcela.
- PARCELA: Superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística. En relación con este concepto, se distinguen:
 - Parcela neta. Parte de terreno, apto o no para la edificación según la ordenanza que le sea de aplicación, en el que están excluidos los espacios que se destinen a dotaciones urbanísticas públicas de sistema general.
 - Parcela mínima. Superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
 - Parcela mínima edificable. Superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los procesos de edificación.
 - Parcela edificable. Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales en que se podrá ejecutar la edificación.
 - Parcelas resultantes: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.
- PASAJES: Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales o portales y conexión peatonal entre espacios de uso público.
- PATIO: Es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores o exteriores de la edificación. Se distinguen:
 - Patio inglés. Patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 - Patio mancomunado. Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado mutua y fehacientemente respecto a servidumbre de luces, vistas y demás cargas y beneficios.
 - Patio de manzana. Es el espacio interior de una manzana, edificable o no en planta baja, definido por las alineaciones oficiales interiores.
 - Patio de parcela. Patios situados en los espacios edificables de parcela, se dividen en dos grupos:
 - Patios Cerrados. Aquellos que están cerrados por todos sus lados.
 - Patios Abiertos. Aquellos que están abiertos en uno o más de sus lados.
- PIEZA HABITABLE: Aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. No se consideran como tales vestíbulos, pasillos, retretes, cuartos de baño, vestidores, despensas, trasteros, almacenes, etc.
- PLANTA BAJA: Se considera planta baja aquella cuya cara superior del suelo se encuentra a menos de cien (100) centímetros respecto a la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.
- PLANTA DE PISO: Todas aquéllas que están por encima de la planta baja, a excepción del ático.

- PORTAL: Local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.
- RASANTES ACTUALES: Son las cotas existentes en la actualidad que determinan la elevación de un punto del terreno.
- RASANTES OFICIALES: Son las cotas fijadas en el Plan o Proyecto de Urbanización y que determinan la elevación de un punto del terreno.
- RETRANQUEO: Separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ella; se distingue retranqueo frontal, lateral y testero.
- SALIENTE: Elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.
- SECTOR: Ámbito de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de la ordenación detallada.
- SEMISÓTANO: Se entiende por semisótano todo local cuyo pavimento esté en algún punto a más de cien (100) y menos de ciento cincuenta (150) centímetros por debajo de la rasante de la acera o terreno circundante.
- SISTEMAS GENERALES: Conjunto de dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.
- SISTEMAS LOCALES: Conjunto de dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, tanto públicas como privadas, que deberán contener cada uno de los sectores de los suelos urbano y urbanizable, y cuya organización espacial o bien se regula en el suelo urbano del propio Plan General o se regulará en el planeamiento de rango jerárquico inferior que se redacte para desarrollo y pormenorización de las previsiones del Plan General en el suelo urbanizable.
- SOLAR: Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten por un lado con acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones: estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público, estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico, ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico, y estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico, y por otro lado con los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico: abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución, saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, alumbrado público y telecomunicaciones.
- SOLAR EDIFICABLE: El solar tendrá la consideración de edificable cuando su superficie sea igual o superior a la definida para la parcela mínima edificable en la ordenanza correspondiente.

- SÓLIDO CAPAZ: Volumen definido en el planeamiento o norma zonal de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación, excepto los salientes autorizados.
- SOPORTAL: Espacio cubierto que queda a lo largo de una fachada o de todos o alguno de los lados de una plaza, que se forma sosteniendo la parte delantera de los edificios con pilares o columnas.
- SÓTANO: Planta de la edificación en la que la cara superior del forjado que forma su techo queda por debajo o a nivel de rasante.
- SUPERFICIE EDIFICADA:
 - Por planta. Es la superficie comprendida dentro de la línea exterior de los muros de cerramiento. Los salientes, vuelos, patios, etc. se atenderán a lo regulado en las Normas Generales de la Edificación, Normas Generales de los Usos, así como las Normas Zonales.
 - Total. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
- SUPERFICIE OCUPADA: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre el suelo de la parcela, del perímetro exterior de la edificación habitable, incluso vuelos y sótanos y semisótanos.
- TERRAZA: Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y que supere las dimensiones establecidas para balcón.
- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: Se entiende por tipología edificatoria los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.
- TORREÓN: Cuerpo de edificación situado sobre la última planta permitida, con dos de sus fachadas coincidentes con las fachadas exteriores del edificio.
- UNIDAD DE ACTUACIÓN: Las unidades de actuación son superficies delimitadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con los mismos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada, donde todos los propietarios de suelo comprendidos en ella, deberán cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización que fije la normativa aplicable. Dichos sectores podrán ser continuos o discontinuos.
- UNIDAD DE NORMALIZACIÓN: Son actuaciones aisladas, de gestión pública o privada, propias del suelo urbano consolidado, deben delimitarse de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del Plan Especial y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes.
- USO DEL SUELO: Cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto se entiende por:
 - Uso global o predominante: la agrupación de usos pormenorizados, que caracteriza de forma general la identidad mayoritaria de un ámbito o sector.
 - Uso pormenorizado: el nivel de agrupación de usos elementales, que se sintetiza en una tipología edificatoria o en una ordenanza.

- Uso elemental: la máxima desagregación de los usos, los usos ligados a una actividad específica.
 - Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
 - Uso prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.
 - Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.
 - Acto de uso del suelo: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.
- URBANIZACIÓN: Conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libre públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.
 - VIVIENDA: Alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. En relación con este aspecto se pueden distinguir:
 - Vivienda colectiva: edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.
 - Vivienda exterior: aquélla que tiene al menos uno de sus huecos sobre calle, plaza, o alternativamente sobre espacios libres de uso público o privado.
 - Vivienda unifamiliar: edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas. Se pueden distinguir:
 - Viviendas unifamiliares adosadas en hilera o fila: son aquellas adosadas a los dos linderos laterales, formando conjunto de edificaciones en los que las viviendas de los extremos solo se encuentran adosadas a un lindero. Pueden plantearse elementos o accesos comunes para piscinas, garajes, servicios, etc.
 - Vivienda unifamiliar aislada: la que está exenta en el interior de una parcela, retranqueada en todos sus linderos, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes. Sólo existe una vivienda por cada parcela o subdivisión interior en los supuestos que expresamente se determinen.
 - Viviendas unifamiliares pareadas: edificación retranqueada en tres de sus linderos, adosado al cuarto, que forman conjuntos de dos edificaciones adosadas mediante lindero lateral.
 - Vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por la Administraciones Públicas.
 - VOLUMEN EDIFICADO POR PLANTA: Volumen comprendido por los planos que delimitan las alineaciones y líneas de edificación y el plano formado por los faldones o paños de cubierta.
 - VOLUMEN TOTAL EDIFICADO: Es la suma de los volúmenes edificados por planta.
 - ZONA: Superficie de uso urbanístico característico homogéneo, en la que se aplica una ordenanza particular, para la ordenación y uso del suelo.

ARTÍCULO 1.1.4 ABREVIATURAS UTILIZADAS

Para una mejor consulta, entendiendo la complejidad y extensión de los documentos y textos de referencia obligada con aplicación legal, urbanísticos y territoriales entre otros, en el presente documento, y de acuerdo con la instrucción técnica urbanística 2/2005, aprobada en Orden FOM/1572/2006 de 27 de septiembre de 2006 y publicada en el BOCYL nº 196 de 10 de octubre de 2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN), se acompaña una relación con las siglas que en el presente texto se utilizarán en lo sucesivo.

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.....LUCyL
ó también Ley de Urbanismo de 1999
- Ley 10/2002, de 10 de julio, de Modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León M-LUCyL
ó también Ley 10/2002
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y LeónRUCyL
ó tambiénReglamento de Urbanismo
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y LeónRUCyL
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.....LS/98
ó también Ley del Suelo de 1998
- Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio..... RDL 4/00
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 1346/1976 de 9 de abril) TRLS/76
o tambiénLey del Suelo de 1976
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 1/1992 de 26 de junio.....TRLS/92
o tambiénLey del Suelo de 1992
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León LOT 10/98
- Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León..... LPACUCyL
o tambiénLey del Patrimonio Cultural
- Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Orden FOM/1572/2006 Sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.....ITPLAN
o también.....Instrucción Técnica Urbanística de Normalización de Instrumentos de Planeamiento

Asimismo, se utilizarán las siguientes abreviaturas para diversos conceptos o figuras de ordenación urbanística:

- Plan General de Ordenación Urbana PGOU
- Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico PERI-PECH
- Proyecto de Urbanización PU
- Suelo urbano SU
- Áreas de Planeamiento Previo APP
- Sectores de Suelo Urbano Consolidado SE.SU-C
- Sectores de Suelo Urbano no Consolidado con Ordenación Detallada Remitida SE.SU-NC
- Unidad de Actuación UA
- Unidad de Normalización..... UN

CAPÍTULO 1.2 GENERALIDADES

ARTÍCULO 1.2.1 NATURALEZA

1. El presente Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico (en adelante Plan Especial) constituye el instrumento de desarrollo de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Casco Histórico, cuya redacción y tramitación es simultánea a la de éste Plan Especial.
2. El Plan Especial se redacta en cumplimiento del artículo 43 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el artículo 94 del Reglamento Decreto 37/2007 para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, que se refiere a la obligatoriedad de elaborar Planes Especiales para las áreas afectadas por la declaración de Conjunto Histórico.
3. Como Plan Especial de Reforma Interior y Protección tiene la finalidad, carácter, contenido y alcance previstos en los artículos 48 y 49 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como en los artículos 145 y 146 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
4. El Plan Especial de Protección, recoge los fundamentos del acuerdo 37/2005 en el que se aprueba el Plan PAHIS 2004-2012 del Patrimonio Histórico de Castilla y León en el que se fijan, los objetivos y criterios de actuación, del Plan Estratégico para la gestión integrada del Patrimonio Histórico de Castilla y León.

5. Para la redacción del presente Documento u sus determinaciones gráficas, se aplica la Orden FOM/1572/2006 de Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos (ITPLAN).

ARTÍCULO 1.2.2 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO

El Plan Especial tiene aplicación en el ámbito delimitado por la envolvente del área delimitada que se define en la Declaración del Casco Histórico de la Ciudad de Soria como Conjunto Histórico, con fecha 24 de Junio de 1993.

ARTÍCULO 1.2.3 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

1. El Plan Especial desarrolla la ordenación detallada de la totalidad del Conjunto Histórico completando las determinaciones del Plan General.
2. Las intervenciones en el Casco Histórico, dependiendo del objeto, modo de gestión escogido y clasificación de suelo, se desarrollarán mediante el presente instrumento de planeamiento, o en su defecto, por los que éste en desarrollo del RUCyL designe para completar las necesidades de actuación en el mismo.
3. El Plan Especial se desarrollará mediante actuaciones aisladas sobre parcelas existentes o bien agrupando terrenos colindantes en ámbitos de gestión urbanística denominadas Unidades de Normalización en los suelos urbanos consolidados, o bien delimitando sectores continuos o discontinuos como Unidades de Actuación en las bolsas de suelo urbano no consolidado.
4. La ejecución material del presente Plan Especial se realizará mediante proyectos técnicos con las siguientes finalidades:
 - a) Urbanización, para la realización de las obras siguientes:
 - Excavación y movimientos de tierra.
 - Pavimentación y acondicionamiento de calles, parques y jardines públicos.
 - Completar la urbanización o mejora de los solares.
 - Completar o mejorar la pavimentación de los espacios públicos.
 - Redes de distribución de agua, riego e hidrantes.
 - Evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - Canalización de redes de telecomunicaciones y otros servicios tecnológicos.
 - Distribución de energía eléctrica, gas y alumbrado público.
 - Aparcamientos en vías públicas.
 - Completar o mejorar la Red Viaria y Alineaciones Oficiales.
 - b) Obras de demolición de edificaciones existentes y obras de edificación de nueva planta.

- c) Nueva edificación en solares vacantes y de sustitución o ampliación de edificios preexistentes.
- d) Mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los edificios existentes.
- e) Otras obras no contempladas en los apartados anteriores como:
 - Construcciones e instalaciones de carácter aislado o eventual no comprendidas en los proyectos de Urbanización y Edificación.
 - Ingeniería civil, arquitectura y ornamentación urbana permanente.
 - Instalaciones y construcciones ligeras, así como mobiliario en la vía pública.
 - Movimientos de tierras y acondicionamiento de terrenos.
 - Depósitos y embalses al aire libre y enterrados.
 - Cerramientos de parcelas.
 - Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos al aire libre.
 - Construcciones prefabricadas y desmontables.
 - Obras e instalaciones de maquinaria auxiliar de carácter temporal.
 - Instalaciones mecánicas y maquinaria de distinto tipo, integradas o añadidas a la edificación para adaptarla a un uso determinado.
- f) La obtención y mejora de Dotaciones Urbanas que requiera el ámbito del Plan Especial y, por su incidencia, el resto del municipio.

13

ARTÍCULO 1.2.4 CARÁCTER DE LA PROTECCIÓN

La protección propiciada por el presente Plan Especial debe entenderse en sentido amplio, y sólo con las limitaciones previstas en el mismo. La protección incluye no sólo la conservación y puesta en valor, sino también la mejora y acabado, así como la rehabilitación de los conjuntos, elementos y estructuras siguientes:

- El conjunto del área o ámbito afectado por el Plan Especial.
- Los elementos que lo conforman, tanto edificios como espacios libres y parcelas, considerados unitariamente o agrupados por situaciones o zonas tipo.
- Otras estructuras significativas de carácter general, como el trazado de calles y plazas, o de carácter unitario.

Se trata además, no sólo de conservar los bienes inmuebles legados por el pasado, sino también los lenguajes formales que les dieron significado.

Se trata especialmente de conservar la capacidad de hacer, diseñar y construir que permitió –en su día– a la población del Municipio de Soria producir los conjuntos, elementos y estructuras que hoy constituyen el Patrimonio heredado y que el presente Plan Especial trata de conservar, lo que permitirá en el futuro

completar el Casco del Municipio con nuevos elementos y edificios con la calidad que exige actualmente nuestra sociedad.

ARTÍCULO 1.2.5 VIGENCIA Y MODIFICACIONES DEL PLAN ESPECIAL

1. A partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva, el Plan Especial entrará en vigor con carácter indefinido. No obstante, el Ayuntamiento podrá proceder a alterar sus determinaciones mediante el procedimiento de modificación regulado en el artículo 58.2 de la LUCyL y 169.2 y 3 del vigente RUCyL.
2. La modificación del Plan Especial podrá tener lugar justificadamente cuándo se den alguna de las circunstancias siguientes:
 - Cuando se modifique o revise el Plan General de Ordenación Urbana de Soria, que habilita la redacción del presente Plan Especial de forma que afecte a los criterios, determinaciones y Política General del presente Plan Especial.
 - Por el transcurso de ocho años desde su aprobación definitiva.

ARTÍCULO 1.2.6 EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico, conforme a los arts. 175, 182 a 184 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

14

- **PUBLICACIÓN:** El acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el BO Castilla y León y en el BOP de Soria, en éste último como Anexo al acuerdo, se publicarán la memoria vinculante y las normas urbanísticas y la relación de todos los demás documentos tanto escritos como gráficos de carácter normativo. (Art. 175 RUCyL)
- **EJECUTIVIDAD:** Implica la inmediata eficacia de las determinaciones contenidas en el P.G.O.U., una vez aprobado definitivamente y surta efecto su entrada en vigor (Art. 182 RUCyL).
- **VINCULACIÓN:** El planeamiento urbanístico es vinculante para las administraciones públicas y para los particulares que están obligados a su cumplimiento. (Art. 183 RUCyL)
- **DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA:** La aprobación definitiva del PERI-PECH, una vez publicado en el B.O.P. de Soria implica la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en el mismo, y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres (Art. 184 RUCyL).

ARTÍCULO 1.2.7 CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

En caso de discrepancia entre varios documentos del presente Plan Especial prevalecerá por este orden: la Memoria Vinculante, la Normativa, el Catálogo, los Planos de Ordenación y el Estudio Económico. En último extremo, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

Si la discrepancia se produce entre este Plan Especial o se plantean dudas interpretativas entre diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, deben aplicarse los principios de competencia, prevalencia de instrumento de mayor jerarquía y ponderación de los intereses públicos.

Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, prevalecerá el texto sobre el dibujo. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

En todo caso, corresponde al Ayuntamiento de Soria la interpretación del PERI-PECH en ejercicio de sus competencias urbanísticas, que se regirá siempre por lo más beneficioso para el municipio.

15

ARTÍCULO 1.2.8 ÓRGANOS COMPETENTES

1. La Administración competente para la protección del Conjunto Histórico-Artístico del Casco Histórico de Soria es la Dirección General del Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura de la Comunidad de Castilla y León, el Ayuntamiento y el Estado, cada uno en su ámbito.

Las competencias de dichas administraciones, tiene por objeto garantizar la conservación del Patrimonio Histórico, incluido en el Conjunto, promover su investigación y enriquecimiento, así como fomentar y tutelar el acceso de todos los ciudadanos al mismo.

2. El Ayuntamiento de Soria es competente, desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial, para autorizar las obras que desarrollen el planeamiento aprobado, siempre que no afecten a bienes declarados de interés cultural con la categoría de monumento o jardín histórico, o a sus entornos, debiendo dar cuenta a la Consejería competente en materia de cultura de las licencias concedidas, en un plazo máximo de 10 días.

La intervención municipal se ejerce mediante las siguientes facultades:

- Concesión de licencias urbanísticas de: parcelación y reparcelación; obras de edificación y urbanización; ocupación y funcionamiento; actividades e instalaciones.
- Control de la legalidad de las actuaciones autorizadas por licencia municipal.

3. Para las excepciones contempladas en el punto anterior, el Ayuntamiento deberá solicitar informe a la Consejería competente en materia de Cultura, debiendo ser autorizada cualquier intervención con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.
4. La competencia para autorizar excavaciones y prospecciones arqueológicas corresponderá a la Comunidad Autónoma. También los derribos en el Conjunto Histórico deben ser autorizados por la CTPC de Soria.
5. Las obras que se realicen sin el amparo de licencia municipal serán ilegales y el Ayuntamiento y, en su caso la Consejería competente en materia de cultura ordenarán, si fuese oportuno, su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción sin perjuicio de incoar en su caso el correspondiente expediente sancionador.

ARTÍCULO 1.2.9 COMISIÓN MUNICIPAL DE SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL

1. Con objeto de realizar un seguimiento y control de las actuaciones en ejecución y desarrollo del Plan Especial, se constituirá una Comisión de Seguimiento del PERI-PECH, con las finalidades siguientes:
 - Asesoramiento al Ayuntamiento en cuanto suponga la ejecución del Plan Especial.
 - Informes relativos a propuestas de modificación del Plan Especial.
2. La composición de la Comisión será la siguiente:
 - El Alcalde o Concejales-vocal en quien delegue.
 - Un representante de la Consejería de Cultura de la Comunidad de Castilla y León.
 - Un representante de cada uno de los partidos políticos con representación municipal.
 - Hasta dos representantes de asociaciones culturales o profesionales de reconocido prestigio en la ciudad nombrados por el Alcalde.
 - La composición prevista podrá modificarse por acuerdo municipal del Ayuntamiento Pleno.

16

ARTÍCULO 1.2.10 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS

El Plan Especial establece un plazo de cuatro años para materializar los aprovechamientos atribuidos por el mismo a las parcelas del Suelo Consolidado.

1. Durante los cuatro primeros años de vigencia, las alteraciones que reduzcan los aprovechamientos mantendrán el derecho a indemnización siempre que se den las condiciones y circunstancias previstas en la normativa de aplicación del presente Plan Especial (art. 13 del RUCyL). A partir de los cuatro años de vigencia, el Ayuntamiento podrá introducir alteraciones, revisiones o modificaciones en los aprovechamientos de las parcelas, sin derecho a indemnización cuando hayan transcurrido los plazos previstos en el presente Plan Especial para ejercer el derecho a materializar los

aprovechamientos todavía no consolidados, excepto cuando el incumplimiento de dichos plazos sea achacable a causas ajenas a los titulares de dichas parcelas o terrenos

Se establecen los siguientes plazos:

- Cumplimiento de deberes de equidistribución, cesión y urbanización en **suelo urbano no consolidado** a partir de la aprobación del instrumento que establezca su ordenación detallada:
- Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: 6 meses.
- Aprobación definitiva de la reparcelación: 1 año.
- Ejecución de la urbanización y cesión de superficies de cesión obligatoria y gratuita: 2 años.
- Edificación. Solicitud de licencia: 3 años.
- Ultimación de las obras de edificación: 2 años desde la concesión de la licencia.
- Plazos para desarrollo de **suelo urbano consolidado con delimitación de unidad de normalización**:
 - Aprobación definitiva del Proyecto de Normalización: 1 año.
 - Ejecución de la urbanización y cesión de superficies de cesión obligatoria y gratuita: 2 años.
 - Edificación. Solicitud de licencia: 3 años.
 - Ultimación de las obras de edificación: 2 años desde la concesión de la licencia.
- Plazos para solicitar **licencia en suelo urbano consolidado**: 4 años desde la aprobación del PERI-PECH.

17

2. En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.
3. Se establece un plazo mínimo de cuatro años para iniciar la ejecución de la edificación de acuerdo con lo previsto en el presente Plan Especial y siempre que no existan causas imputables a la administración o similares. Una vez agotado este plazo, sin que se hubiera solicitado la correspondiente licencia, o habiéndola solicitado no se hubiera completado la ejecución en un plazo adicional de dos años, se podrá: bien modificar el presente Plan y, con ello, las condiciones de aprovechamiento urbanístico y de la edificación de las parcelas, así como los plazos de ejecución de la misma, sin derecho de indemnización, o bien aplicar las medidas previstas para los casos de incumplimiento de los deberes de ejecución por parte de los propietarios de las parcelas. El Ayuntamiento podrá imponer plazos de edificación forzosa, en áreas o parcelas específicas, para las que se aprueben Proyectos de Normalización o Estudios de Detalle previstos en estas mismas Normas.

CAPÍTULO 1.3 APROVECHAMIENTOS, INTENSIDAD Y USO DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 1.3.1 CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y PRESERVACIÓN DE LO EXISTENTE

La Revisión del Plan General en el Casco Histórico 2012 reconoce los aprovechamientos históricos de las parcelas, edificadas o no, del Casco Histórico, tanto en los edificios protegidos como los susceptibles de sustitución. El desarrollo y ejecución del Plan Especial deben estar orientados por una gestión tendente a producir equilibrio entre los derechos y deberes de los propietarios del suelo en el Casco Histórico.

ARTÍCULO 1.3.2 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

El Plan General recoge la definición de los distintos tipos de Aprovechamiento Urbanístico, distinguiendo los siguientes:

- APROVECHAMIENTO REAL. Es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística. Es decir, es la superficie edificable en un terreno que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre intensidad de uso y tipología establece el Plan General para ese terreno.
- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO. Cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.
- APROVECHAMIENTO MEDIO. Es el coeficiente entre el aprovechamiento lucrativo que tenga carácter privado, homogeneizado o ponderado respecto del uso y tipología edificatoria característica del ámbito en que se encuentre y la superficie total de un ámbito considerado, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, siempre que no hayan sido adquiridos por la Administración de forma onerosa.
- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE. Es aquel que la ley reconoce al propietario de un terreno en función del derecho de propiedad que ostenta, con independencia del aprovechamiento real que el Plan General establece para dicho terreno.
- APROVECHAMIENTO EXISTENTE. Es el aprovechamiento correspondiente a las edificaciones existentes, si la hubiera, en la parcela.
- REPARCELACIÓN DISCONTINUA Y COMPENSACIÓN ECONÓMICA. Se promoverá también para la ejecución del Plan Especial, la aplicación de las técnicas de reparcelación y equidistribución propias de los sistemas de compensación y cooperación, asociadas a la delimitación de unidades de ejecución discontinuas para llevar a cabo operaciones aisladas de carácter puntual, con la previa o simultánea aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

Los titulares de parcelas que, por limitaciones de distinto tipo, no puedan materializar en su propia parcela la totalidad del aprovechamiento al que tienen derecho, podrán materializar el aprovechamiento restante

a otras parcelas dentro o fuera del Casco Histórico o ser compensados económicamente, para lo cual será necesaria la previa aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación discontinua o económica.

Cuando se trate de transformar, total o parcialmente, un edificio con aprovechamiento lucrativo en un edificio dotacional, el aprovechamiento lucrativo podrá materializarse en otras parcelas mediante la delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas de dos o más parcelas y la tramitación del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

Las técnicas de compensación y de reparcelación serán alternativas que se elegirán en cada caso en razón de la finalidad que se persiga y a la mayor facilidad de aplicación de unas u otras.

ARTÍCULO 1.3.3 ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS

De acuerdo con lo establecido por la revisión del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Casco Histórico 2012, el aprovechamiento de las parcelas edificadas de Tipología Residencial en Manzana Cerrada, Manzana de Casco Histórico, Bloques Abiertos o Vivienda Unifamiliar, será el materializado por la edificación existente o preexistente en el caso de los solares. A modo de referencia y con carácter no vinculante se aporta la Tabla de Edificabilidades en las parcelas, tomada del PERI-PECH 1994.

19

Las parcelas comprendidas en manzanas de Casco Histórico 3CH tendrán como techo absoluto dicha edificabilidad con la única excepción de los aprovechamientos bajo cubierta, que por compensación de las mayores exigencias de la protección se pudieran permitir en las condiciones previstas a estos efectos en esta misma Normativa.

En parcelas destinadas a edificación de equipamientos se ajustarán a los correspondientes aprovechamientos de la misma tabla anexa, sin perjuicio de lo previsto para la modificación de aprovechamientos en esta misma Normativa.

El resto de las parcelas con aprovechamiento lucrativo y que no estén comprendidas en manzanas de Casco Histórico 3CH, tendrán como techo el correspondiente aprovechamiento de la tabla o el que tuviera cabida por debajo de la altura máxima fijada en el plano correspondiente, sin perjuicio de que el exceso de aprovechamiento que pudiera haber servido para compensar el de otras parcelas del Casco Histórico.

El aprovechamiento de las áreas de actuación será el que haya sido fijado en las correspondientes fichas de intervención.

ARTÍCULO 1.3.4 CÓMPUTO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

La Revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico señala que el Plan Especial podrá desarrollar o precisar las condiciones para cada parcela, computando la superficie total construida, suma de las superficies construidas de todas y cada una de las plantas de la edificación.

Se computará como superficie construida la comprendida dentro de la proyección del borde exterior de cada planta. Se computará como superficie total construida la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas y todos los bloques de edificación, con o sin edificación especialmente protegida.

No se computará como superficie construida:

- Los soportales y los pasajes abiertos de acceso a espacios públicos.
- Los patios interiores de parcela, así como los huecos de escalera y ascensores en todas las plantas, excepto la última cuando esté cubierta.
- Los cuerpos salientes abiertos.
- Los sótanos y semisótanos cuando su relación, estructural y constructiva, con la planta baja, garanticen que sólo se pueden destinar a cuartos de instalaciones o servicios de la planta baja o del conjunto de la finca, a cámaras de aire, aljibes, accesos de mantenimiento de estructuras o instalaciones, y así se haga constar en la correspondiente solicitud y concesión de licencias, de edificación o primera ocupación.
- Las plantas bajas, de sótano y bajo cubierta, así como las plantas intermedias o los espacios que formen parte de ellas con altura libre entre estructuras de suelo y techo inferiores a 1,50 metros.
- El cincuenta por ciento (50%) de las superficies brutas destinadas a aparcamientos en la planta baja, o el 100% en las plantas bajo rasante destinadas al mismo fin, cuando éstos estuvieran permitidos en aplicación o desarrollo del presente Plan Especial.
-

20

ARTÍCULO 1.3.5 APROVECHAMIENTOS Y COMPENSACIÓN DE LAS MAYORES EXIGENCIAS DEL PATRIMONIO PROTEGIDO

En los edificios catalogados en atención a su especial interés público y social y a las mayores exigencias que soportan por la especial protección que han merecido, el Ayuntamiento podrá atribuir, de oficio o a instancia de parte, mayores aprovechamientos que los fijados en las presentes Normas y que podrán materializarse en el propio edificio o resto de la parcela, o bien compensarse por cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de aplicación.

La materialización del aprovechamiento -bajo cubierta o fuera del edificio en otras ubicaciones- no pondrá en riesgo ni disminuirá el interés o valor cultural o urbanístico del inmueble y parcela afectada.

El incremento de aprovechamiento no podrá superar el 10% del existente. Todo ello respetando las condiciones de volumen que se proponen en el Plan especial y que son las de la edificación preexistente, en aplicación del Art. 42.4 de la Ley 12/2002.

TÍTULO II. NORMAS COMUNES

CAPÍTULO 2.1 NORMAS COMUNES DE PROTECCIÓN

SECCIÓN I. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE BIENES INMUEBLES

ARTÍCULO 2.1.1 DEBERES Y LIMITACIONES EN EL SUELO URBANO

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes: en suelo urbano consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Asimismo deberán edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos, y mantener adecuadamente las edificaciones existentes, todo ello sin perjuicio de la obligación de cumplir los derechos y deberes contenidos en los artículos 40 y 41 del RUCyL, y en especial los regulados en el artículo 17 del citado texto normativo.

22

ARTÍCULO 2.1.2 PROTECCIÓN GENÉRICA DEL CASCO HISTÓRICO Y PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA O PORMENORIZADA DE ELEMENTOS

Además de la protección individual de las parcelas y sus edificaciones y de los subconjuntos urbanos de que unos y otros han merecido por su mayor o menor, pero especial interés patrimonial, el presente Plan Especial atribuye una protección genérica global a la totalidad de cada uno de los sectores que afecta a todos y cada uno de los elementos construidos, de la edificación y de la urbanización en su sentido más amplio, aun cuando el interés individual sea nulo o incluso cuando la atribución del elemento sea negativa para la totalidad o simplemente parte del correspondiente ámbito genéricamente protegido.

La protección genérica tendrá aplicación (entre otros aspectos concretos y sin perjuicio de lo establecido a estos efectos en la presente normativa) a los usos, edificación, fachadas, tipología de parcela, agrupaciones de parcela y por último, al trazado de calles, en orden de importancia, de menor a mayor, creciente de acuerdo con la siguiente receta de criterios de conservación:

- si se puede, consérvese el uso histórico o inicial
- si no se puede conservar, consérvese el edificio
- si no se puede conservar, consérvese la fachada y su orden formal
- si no se pueden conservar, consérvese la tipología edificatoria y la edificabilidad de la parcela
- si no se pueden conservar, consérvese la parcela

- y si no se puede conservar, consérvese la manzana o agrupación de parcelas
- y si no se puede conservar, consérvese el trazado de calles circundantes
- y si no se puede conservar, consérvese el Subconjunto en el que se sitúa el edificio y su parcela
- y si no se puede conservar nada de lo anterior, consérvese la capacidad de responder a las necesidades actuales de cada momento histórico, de forma y con el lenguaje y estilo adecuados sin más limitación para construir “ex novo” que la calidad y la discreción que merece el patrimonio heredado: esto es, aceptando para ello las manifestaciones más avanzadas de la arquitectura y urbanismo y tan solo evitando el protagonismo de estas sobre el entorno patrimonial existente.

El Plan Especial recoge la ordenación detallada preexistente y renuncia a las actuaciones de renovación, excepto en aquellas parcelas, edificios o áreas que por su carácter singular o por sus especiales circunstancias de necesidad u oportunidad, puedan ser objeto de alguna de las medidas y formas de actuación previstas como excepcionales en la presente Normativa.

En el caso de trazados y parcelas consolidadas se mantendrá la lógica formal preexistente, no sólo en lo especialmente protegido sino también en lo no protegido.

En el caso poco probable de áreas de trazado viario inacabado y parcelas, se prolongará la lógica formal preexistente en su entorno hasta completar dichos vacíos.

No obstante, las actuaciones de reforma con modificación de la ordenación, trazados y aprovechamientos, aunque excepcionales, podrán llevarse a cabo cuando su interés cultural o urbanístico lo justificase, debiéndose adaptar su lógica formal a las nuevas necesidades y lenguajes del momento, sin más servidumbres que la discreción y el respeto al protagonismo de las formas y elementos preexistentes de interés histórico-artístico.

23

ARTÍCULO 2.1.3 DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, entendidas como las relativas al uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las Leyes o en el planeamiento urbanístico.

Las condiciones de uso del suelo establecidas en el planeamiento urbanístico no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los siguientes supuestos:

1. La aprobación de revisiones o modificaciones del planeamiento urbanístico antes de transcurridos los plazos establecidos en el mismo para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, o bien si transcurridos tales plazos el incumplimiento fuese imputable a la Administración, cuando produzcan

una reducción del aprovechamiento que corresponda a los propietarios o hagan inservibles gastos efectuados en cumplimiento de los citados deberes.

2. La aprobación de limitaciones o vinculaciones singulares en orden a la conservación de bienes inmuebles, cuando excedan de los deberes urbanísticos exigibles o produzcan una reducción del aprovechamiento que no pueda ser objeto de equidistribución.

Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para el suelo urbano consolidado, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

1. Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico.
2. Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
3. Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del planeamiento urbanístico y sectorial.
4. Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos, hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

24

ARTÍCULO 2.1.4 DEBERES DE ADAPTACIÓN AL ENTORNO

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto se establecen con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

1. Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.
2. En áreas de manifiesto valor natural o cultural, en especial en el interior o en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, o las instalaciones de suministro de servicios, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto se exigirá que todas ellas armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

3. En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte incompatible con tales riesgos.

Todo ello en aplicación de Artículo 17 del RUCyL, y de la Ley 12/2002.

SECCIÓN II. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

ARTÍCULO 2.1.5 EL CATÁLOGO URBANÍSTICO

El Plan Especial del Casco Histórico tiene como objetivo la protección del Patrimonio y a tal efecto incluye, además del Catálogo de Bienes de Interés Cultural y Urbanístico, las determinaciones necesarias para que:

1. Se favorezca la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.
2. En suelo urbano, se mantenga la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los ámbitos que se delimiten para realizar actuaciones de reforma interior orientadas a su descongestión, a la mejora de las condiciones de habitabilidad, a la rehabilitación de las construcciones, o a la obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.

25

El Plan Especial en desarrollo del Catálogo de la Revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico cataloga, mediante los inventarios y fichas que forman parte de la documentación del Plan Especial, todos los elementos del ámbito del Plan Especial que merecen ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público, tales como los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, el patrimonio histórico, arqueológico y etnológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, los paisajes e infraestructuras de valor cultural o histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

Para cada uno de los elementos catalogados, el Plan Especial atribuye, al menos, alguno de los siguientes grados de protección: integral, estructural, y ambiental, así como los criterios, normas y otras previsiones que proceden para su protección, conservación y en su caso recuperación, y en general para concretar los términos en los que haya de cumplirse el deber de adaptación al entorno conforme al artículo 17 de la LUCyL.

La Revisión del Plan General 2012 remite al Plan Especial de Protección del Casco Histórico a que concrete y complete los elementos catalogados y su grado de protección, y remite al mismo, la misión de señalar los criterios y normas citados anteriormente. La catalogación de los bienes identificados en este

documento significa la declaración de la existencia en ellos de valores concretos que la Ley del Suelo ordena proteger.

En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana, y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (Artículos 107 y 108 de la LUCyL y Artículos 323 al 326 de la RUCyL). Aplicándose para los Bienes de Interés Cultural el Art. 40 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

La catalogación implica asimismo, la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios previstos en la Disposición Adicional Tercera de la LUCyL, el artículo 321 del RUCyL, así como el Art. 70 de medidas de Fomento de la Ley de Patrimonio de Castilla y León y demás normativa vigente relativa a esta materia.

Cuando se observen discrepancias relativas a la catalogación y correspondiente protección de Bienes de Interés entre varios documentos del presente Plan Especial u otras dudas interpretativas sobre sus determinaciones, debe atenderse por orden de prevalencia a la Normativa y Planos Normativos, así como al Catálogo y Fichas e Inventarios, y finalmente a la Memoria. En último extremo, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

26

ARTÍCULO 2.1.6 EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley del Suelo ordena proteger.

Los más relevantes han sido ya Declarados de Interés Cultural y están sometidos, por tanto, directamente, y por encima del Catálogo y del propio Plan Especial, al Régimen de Protección, Tutela y Conservación emanado de la Ley del Patrimonio, específicamente en lo relativo a: los efectos administrativos de la declaración, los deberes de conservación y conservación subsidiaria, expropiación forzosa, infracciones y otros.

En base a la existencia de los citados valores se les declara, tanto a los Bienes Declarados de Interés Cultural como al resto de los bienes catalogados, excluidos del régimen general de declaración de estado de ruina (artículo 107 de la LUCyL).

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento o la Comunidad de Castilla y León pudieran verse obligados a aplicar el artículo 107 de la LUCyL o Artículos. 323, 324 y 325 de la RUCyL a alguno de los bienes catalogados, por razones de incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, y en aplicación del artículo 184 de la RUCyL y el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa aprobado por Decreto de 26 de Abril de 1957, se declara, mediante la inclusión en este Catálogo, la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica, asimismo, como ya se ha dicho, la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios previstos en la legislación de Suelo y demás normativa vigente relativa a esta materia.

ARTÍCULO 2.1.7 NIVELES DE PROTECCIÓN

El Plan especial desarrolla el Catálogo–Inventario de la Revisión del Plan general de Ordenación Urbana en el ámbito del Casco Histórico 2012.

El artículo 48 de LUCyL destaca que el Catálogo, debe recoger todas las determinaciones escritas y gráficas relativas a la catalogación de los elementos que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados, conforme al artículo 84 del RUCyL.

El Catálogo debe incluir la información suficiente para identificar cada uno de sus elementos y los valores singulares que justifiquen su catalogación, con las medidas de protección, conservación y recuperación que procedan en cada caso. Por ello, para cada uno de los elementos catalogados, el Catálogo debe indicar al menos:

- El grado de protección, entre los valores: integral, estructural o ambiental.
- Los criterios, normas y otras previsiones que procedan, para su protección, conservación y en su caso recuperación. En general, aquellos criterios para concretar con precisión los términos en los que haya de cumplirse el deber de adaptación al entorno, conforme al artículo 17.b del RUCyL.

27

Como recoge la disposición adicional única del RUCyL, los grados de protección básicos son los siguientes:

1º PROTECCIÓN INTEGRAL: Afecta a los edificios, construcciones y elementos, con excepcional valor arquitectónico e histórico que deben conservarse en su totalidad, incluyendo en todo caso los Bienes de Interés Cultural en su categoría de declarado o incoado.

Preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración del edificio. En todo caso las aportaciones necesarias de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación de la obra original.

2º PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio. Se refiere a aquellos edificios que por su valor arquitectónico, constructivo, tipológico o histórico se singularizan dentro del Casco Histórico de Soria, aunque con frecuencia su interés sólo se deriva de una parte y no de la totalidad del inmueble.

Las obras a efectuar en este nivel serán las tendentes a mantener su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos, salvo en aquellos casos, donde el cumplimiento de

las condiciones mínimas de habitabilidad precise de una intervención especial, en cuyo caso será la Comisión de Seguimiento del PERI-PECH, la que determine el alcance de dicha protección.

3º PROTECCIÓN AMBIENTAL: afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo. Comprende el conjunto de edificios de cierto valor arquitectónico que caracterizan un entorno determinado.

El grado concreto de protección de los bienes catalogados, vendrá especificado, y debidamente justificado en la ficha particular de cada elemento.

ARTÍCULO 2.1.8 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS DEL CATÁLOGO

1. TIPOS DE INTERVENCIÓN Y CORRESPONDIENTES OBRAS EN LA EDIFICACIÓN PROTEGIDA Y EN PARCELAS O ESPACIOS PROTEGIDOS

Los tipos de intervención y obras sobre los elementos protegidos por el Catálogo son los siguientes:

a) Conservación y Mantenimiento

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales, que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

b) Consolidación y Reparación

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, tales como elementos de forjado, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como

documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructura, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

c) Restauración y Recuperación

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales, a través de su reparación, tanto los volumétricos como los estructurales y de materiales, tanto interiores como de fachada y la restitución del edificio a su forma primitiva. Y cuyo objetivo final es la rehabilitación integral del edificio, es decir la recuperación fiel del mismo, con el fin de dotarle de un uso acorde con sus características y condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reformando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

29

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con estos.

d) Acondicionamiento

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado, o una parte del mismo, a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y mantenimiento en todo caso, las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

e) Reestructuración y Reestructuración Parcial

Son las que, al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alternando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos, pudiendo llegar al vaciado total del mismo.

30

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

REESTRUCTURACIÓN PARCIAL: cuando la reestructuración no altera las características generales de la estructura resistente y funcional del edificio y no se producen alteraciones en relación con las fachadas o la volumetría del edificio. Supone la modificación de elementos estructurales interiores tanto verticalmente como horizontales sin alterar las características generales de la estructura.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con estos.

f) Ampliación

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas en forma generalmente retranqueada, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotografiada de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado, diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.

g) Demolición

Sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos o de parcelas. No permitiéndose en BIC. Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de proyección y tipo de obra correspondientes.
- Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada, y con autorización de CTPC de Soria.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, se notificará a la Ponencia Técnica de la CTPC como parte interesada y se requerirá su resolución, con la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas en bienes catalogados que se regula en el apartado 2.1.16 de este capítulo, y lo establecido en RPP Cap.VI Art.88 y 89.

Compromiso de reedificación con arreglo a lo determinado en el Cuadro Resumen.

2. PROTECCIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN. OBRAS PERMITIDAS EN FUNCIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL, ESTRUCTURAL Y AMBIENTAL

Se desarrolla a continuación el Régimen de Obras Permitidas para cada Nivel de Protección.

a) Protección Cultural / Autonómica

b) Protección Urbanística / Municipal

PROTECCIÓN INTEGRAL

Protección otorgada a inmuebles de carácter singular, con especial interés cultural, que no han sido objeto de una declaración específica por la administración supramunicipal competente.

Las actuaciones irán encaminadas a la preservación de la totalidad del edificio, para lo cual se considera autorizable la introducción de nuevos usos en caso necesario o la mejor adecuación a los actuales, supeditadas a la prevalencia y mejora de los valores y características de todo tipo que han motivado la Protección Integral, tanto en su envolvente exterior como en los espacios interiores que mantengan sus características originales. El cambio de uso de un B.I.C.

debe ser previamente autorizado por la CTPC de Soria.

- **Cambio de Uso:**

Permitido si es compatible con la permanencia del edificio, sin menoscabar sus valores y cumpliendo el resto de las condiciones de la protección integral.

- **Obras Permitidas:**

Mantenimiento y conservación / consolidación / restauración / acondicionamiento, esta última con los siguientes matices:

- Se permitirán las obras de distribución del espacio interior sin alterar las características estructurales del edificio o construcción, y siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a espacios o elementos constructivos a conservar. Los posibles elementos de distribución se ejecutarán con técnicas que permitan minimizar la afección sobre el edificio protegido, independizándolos estructural y estéticamente de éste, y permitiendo la reversibilidad de la actuación mediante el uso de técnicas de montaje en seco, tabiquerías ligeras, etc.
- Se deberán respetar los falsos techos, revestimientos, estucos, pinturas o decoración de interés, o de solución coherente con la del edificio, así como los pavimentos de interés.
- En las fachadas, cubiertas, portales y cajas de escalera (salvo para la instalación de aparatos elevadores, cuyo diseño buscará la máxima integración en los espacios existentes, tanto en cuanto a su ubicación como respecto a los materiales utilizados), las obras se limitarán a operaciones de mantenimiento y conservación, y/o consolidación y restauración, respetando o reponiendo, en cualquier caso, los diseños y materiales de acabado y revestimiento originales.

Se cuidará especialmente el tratamiento de las carpinterías de fachada, miradores y galerías, en los que las reparaciones o reposiciones utilizarán los diseños, colores y materiales existentes.

Se recuperarán los miradores originales cuando hayan sido eliminados o reformados.

No se admitirán modificaciones de los huecos de las plantas bajas que supongan destrucción de la solución constructiva característica del edificio o que rompan la composición general de las fachadas. Deberá recuperarse el diseño original de la fachada en planta baja, en caso de que hubiera sido alterado.

- Nuevas instalaciones: La instalación de aparatos elevadores se autorizará, siempre que las obras no supongan destrozos de partes fundamentales desde el punto de vista patrimonial y que la instalación no modifique la envolvente exterior del edificio.

Las obras de renovación de instalaciones o implantación de otras nuevas se adaptarán al máximo al edificio, pudiendo instalarse las chimeneas de humos y ventilación que sean necesarias, con remates sobre la cubierta de diseño y material adecuados a la solución arquitectónica existente.

En su trazado no alterarán el aspecto exterior de las fachadas ni podrán conllevar el deterioro o destrucción de revestimientos o de decoraciones de interés.

- **Ámbito afectado:**

La totalidad de la parcela, salvo, indicación específica en la ficha del Catálogo.

- **Actuaciones excepcionales:**

Además de las indicadas, podrán ser autorizadas obras de carácter excepcional que pudiesen afectar a alguno de los elementos de obligada conservación, previo análisis justificativo deta-

llado, con informe favorable de los servicios técnicos municipales y autorizadas por la CTPC.

PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Protección otorgada a inmuebles cuyo interés individual no justifica su protección global, sino que afecta a aspectos “parciales” tipológicos o arquitectónicos.

Las actuaciones irán encaminadas a la conservación de los elementos de interés, para lo cual se consideran autorizables las operaciones de reestructuración interior que permitan una mejor adecuación a los usos posibles, sin afectar en ningún caso a la envolvente exterior ni a los espacios semipúblicos u otros elementos con algún interés particular.

- **Cambio de uso:**

Los permitidos por el planeamiento general o especial.

- **Obras permitidas:**

Mantenimiento y conservación / Consolidación / Restauración / Acondicionamiento / Reestructuración, con los siguientes matices:

- Se mantendrán las fachadas a espacios públicos (manteniendo sus alturas, y nivel de forjados), así como los espacios semipúblicos (portales, escaleras, fachadas a patios interiores...) de valor arquitectónico destacado y su jerarquía espacial, pudiendo reformarlos de acuerdo con lo especificado para el nivel de protección Integral.
- Se podrá admitir el empleo de materiales o técnicas no originales, que provoquen cambios de forma, color o textura, afectando a la envolvente exterior o elementos estructurantes, en los casos en que, los servicios técnicos municipales estimen que

tales actuaciones resultan justificadas para el acondicionamiento del edificio y no menoscaban los valores a proteger en los inmuebles.

- Cuando el planeamiento y las condiciones de la parcela lo permitan, son posibles las ampliaciones mediante añadidos exentos (construcción de un cuerpo enteramente nuevo de edificación dentro de la misma parcela ya edificada, pero separado de las edificaciones anteriores), considerándose alteraciones aisladas y señaladas en el PO-4.

- **Ámbito afectado**

- Envolvente exterior (definida por sus fachadas y cubiertas).
- Elementos interiores semipúblicos: portales, escaleras, patios interiores y las fachadas correspondientes, etc. con especial interés.
- Configuración estructural.

- **Actuaciones excepcionales**

Las intervenciones que supongan sustituciones generalizadas de estructura o paramentos fundamentales para la definición arquitectónica del edificio serán autorizables únicamente previa justificación de la ausencia de interés de dichos elementos y en relación con la alternativa propuesta, lo que deberá ser objeto del informe de los servicios técnicos municipales y autorizadas por la CTPC de Soria.

Dicha justificación puede basarse en lo señalado en la ficha individual, en los datos de otros posibles inventarios existentes sin carácter normativo (como el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Castilla y León) y, fundamentalmente en el documento de Estudio Analítico del estado actual del edificio descrito en esta misma normativa.

Además de las indicadas, podrán ser autorizadas obras de carácter excepcional que pudiesen afectar a alguno de los elementos de obligada conservación, previo análisis justificativo detallado, sin que en ningún caso sea posible la sustitución completa del edificio.

Para que puedan tener viabilidad estas actuaciones excepcionales cuando afecten a elementos de obligada conservación, previamente será necesario tramitar una modificación de la Ficha del Catálogo (modificación del Plan Especial) y/o de la propia catalogación (modificación del Plan General).

PROTECCIÓN AMBIENTAL

Protección otorgada a inmuebles cuyo interés no justifica su protección de forma individual, sino que afecta a aspectos “ambientales” cuyo valor reside en la pertenencia a un conjunto.

Las actuaciones irán encaminadas al mantenimiento de las características esenciales del conjunto respecto a tipologías, volumetría aparente, envolvente exterior, y fundamentalmente en cuanto a sus relaciones con los espacios públicos.

- **Cambio de uso:**

Los permitidos por el planeamiento general o especial.

- **Obras permitidas:**

Mantenimiento y conservación / consolidación / restauración / acondicionamiento / reestructuración / ampliación, con los siguientes matices:

- Se mantendrán las fachadas a espacios públicos, lo que supone el mantenimiento del muro exterior de la fachada y sus componentes, para servir a un nuevo edificio, pudiendo reformarlas de acuerdo con lo especificado para el nivel de Protección Estructural.
- Las ampliaciones se entienden admisibles condicionadas a que no se produzcan pérdidas de los valores ambientales y tipológicos, y además, salvo indicación en contra efectuada en la ficha individualizada correspondiente, no supondrán aumento de altura, ni de la ocupación visible desde la vía pública.
- Las ampliaciones se entenderán prohibidas si existiera alguna protección específica sobre la parcela, y sólo podrán tener lugar dentro de la edificabilidad asignada por el planeamiento.

- **Ámbito afectado:**

Envolvente exterior visible desde espacios públicos.

- **Actuaciones excepcionales**

En los vaciados, en circunstancias excepcionales, podrá autorizarse la demolición de la fachada seguida de su idéntica reproducción, siempre y cuando se justifique adecuadamente, la imposibilidad de su mantenimiento por su mal estado físico o imposible conservación, o porque las condiciones de la parcela impidan la realización de trabajos en su interior y con garantías suficientes para proceder a la adecuada reproducción de las fachadas, por tratarse de materiales y formas externas reproducibles con técnicas actuales o de elementos singulares reponibles sobre la fachada construida, por tratarse de materiales y formas externas reproducibles con técnicas actuales o de elementos singulares reponibles sobre la propia fachada construida, pero incorporando en su caso los que se puedan recuperar del derribo.

Para proceder a dicha actuación excepcional será necesario informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y ser autorizadas por la CTPC de Soria.

Las demoliciones dentro del ámbito del Conjunto Histórico requieren la autorización de la CTPC de Soria.

En este caso y en todos los que se estime que el proceso de vaciado puede poner en peligro el mantenimiento de la fachada, se exigirá como medida precautoria la presentación ante el Ayuntamiento de un aval suficiente para permitir, en su caso, proceder subsidiariamente por el Ayuntamiento a la reproducción de la fachada.

CUADRO RESUMEN
TIPOS DE INTERVENCIÓN PERMITIDAS, CONDICIONADAS O PROHIBIDAS SEGÚN EL NIVEL DE PROTECCIÓN

| CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN | | TIPOS DE INTERVENCIÓN Y OBRAS | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--|--|--------------------------------|----------------|-------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------------------|---|-----------------------|--------------------------|--------------------|-----------|----------------|----------------|--------------------|-----------------|---------------------|
| | | 1 MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN | 2 CONSOLIDACIÓN O REPARACIÓN * | | | 3 RESTAURACIÓN O RECUPERACIÓN | | 4 ACONDICIONAMIENTO O REHABILITACIÓN | | | | 5 REESTRUCTURACIÓN | | 6 AMPLIACIONES | 7 DEMOLICIONES | | 8 OBRA NUEVA | |
| PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN | CULTURAL/AUTONÓMICA CASTILLA-LEÓN | DE ACUERDO CON LA LEY DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN 2002 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 1 MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | URBANÍSTICA/MUNICIPAL AYUNTAMIENTO DE SORIA | 1.- B.I.C. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 3.- INTEGRAL | 1 | 1 | 1 | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | | | | | | | |
| 4.- ESTRUCTURAL | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 | | | | | | | | | |
| 5.- AMBIENTAL | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | * | 2 | 1 | 3 | 3 | | | | | | |
| | | 2.1 AFIANZAMIENTO | 2.2 REFUERZO | 2.3 REPOSICIÓN | 3.1 MANTENIMIENTO | 3.2 CONSOLIDACIÓN | 3.3 DEMOLICIÓN PARCIAL | 4.1 REDISTRIBUCIÓN PARCIAL | 4.2 REFUERZO O SUSTITUCIÓN DE CUBIERTAS | 4.3 ADECUACIÓN AL USO | 4.4 NUEVAS INSTALACIONES | 5.1 PARCIAL | 5.2 TOTAL | 7.1 PARCIAL | 7.2 TOTAL | 8.1 RECONSTRUCCIÓN | 8.2 SUSTITUCIÓN | 8.3 DE NUEVA PLANTA |

NIVEL DE ADECUACIÓN DE LAS OBRAS :

1 PERMITIDAS

2 CONDICIONADAS

3 PROHIBIDAS

* Sólo permitida cuando se garantice la Reconstrucción.

ARTÍCULO 2.1.9 NORMAS COMPLEMENTARIAS SOBRE ELEMENTOS O BIENES DEL PATRIMONIO CATALOGADO

1. INCORPORACIÓN DE NUEVOS ELEMENTOS A EDIFICIOS CATALOGADOS

Aunque las actuaciones sobre un bien catalogado deberán someterse a las soluciones y materiales propios del inmueble o bien a proteger, se considera que, con carácter general, exceptuando los edificios o tipologías con características arquitectónicas singulares, en el ámbito del Casco Histórico deberán adoptarse los criterios descritos posteriormente para la “Adecuación a los entornos culturales de la nueva edificación”, en cuanto a la incorporación de nuevos elementos o materiales.

2. INCORPORACIÓN DE ELEMENTOS O PARTES DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS A OTRAS EDIFICACIONES Y PARCELAS

En caso de incorporación de elementos o partes de edificaciones protegidas a edificaciones de nueva planta construidas sobre solares o en parcelas ya edificadas, con o sin protección, los elementos incorporados, sean procedentes de la misma o de otras parcelas, mantendrán su protección.

En el caso de los Escudos o Emblemas Heráldicos, se atenderá a lo que señala el Decreto 571/1963.

3. AMPLIACIÓN MEDIANTE CUERPOS EXENTOS

Podrá autorizarse la construcción de nuevos cuerpos añadidos en espacios libres de parcela sin protección específica, y de acuerdo al aprovechamiento otorgado por el planeamiento y en las condiciones por él señaladas.

Las posibles conexiones con el edificio principal se diseñarán de forma respetuosa, manteniendo la independencia compositiva entre ambos cuerpos.

Las cercas o cerramientos de parcelas de más de 100 años de antigüedad tendrán el mismo grado de protección que el de los edificios a los que pertenecen, y serán en sí mismos de obligada permanencia y conservación cuando pertenezcan a edificaciones que no hayan sido objeto de catalogación.

4. RECRECIDOS

La ampliación en número de plantas de los edificios catalogados sólo se permitirá cuando esta posibilidad aparezca específicamente recogida en la ficha individualizada, en consideración al contexto edificado en el que se ubican, y siempre que el planeamiento le otorgue el aprovechamiento necesario.

5. OBRAS DE RESTAURACIÓN SOBRE EDIFICIOS CATALOGADOS

Las obras de restauración sobre edificios catalogados pueden incluir derribos parciales, cuando se trate de añadidos o reformas que degraden el valor patrimonial del edificio y dificulten su comprensión histórica. En cualquier caso deberán documentarse en el proyecto de restauración todos los elementos que se eliminen, y siempre con autorización de la CTPC.

Se permite la reconstrucción de elementos originales actualmente desaparecidos si redundan en beneficio del valor cultural del conjunto, si bien dicha actuación deberá quedar suficientemente diferenciada a fin de evitar errores de lectura e interpretación.

6. OBRAS DE REFORMA PARCIAL DE PLANTAS BAJAS

Las obras de acondicionamiento de los locales comerciales en planta baja deberán respetar las condiciones establecidas por el nivel de protección del edificio en que se ubican, y en especial las referentes a intervenciones sobre las fachadas.

Cuando los edificios protegidos incluyan establecimientos comerciales con interés cultural propio, su ficha individual incluirá el régimen particular establecido para dichos locales.

7. CARPINTERÍAS Y CERRAMIENTOS LIGEROS DE FACHADA

Cuando resulte imprescindible para la ejecución de las obras, los elementos protegidos de carpintería y cerramientos ligeros de fachada podrán ser desmontados para su posterior reconstrucción, previa documentación de su estado actual, incluyendo planos de detalle a escala 1/20.

Todos los elementos desmontados deberán ser repuestos en su ubicación original o sustituidos por otros ejecutados con el mismo material y diseño.

En caso de elementos de fachada que se encuentren ocultos por el revestimiento exterior, podrán ser repuestos utilizando técnicas y materiales nuevos.

8. GARANTÍAS

38

La obligación de mantener algún elemento de la edificación o restituirlo a su estado anterior será objeto de garantía mediante fianza o aval, cuya cuantía se establecerá en función de las características y magnitud de la intervención de modo que permita la actuación subsidiaria de la Administración en caso de incumplimiento.

9. SÓTANOS Y SUBTERRÁNEOS EN EDIFICACIÓN PROTEGIDA

No se permitirán sótanos de nueva construcción en edificación protegida con catalogación integral y estructural, por entender que su realización supone un peligro para la conservación y rehabilitación, en su estado original, del edificio catalogado. Cuando éstos formen parte de la edificación o construcción protegida, se valorará la integridad de los elementos de interés, así como la de los posibles yacimientos arqueológicos.

En el caso que el edificio esté catalogado con protección ambiental, se seguirán las siguientes prescripciones:

- a) Se permitirá la realización de una planta de sótano retranqueada 3 metros con relación a la fachada o fachadas catalogadas, cuando concurren simultáneamente las dos circunstancias siguientes:
 1. La edificación prevista sobre rasante sea igual o inferior a tres plantas
 2. La calle a la que dé frente el edificio catalogado sea igual o menor de 9,00 metros

- b) Se permitirá la realización de dos plantas de sótano cuando la edificación prevista sea igual o superior a cuatro plantas o tenga acceso por calles mayores de 9,00 metros.
- c) Se les permitirá una planta más de sótano sobre las definidas anteriormente, según cada caso, siempre que la parcela tenga una superficie mayor o igual a 1.000 m².
- d) En caso de que se presente una solución técnica suficientemente justificada y garantizada, que permita adosar el muro de sótano a la fachada o fachadas catalogadas, se podrá permitir la realización de una, dos o tres plantas de sótano, según las circunstancias ya descritas, previa documentación planimétrica y fotográfica de la fachada o fachadas catalogadas donde se especifiquen con todo detalle las soluciones constructivas, decorativas y materiales de todos y cada uno de sus elementos.

Se garantizará además mediante aval bancario por importe del valor de la fachada o elementos a conservar multiplicado por el coeficiente "2", la solvencia de la solución constructiva.

En el caso de destrucción del elemento catalogado, el Ayuntamiento obligará a su reproducción fidedigna y se señalará el plazo para su ejecución, independientemente de las acciones legales que correspondan conforme a la legislación vigente, por incumplimiento de las condiciones de la licencia.

La ejecución del aval prestado se producirá tanto para hacer frente al incumplimiento de la orden de reproducir la fachada, como a una eventual incorrecta reproducción.

Los sótanos formarán parte integral de los edificios que los contienen, tanto si están protegidos como si no, los edificios que contengan sótanos deberán conservarlos.

Los sótanos cumplirán el resto de condiciones impuestas desde el Plan Especial, en particular en cuanto a la ocupación de parcela, la regulación de sus usos y el cómputo de aprovechamientos.

39

10. INCORPORACIÓN DE APARATOS ELEVADORES EN EDIFICIOS EXISTENTES

Son admisibles las obras consistentes en la instalación de aparatos elevadores en los patios interiores y cajas de escaleras de los edificios existentes, cuando sean inviables otras alternativas, por cuanto es una instalación para mejorar las condiciones de calidad y de las dotaciones de servicio de los edificios, todo ello en aras al cumplimiento de la norma de rango superior en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, Ley 3/1998, de 24 de junio, y D 217/01, de 30 de agosto, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y normativa concurrente y Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

ARTÍCULO 2.1.10 ESTUDIOS PREVIOS A LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE SINGULAR INTERÉS

El Ayuntamiento, de oficio o a requerimiento de parte, **podrá exigir la redacción de Estudios Previos** a determinados **proyectos de especial singularidad**, interés o problemática con el alcance y contenido

adecuados a su finalidad. Los Estudios Previos a los que se refiere este apartado deberán tramitarse conjuntamente con el correspondiente Plan Especial, todo ello de acuerdo con los apartados siguientes:

1. PLAN ESPECIAL COMO ESTUDIO PREVIO

Cuando se trate de **obras de rehabilitación integral de Edificios Singulares** o agrupaciones de ellos de especial Interés Cultural o Urbanístico, incluidos en el Catálogo para su protección monumental o integral, con la finalidad de adaptarlos a las necesidades de instituciones de interés público y social o simplemente de determinadas instituciones de carácter no lucrativo, y ello no pudiera hacerse ajustándose a las condiciones particulares fijadas en las Normas del presente Catálogo, se podrá redactar por la Administración competente un Plan Especial de Reforma Interior de los previstos por la vigente Ley del Suelo y por este mismo documento, para llevar a cabo actuaciones aisladas con el carácter, la finalidad, el alcance y el contenido que se determina en las presentes Normas y Criterios.

Los Proyectos de Obras de Intervención sobre edificios u otros bienes inmuebles de carácter singular, aislados o agrupados, a los que se alude en el artículo anterior, y que por su **especial relevancia** y estar declarados o puedan declararse de **interés público y social**, podrán ser relevados en la parcela o parcelas afectadas del cumplimiento de determinaciones del presente Plan Especial cuando las especiales circunstancias y cambios estén debidamente justificados y legitimados por la tramitación y aprobación de un Estudio Previo, con las características que a continuación se determinan. Si el ámbito afectado supera el de una simple agrupación de dos parcelas será necesario tramitar una modificación del presente Plan Especial.

40

2. ALCANCE DE LOS PLANES ESPECIALES / ESTUDIOS PREVIOS

Los **Planes Especiales** a los que se alude en párrafo anterior, tendrán **carácter de Estudios Previos** a los Proyectos de Obras de Edificación que fuera necesario redactar y tramitar para dicha rehabilitación.

Los Estudios Previos **tratarán de compatibilizar** las **condiciones** de las edificaciones y terrenos **preexistentes con el programa** de necesidades de las **nuevas actividades** que se pretenda instalar en aquéllos. Deberán pues estar asociados en el tiempo a actuaciones concretas.

Los Estudios Previos **podrán proponer** cuantas **modificaciones** consideren necesarias y convenientes, tanto para mejorar las edificaciones preexistentes como para adaptarlas a las nuevas necesidades. Las modificaciones quedarán **supeditadas** a la **justificación** de su necesidad y viabilidad y a la aprobación de las Administraciones competentes, así como a los procedimientos de **aprobación** y exposición pública previstos por la vigente legislación.

La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de las Administraciones competentes.

3. CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS PREVIOS

Los Planes Especiales que se redacten con el carácter de dichos Estudios Previos, deberán tener el siguiente **contenido**:

- a) Estudios Previos sobre la **edificación preexistente** y las condiciones de **protección del patrimonio y urbanísticas** que le sean aplicables, así como de los **aprovechamientos alternativos** que pueden tener.

Será necesario recoger y elaborar los informes necesarios para establecer las **condiciones geotécnicas y topográficas** del terreno, así como de la aptitud de las cimentaciones existentes, para lo cual se realizarán las prospecciones, ensayos, levantamientos, etc., que sean necesarios.

Se realizarán, si fuera el caso, los **estudios arqueológicos** del subsuelo y se redactarán informes que permitan la exploración arqueológica previa y oportunamente asociada a las nuevas obras de edificación. Para lo primero, se requerirá la disposición de medios para la realización de las actividades arqueológicas que marque la CTPC.

Se procederá a una **valoración** detallada y pormenorizada de la edificación existente que permita su **Catalogación definitiva**. Para ello, será necesario disponer de los expertos adecuados, de la posibilidad de acceso, y, finalmente, de los medios auxiliares de construcción para la realización de catas, rozas y otras prospecciones.

Se realizará también un estudio sobre la influencia de las **servidumbres existentes**, relativas a **infraestructuras, actividades** y ocupantes, así como en relación a las **vistas, iluminación y soleamiento**, y también a los **accesos** y pasos a parcelas circundantes.

- b) **Programa de necesidades** para la instalación de las nuevas actividades y usos que se pretende desarrollar en los terrenos y edificaciones afectados.

Se justificará la selección del programa de necesidades propuesto entre los que alternativamente se hayan podido proponer.

Se incluirán recomendaciones para adaptar el programa seleccionado a los límites de capacidad que, de distinta índole, se hayan podido determinar en el Estudio Previo de la Edificación.

- c) Se incluirá una propuesta de **aprovechamiento del terreno y de la edificación preexistente**, así como una relación de las obras e instalaciones más significativas y necesarias para ello, con especial referencia a los edificios y construcciones que se propone demoler.

Se estudiarán las condiciones y **alternativas** de:

- Acceso peatonal y rodado, así como aparcamiento de vehículos;
- Definición de techos de edificabilidad y otros parámetros relativos a la ocupación en planta, altura y profundidad, y otros, de la edificación;
- Avance de composición volumétrica de la nueva edificación, en relación a las preexistentes.

- d) Se incluirá, finalmente, un **Estudio de Impacto** sobre los siguientes aspectos:

- Conservación del **Patrimonio**. Valoración de los elementos perdidos o modificados y de las nuevas construcciones, así como de la relación de unos con otras, con especial referencia a los restos de carácter arqueológico.

- Consecuencias para el **entorno inmediato**, formado tanto por los espacios públicos como por los edificios circundantes. Se estudiará el impacto visual y ambiental, así como las consecuencias nocivas, ruidos, pérdidas de vistas, soleamiento, iluminación y otros.
- Consecuencias sobre el **tráfico y aparcamiento exterior** al edificio.
- Consecuencias sobre las **redes e infraestructuras** urbanas existentes.
- Finalmente, se estudiarán las **modificaciones** que pudieran producirse **en el perfil del Conjunto** Histórico o subconjunto en el que pudiera estar ubicado y en su **visión desde el exterior, tramitando la modificación puntual oportuna en cada caso** .

ARTÍCULO 2.1.11 DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS

El deber de conservación de un Bien Inmueble Catalogado comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en la presente Normativa de este documento.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación del Reglamento de Disciplina Urbanística, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

Se prohíbe la destrucción total o parcial de los inmuebles catalogados, debiendo su uso garantizar su conservación. Sus propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre estos bienes están obligados a conservarlos, cuidarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar la pérdida o deterioro de su valor cultural. El incumplimiento de estos deberes provocará la aplicación de lo dispuesto en los artículos 24 a 31 de la LPACUCyL.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24 de la LPACUCyL., en los inmuebles en que, como consecuencia de obras ilegales, o por incumplimiento del deber de conservación, se haya producido la destrucción de un inmueble que cuente individualmente con protección supramunicipal, o cuente con nivel de protección integral en este Catálogo, no se podrá edificar, salvo para proceder a su reconstrucción, utilizando partes originales, conservando las características tipológicas de ordenación espacial, volumétricas y morfológicas del bien, y en lo posible técnicamente, los procedimientos constructivos, texturas y acabados, si bien se procurará diferenciar estas intervenciones a fin de evitar errores de lectura e interpretación.

La declaración de ruina de los bienes catalogados se regirá por lo dispuesto en el art. 40 la misma Ley, debiendo notificarse el expediente a la Consejería de Cultura, que emitirá informe al respecto.

El Ayuntamiento podrá imponer a los propietarios de toda edificación catalogada o protegida, la obligación de presentar cada cinco años un informe sobre el estado de los mismos, suscrito por técnico competente.

ARTÍCULO 2.1.12 CONSERVACIÓN SUBSIDIARIA Y EXPROPIACIÓN FORZOSA

En aplicación del artículo 322 del RUCyL, el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o automática de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados. La aplicación a los bienes catalogados incluidos en el Conjunto Histórico-Artístico de Soria de la Ley 12/2002 y el Decreto 37/2007, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

ARTÍCULO 2.1.13 ESTADO DE RUINA DE LOS BIENES CATALOGADOS

1. SUPUESTOS PARA LA DECLARACIÓN DEL ESTADO DE RUINA

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado, por parte del Ayuntamiento, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad señaladas en el artículo 19 del RUCyL, exceda del límite del deber de conservación de un inmueble que se fija, según ley, en la mitad de su coste de reposición, entendido como el valor actual de construcción de un inmueble nuevo, en condiciones que permitan su autorización conforme a la normativa vigente, con la misma superficie edificada y cuyas demás características sean similares, excluyendo el valor del suelo e incluyendo el coste de ejecución, el beneficio empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción, sin depreciaciones de ningún tipo.
- b) Cuando la situación de estado ruinoso afecte sólo a determinadas partes del inmueble, y siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente en las condiciones citadas en el artículo 19 del RUCyL, el Ayuntamiento puede limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble. Artículo 324 del RUCyL.
- c) Cuando la situación de ruina física es irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias, Artículo 70 de la LPACUCYL y en la Disposición Transitoria Tercera de la LUCyL.
- d) Cuando el coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir los deberes de conservación que corresponde a los propietarios de los bienes inmuebles afectados, no pudiera realizarse, o en concurrencia de cualquier supuesto descrito en los apartados anteriores, salvo

cuando por la legislación sectorial resulte que deba ser sufragado de forma total o parcial por la Administración pública o por entidades prestadoras de servicios.

El expediente basado en el primer supuesto deberá mantener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cercas, tableros u otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor actual del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores históricos, artísticos, etc., distintos del económico, la valoración antes descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

2. RUINA INMINENTE

44

- a) Se entiende por ruina inminente de un inmueble una situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración. En tal caso, el órgano municipal competente puede, previo informe técnico y comunicación a la CTPC :
 - Ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes del inmueble.
 - Adoptar las demás medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o las cosas, o la pérdida del Bien de Interés Cultural, tales como el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas o el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado.
- b) Entre las medidas previstas en el apartado anterior sólo puede incluirse la demolición de aquellas partes del inmueble que sea imprescindible eliminar, y en ningún caso si se trata de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.
- c) El Ayuntamiento es responsable de las consecuencias de las medidas previstas en este artículo, sin que su adopción exima al propietario de las responsabilidades que puedan serle exigidas respecto del cumplimiento del deber de conservación del inmueble. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser repercutidos sobre el propietario, y su cobro exigido mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación.

- d) El Ayuntamiento debe realizar inspecciones periódicas de los inmuebles afectados por las medidas previstas en este artículo, para comprobar si se mantienen las circunstancias que las motivaron o si en caso contrario se aprecian otras nuevas que aconsejen adoptar una decisión diferente.
- e) La adopción de las medidas previstas en este artículo no implica la declaración de ruina del inmueble. Una vez adoptadas, puede iniciarse o proseguirse la tramitación del expediente de declaración de ruina, si la misma aún no se hubiese producido.

ARTÍCULO 2.1.14 DEMOLICIÓN DE BIENES CATALOGADOS

No se permite la demolición de ningún bien cuyo nivel de catalogación la impida. Si bien, como medida excepcional y cuando el estado del bien así lo precise, posteriormente a la declaración de ruina del inmueble deberá resolverse su demolición en una tramitación que pasa por la descatalogación previa del bien. Recordando que la totalidad de las demoliciones dentro del Casco deberán ser autorizadas por la CTPC. La solicitud de demolición de cualquier bien cuyo grado de protección así lo prohíba, precisará informe vinculante de la Consejería de Cultura con carácter previo a su resolución.

Con carácter excepcional y cuando existan razones de urgencia, por peligro de ruina inminente de daños a personas, se podrán llevar a cabo actuaciones de urgencia según lo dispuesto en el art. 328 del RUCyL, poniéndolo en conocimiento a la Consejería de Cultura.

Se deberán colocar trampantojos con la imagen de la fachada así como su vallado exterior en planta baja hasta la ejecución de la nueva edificación.

45

ARTÍCULO 2.1.15 INFRACCIONES URBANÍSTICAS SOBRE BIENES CATALOGADOS

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa urbanística y estén tipificadas y sancionadas en la LUCyL.
2. Las infracciones urbanísticas deben ser objeto de sanción previa tramitación del oportuno expediente conforme al procedimiento sancionador regulado en el artículo 358 del RUCyL.
3. En aplicación del RUCyL, constituyen infracciones urbanísticas graves las siguientes :
 - a) La realización de obras, traslados o intervenciones en los casos a que se refieren los artículos 34, 36, 41, 42.5, 45, 46.2, 49.3, 55, y 57 sin la autorización preceptiva de la Consejería competente en materia de cultura, o incumpliendo sus términos.
4. En aplicación de la LPACUCyL, constituyen infracciones urbanísticas **graves** las siguientes:
 - a) El incumplimiento de una orden de suspensión cautelar de obras o intervenciones en Bienes de Interés Cultural o inventariados, en los casos a que se refiere el artículo 31 de esta Ley, así como en aquellos lugares en que se hallen fortuitamente bienes del patrimonio arqueológico.
 - b) El incumplimiento del deber de paralizar las obras en los casos a que se refiere el artículo 60.4.

- c) El cambio de uso de los bienes declarados de interés cultural sin la autorización que se exige en esta Ley.
 - d) El otorgamiento de licencias y la emisión de órdenes de ejecución de obras o intervenciones sin la autorización previa y preceptiva prevista en el artículo 44, contraviniendo los términos de la autorización o con incumplimiento de lo previsto en el artículo 49.2, así como la falta de adopción de medidas oportunas en el supuesto de ruina de los bienes señalados en el artículo 40.
 - f) La comisión de cualquiera de las infracciones tipificadas en el artículo 85, cuando recaigan sobre bienes incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
 - g) El incumplimiento de los deberes de comunicación y entrega establecidos en los artículos 55, 60 y en la disposición transitoria primera.
 - h) La obstrucción al ejercicio de la función inspectora incumpliendo los deberes establecidos en el artículo 81.
5. En aplicación del RUCyL, constituyen infracciones urbanísticas **muy graves** las siguientes:
- a) El derribo, desplazamiento, remoción o destrucción, total o parcial, de inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural, sin la preceptiva autorización.
 - b) La destrucción de bienes muebles declarados de interés cultural.
 - c) Cualesquiera otras acciones u omisiones que conlleven la pérdida, destrucción o deterioro irreparable de los bienes declarados de interés cultural.

ARTÍCULO 2.1.16 RESPONSABILIDAD DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, en el artículo 116 de la LUCyL, así como en los artículos: 86, 349 al 350 del RUCyL.

Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística para el contenido de la documentación prescrita en este documento para los distintos tipos de actuaciones y para los expedientes de declaración de ruina. Los artículos 348 y 352 de la RUCyL para la reforma o demolición total o parcial de un elemento catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las determinaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.

ARTÍCULO 2.1.17 OBTENCIÓN DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN EL CASCO HISTÓRICO

El presente Plan Especial fija las siguientes determinaciones a efectos de dotación de equipamientos en el Casco Histórico:

- El Casco Histórico debe alojar equipamientos de carácter local y también de carácter general, municipal o supramunicipal.

- La obtención de suelo, edificado y no edificado, debe hacerse con criterios de flexibilidad y oportunidad.
- Se fija una reserva mínima y definitiva de parcelas para esta finalidad, que es la establecida por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el Ámbito del Casco Histórico 2013, tal como se señala en los correspondientes Planos de Calificación.
- Finalmente, se favorece, mediante el juego de compatibilidad de usos dotacionales en planta baja o en edificios exclusivos con el uso y tipología residencial, la transformación o adaptación de parcelas y edificios de tipología residencial para destinarlos a usos dotacionales. Esto debe permitir la instalación flexible u oportuna de servicios de interés público y social de tamaño medio y pequeño, y carácter local. Todo ello tal como se establece en la presente Normativa.

CAPÍTULO 2.2 NORMAS COMUNES Y DE NUEVA EDIFICACIÓN

Las presentes condiciones se aplicarán a los proyectos y obras de nueva edificación, así como a las intervenciones sobre edificaciones existentes no protegidas. Tendrán aplicación en proyectos y sobre obras de intervención, parcelas y edificios protegidos con carácter subsidiario o complementario.

En defecto de lo contenido en las Normas de nueva edificación del presente Plan Especial serán de aplicación las condiciones particulares por las que se rige la edificación en este ámbito **-Norma Zonal 3, MANZANA DEL CONJUNTO HISTÓRICO-** y en su defecto las específicas recogidas en la Revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico 2012.

47

ARTÍCULO 2.2.1 CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA

El parcelario catastral vigente en el momento de la aprobación inicial del Plan Especial queda recogido a efectos de su consideración como parcela mínima, referido en el PO-2.

En caso de que las Normas Particulares referidas a los distintos grupos tipológicos permitan la agregación o segregación del parcelario, se exigirá una parcela mínima de 50 m² con un frente de fachada mínimo de 5 metros, que permita la materialización del programa de vivienda mínima.

- **Vinculación entre edificación y parcela:** Toda edificación quedará vinculada con la correspondiente parcela, lo que deberá señalarse expresamente en cuantos actos de carácter administrativo pudieran afectar a la edificación o a la parcela.
- **Segregación y agregación de parcelas:** Las parcelas edificadas no podrán ser objeto de segregación o agregación, con las excepciones previstas en el artículo sobre deberes de adaptación al entorno de ésta normativa, las legalmente consolidadas por su carácter histórico recuperable y las recogidas en el artículo 310 del RUCyL. Estando previstas únicamente: en las unidades de Normalización y en las dos propuestas indicadas en el plano PO-6. La parcela no edificable situada en la calle Aguirre nº 18D podrá agregarse a la parcela contigua con el nº 18.

- **Dimensiones de las parcelas:** Se considerará parcela no edificable la que no permita al menos la materialización de una edificación de acuerdo con las condiciones descritas en el Programa de Vivienda mínima.

En caso de que las condiciones particulares referidas a las distintas Normas Zonales permitan las agregaciones, la superficie máxima de las parcelas residenciales será de 1.500 m².

- **Cerramiento de parcelas:** La alineación exterior de las parcelas deberá quedar cerrada, bien por los paramentos de la fachada exterior de la edificación, bien por tapias que en prolongación de la fachada completen el cerramiento total al exterior de la parcela.

1. ALINEACIONES Y RASANTES

Son las existentes, tal y como se recogen en los correspondientes planos de calificación y alineaciones.

Las nuevas edificaciones se referirán y adaptarán a las alineaciones y rasantes de las calles existentes, y a las rectificaciones señaladas o previstas en el plano de ordenación PO-2 de Alineaciones y Rasantes.

2. ENVOLVENTE GENERAL

Se define como envolvente general la superficie exterior de la edificación, es decir, la formada por fachadas y cubiertas.

Aparte de la conservación de la misma en los casos para los que el Catálogo lo prescriba, las sustituciones deberán presentar en el proyecto la referencia de la nueva sección respecto de las secciones existentes de los edificios colindantes.

Las nuevas viviendas se proyectarán de acuerdo con las condiciones mínimas exigidas a los proyectos de vivienda social/protección oficial, en lo relativo a: superficie y volumen útil globales; programas funcionales y compartimentación de espacios, así como a superficies parciales y dimensiones críticas.

3. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

El aprovechamiento de las parcelas queda regulado en el **CAPITULO 1.3** de la presente Normativa.

4. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN

Las nuevas edificaciones mantendrán la posición de fachada de las edificaciones preexistentes en la parcela, y deberán retranquearse un mínimo de 3 m. de la alineación cuando se trate de respetar tapias o espacios libres en los frentes de parcela, de acuerdo con el plano de información PI-17.

Todo ello sin perjuicio de la conservación de las edificaciones protegidas, y referidas en el PO-2.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

- a) **Altura máxima y número de plantas:** El número de plantas será el señalado en el plano correspondiente, teniendo en cuenta que la planta baja computa como planta.

El número de plantas se corresponde de la siguiente forma con la altura máxima en metros lineales:

- VIVIENDA COLECTIVA:

| | | |
|----------------|-----------|-----------|
| Una planta | I | 4 metros |
| Dos plantas | II | 7 metros |
| Tres plantas | III | 10 metros |
| Cuatro plantas | IV | 13 metros |
| Cinco plantas | V | 16 metros |
| Seis plantas | VI | 19 metros |
- VIVIENDA UNIFAMILIAR

| | | |
|-------------|----------|------------|
| Una planta | I | 4 metros |
| Dos plantas | II | 6,5 metros |

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las normas señalen ambos tipos, habrán de respetar los dos.

La medición de alturas se efectuará por distancia vertical en metros a la cara inferior del forjado de la última planta excluida la planta bajo cubierta o ático.

49

- EDIFICIOS CON FACHADA A UNA SOLA CALLE: Si la rasante de la calle, tomada en la cota de la acera, es tal que la diferencia de niveles entre los puntos extremos de la edificación es igual o menor de 1,50 m. la altura máxima del edificio se medirán en el punto de la línea de fachada de cota media en relación con las cotas más extremas.

Si la rasante de la calle, tomada en la cota de acera es tal que la diferencia entre los puntos extremos es mayor de 1,50 m. se dividirá la línea de fachada en el mínimo número de tramos para que, en cada uno de estos tramos, los desniveles no sean superiores a 1,50 m. Cada uno de los tramos así considerados se considerarán como fachadas independientes a los efectos de la determinación de la altura máxima.

- EDIFICIOS CON FACHADA A DOS O MÁS CALLES FORMANDO ESQUINA O CHAFLÁN: Las alturas máximas se determinarán en cada fachada aplicando los criterios señalados en el apartado anterior.

En las esquinas se tomará la altura de mayor número de plantas en una profundidad igual al ancho de la calle a la que vuelve con un máximo en todo caso de 12 m. pudiendo incorporarse esa longitud a la totalidad de la fachada si restan 3 o menos metros para completar el solar.

- EDIFICIOS CON FRENTE A DOS O MÁS CALLES QUE NO FORMEN NI ESQUINA NI CHAFLÁN: Se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente como si se tratara de edificios

independientes. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

b)- Altura libre de pisos: La altura mínima de planta baja será de 3 metros con un máximo de 4 metros, siempre que se destine a usos comerciales.

La altura libre mínima de las demás plantas será de 2,50 metros.

6. CORNISAS

Se armonizarán las líneas horizontales reguladoras de la composición con las de los edificios colindantes, pero sin igualar las cornisas.

7. SEPARACIÓN A LINDEROS

En la primera planta, cuando los linderos estén materializados por medianeras ciegas o tapias de más de 2 metros de altura, será libre, sin perjuicio de que se cumplan las condiciones de salubridad, higiene e intimidad fijadas en el apartado correspondiente de estas mismas Normas.

En la segunda y tercera plantas, será libre, pero supeditada a:

- En el caso de que se proyecten paramentos ciegos, a la existencia de similares paramentos en las parcelas vecinas o la existencia de servidumbres, preexistentes o que en presencia de Notario se constituyeran con esta finalidad, con las propiedades colindantes.
- En el caso de que se proyecten paramentos o fachadas con vistas rectas, a la existencia de medianeras o servidumbres similares legalmente constituidas.

En este caso se cumplirán, al menos, las condiciones de salubridad, higiene e intimidad del apartado anterior. Cuando no existan medianeras o servidumbres similares con las parcelas vecinas, las fachadas con vistas rectas se retirarán de las lindes a una distancia, al menos, igual a la altura de la edificación proyectada, con un mínimo de 3 metros.

8. FONDOS EDIFICABLES

El fondo edificable será el existente, y regulado en el plano de ordenación PO-2. Salvo en la manzana 49404 de borde, no siendo significativo en el análisis del conjunto.

9. OCUPACIÓN EN PLANTA

La ocupación en planta de la edificación quedará limitada exclusivamente por los parámetros correspondientes al fondo de parcela y las limitaciones específicas impuestas por las normas zonales correspondientes.

10. ARBOLADO Y ESPACIOS LIBRES EN PARCELAS

Los patios de parcela estarán ajardinados con plantaciones que deberán mantenerse y conservarse en buen estado.

Cuando una obra pueda afectar a algún árbol, se indicará su localización en la documentación a presentar para la solicitud de licencia.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

ARTÍCULO 2.2.2 CONDICIONES RELATIVAS A LA TIPOLOGÍA, FORMA Y ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES

La presente normativa desarrolla aquellos aspectos generales y de detalle, para las tipologías residenciales, que procuran garantizar una adecuación al entorno tradicional construido del Casco Histórico. No obstante, no se trata de impedir actuaciones singulares de calidad arquitectónica, que pueden autorizarse a través del control establecido por el órgano competente.

Por ello, en aquellas actuaciones que se proyecten adecuándose al entorno mediante una composición o materiales en contraste con el mismo, será preceptivo el trámite del informe favorable del órgano competente. Asimismo aquellos elementos superpuestos en las fachadas, cubiertas o locales que justificadamente se proyecten sin poder acomodarse a la presente normativa, serán objeto del mismo trámite preceptivo.

1. TIPOLOGÍA RESIDENCIAL

La edificación podrá adoptar uno cualquiera de los siguientes tipos, en las dos modalidades de vivienda, colectiva y unifamiliar:

- Edificación entre medianeras, adosada a las edificaciones o coincidente con los linderos laterales, con o sin retranqueos de la alineación de la calle. El retranqueo se determinará de acuerdo con los preexistentes.
- Edificación semiaislada, que combina las características de la edificación entre medianeras y de la edificación aislada con planos de fachada sin contacto con los límites de la parcela.

Los Proyectos de nueva edificación deberán referirse a las tipologías tradicionales residenciales del Casco Histórico, disponiendo la edificación conforme a las proporciones de crujías, fondos y dimensiones de patios habituales en dichas tipologías, sean estas del género “hilera” o del género “patio”.

A estos efectos se tendrán en cuenta las características tipológicas de la edificación del Casco Antiguo señaladas en la Memoria Informativa, capítulo 10.

2. ADAPTACIÓN A LOS ENTORNOS CULTURALES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Los proyectos de nueva edificación deberán referirse a las edificaciones próximas: contiguas, enfrentadas y otras.

El Ayuntamiento podrá negar la licencia cuando la nueva edificación perjudique al conjunto o parte de la edificación preexistente en su entorno. Aunque la nueva edificación se proyecte con estilo arquitectónico diferente, no deberá ser disconforme con las preexistentes, al menos, en los siguientes aspectos:

- Escala y tamaño de la edificación.
- Líneas horizontales de cornisa y coronación de cubierta.
- Número, tamaño, proporción y composición de los huecos de fachada.
- Desfase y tratamiento de los paramentos medianeros.
- Composición e inclinación y elevación sobre la línea de cornisa, de los planos de cubierta y de los huecos de iluminación, así como de otros elementos funcionales superpuestos.
- Calidad y características de los materiales y de la ejecución de la construcción.

ARTÍCULO 2.2.3 CONDICIONES DE CALIDAD, DISEÑO, COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA DE LAS CONSTRUCCIONES

1. ORGANIZACIÓN Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA Y SUS SERVICIOS COMUNES

Los nuevos edificios de viviendas se proyectarán de acuerdo con las condiciones exigidas a los citados proyectos de vivienda social/protección oficial, en lo relativo a las condiciones espaciales, así como a las de dotaciones y accesibilidad para los edificios de viviendas y para sus servicios comunes.

Cuando las condiciones de tamaño, forma y otras características físicas de las parcelas, hagan inviable o simplemente inconveniente la aplicación de las anteriores condiciones, el Ayuntamiento y la CTPC de Soria, podría autorizar condiciones alternativas que sean más adecuadas a las condiciones específicas de la parcela, a través de una modificación puntual.

2. ALTURA EN PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

El Plan especial fija el máximo número de plantas que se permite construir en cada parcela, de acuerdo con las reglas siguientes:

- En las Parcelas con Edificación Residencial de Protección Estructural, será el existente.
- En las Parcelas con Edificación Residencial de Protección Ambiental, será el existente y para las ampliaciones posibles en este nivel de protección será el correspondiente a la altura media ponderada de su entorno, según las determinaciones de la Norma Zonal en las que se encuentre ubicada.
- En las Parcelas con Edificación Residencial Posible Sustitución, en las Parcelas con Edificación No Consolidada y en los Solares, la altura será la señalada en los Planos de Ordenación PO-2

3. CERRAMIENTO DE PARCELA

Cuando se trate de parcelas cuya alineación esté materializada con tapias u otros cerramientos de carácter antiguo o histórico, la nueva edificación se retranqueará del cerramiento, al menos, una vez la altura de la tapia con un mínimo de tres metros. Cuando el retranqueo tenga carácter histórico, el Ayuntamiento podrá exigir o permitir que la nueva edificación se adapte a él, según lo indicado en el PO-2.

4. FACHADAS

Los proyectos de ejecución de obras deberán estar basados en soluciones arquitectónicas de primera calidad, en consonancia con la calidad del Conjunto Histórico. El Ayuntamiento podrá dar asistencia técnica para elevar la calidad de los proyectos.

Las soluciones constructivas buscarán, tanto en lo referente a materiales como en lo referente a ejecución, no sólo la funcionalidad, estabilidad y resistencia, sino también la durabilidad y economía de mantenimiento y conservación, así como el buen aspecto a lo largo del tiempo.

- **Composición:** La nueva edificación se adecuará a las características de las fachadas de su entorno, especialmente a las de los edificios colindantes, con los siguientes criterios:
 - La adecuación podrá realizarse por afinidad o por contraste, pero sin perder las referencias arquitectónicas y constructivas.
 - Se armonizarán las líneas horizontales reguladoras de la composición con las de los edificios colindantes, pero sin igualar las cornisas.
 - La proporción de huecos y macizos se adecuará a las características formales y constructivas del propio edificio y a las de su entorno. La proporción de huecos será, generalmente, de predominio vertical.
 - No se falsearán en la nueva edificación los lenguajes y elementos constructivos tradicionales.
 - Las fachadas no principales se tratarán de forma similar a éstas.
- **Materiales:** Se utilizarán materiales y soluciones de especial calidad que garanticen los aspectos visuales, constructivos y de conservación.

El número de materiales y soluciones constructivas se reducirán al mínimo posible.

La calidad de los materiales y de las soluciones constructivas será especialmente cuidada en las plantas bajas (zócalos, puertas, etc.), en los vuelos y en los aleros de cubierta.

Los materiales más usuales a emplear serán los revestimientos de revoco, ladrillo visto y los de piedras naturales, con las características y colores tradicionalmente empleados, con el fin de evitar la mínima distorsión de la edificación sobre su entorno.

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Se permiten revocos siempre que estén bien terminados. Los propietarios beneficiarios quedarán obligados a su buen mantenimiento y conservación.
- Se prohíbe la eliminación del revoco para dejar la mampostería y los dinteles de madera a la vista, y se repondrá el revoco en los casos en los que se ha eliminado.

- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de los establecimientos de servicios, ocio u hosteleros deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

- **Materiales y colores vistos de las fachadas**

Con el fin de regular los materiales y colores para el tratamiento visto de las fachadas, de forma armónica con el entorno y las edificaciones de valor existentes, se establecen unas directrices para confrontar por contraste o afinidad dichos parámetros. Sin perjuicio de la utilización de otros, cuya aceptación corresponderá a la Comisión Municipal de Seguimiento del Plan Especial, en defecto del desarrollo de una ordenanza específica sobre colores y tratamientos de fachadas por parte del Consistorio municipal.

Colores y Materiales por afinidad: Son los característicos de las edificaciones y construcciones históricas, contenidas en el ámbito del Casco Histórico.

Piedras naturales areniscas labradas

Ladrillos cerámicos naturales en tonos, rojizos, arenas y ocre

Revocos en colores ocre y tostados sin sobrepasar en su tonalidad en más de un 50% la intensidad del color similar de la edificación del entorno

Colores y Materiales por contraste: Son aquellos, principalmente orientados a edificaciones o construcciones de nueva planta, que basándose en una selección de calidad, diferencian y distinguen, evitando la mimetización de las nuevas edificaciones con las pre-existentes, permitiendo la valoración estética y visual de forma individualizada, siempre con la vigilancia del deber de adaptación ambiental, evitando el protagonismo innecesario de las nuevas construcciones.

Expresamente quedan prohibidos:

- Las cubiertas de fibrocemento
- Los bloques de hormigón en su color en cerramientos.
- Las carpinterías de aluminio en su color, y en general aquellas de tonalidades llamativas o que tomen un protagonismo innecesario.
- La construcción de viviendas interiores. La vivienda como uso complementario deberá cumplir las condiciones reguladas para dicho uso residencial en las presentes normas.

5. CUBIERTAS

La cubierta deberá ser inclinada. La pendiente del plano inclinado será de un 25 a un 50 por ciento, debiéndose adecuar a las del entorno y, en especial, a las de los edificios colindantes

Será en general a dos aguas, sin quiebras en las mismas. Se permite a una sola cuando se encuentren con medianerías, en cuyo caso, no podrán superar la altura de éstas.

Las construcciones sobre la cubierta deberán evitarse en general. Cuando se justifiquen, en su relación con el entorno, se realizarán integrándolas en la composición volumétrica y con las proporciones y soluciones tradicionales en aquél.

Los materiales de cubierta serán preferentemente de teja cerámica curva de color rojo, de los tipos tradicionalmente empleados. Los elementos singulares o especiales de cubierta en cobre, zinc o cristal, serán un caso excepcional, para poder dar cabida en su caso, a actuaciones de interés patrimonial y público que no son posibles de anticipar, y que requieren para tener plenas garantías de adecuación y de viabilidad, la tramitación correspondiente.

Podrá admitirse la cubrición con materiales ligeros y translucidos de los patios interiores de edificación o de luces, pero no la de los patios de parcela o manzana.

Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta como uso principal. En todo caso computarán como superficie construida las superficies de la planta bajo cubierta que tengan una altura libre mínima superior o igual a 1,50 metros.

Siempre que no estén definidas condiciones particulares, por pertenencia a algún grupo tipológico, la envolvente de la cubierta quedará delimitada por los siguientes parámetros:

- La altura máxima de la cumbre, en cualquier punto de la misma, no superará la altura de 4 m. medidos a partir de la cara superior del último forjado.
- Los faldones de cubierta se realizarán a partir de la línea delimitada con la cara superior del último forjado, y no excederán del 35% de pendiente. En caso de existencia de cornisa ésta se proyectará de tal manera que su cota más elevada no supere la cota superior del último forjado,
- Se permitirán huecos de ventilación e iluminación en los faldones de cubierta sin superar un 10% del faldón de cubierta, con proporción vertical y longitud máxima de 1,40 metros.

55

6. APROVECHAMIENTOS EN BAJO CUBIERTA

Se permite el uso del espacio situado bajo cubierta asociado a la compensación de mayores obligaciones con mayores aprovechamientos y siempre que no se ponga en peligro la integridad o la conservación de edificaciones u otros elementos patrimoniales protegidos, adaptándose a las condiciones de los colindantes. En el caso de edificios catalogados, la adecuación de estos espacios será posible cuando sea compatible con la conservación de los elementos protegidos de acuerdo a las condiciones de intervención establecidas para cada inmueble.

En orden a minimizar el posible impacto sobre la imagen general del Casco Histórico y mantener la volumetría actual de los edificios catalogados, no se permite la construcción de nuevas buhardillas o casetones no existentes en el edificio original, admitiéndose para mejorar las condiciones de iluminación y ventilación la instalación de ventanas en el plano del faldón de cubierta.

La superficie construida en planta bajo cubierta no computará, sea cual sea su uso, en la medida en que se sobrepase el máximo aprovechamiento permitido, cuando se trate de rehabilitaciones totales de edificios catalogados o edificaciones de nueva planta en los subconjuntos de niveles 1, 2 y 3 del Casco Histórico; a efectos de fomentar las actuaciones en dicho ámbito.

La concesión de mayores aprovechamientos en compensación por las mayores exigencias y obligaciones de protección o rehabilitación estará sujeta a su materialización en plazos, que no deberían superar los cuatro años.

7. CORNISAS Y ALEROS

Las cubiertas se volarán mediante el empleo de cornisas o aleros con salientes similares a los tradicionalmente existentes en el entorno.

Se realizarán con veracidad constructiva y sin reproducir literalmente los procedimientos constructivos históricos hoy en desuso. En todo caso no se permitirá el vuelo de forjados con canto superior a 8 cms.

Los canalones vistos serán metálicos, así como las bajantes que en los 2 metros inferiores se realizarán en fundición o acero.

8 BALCONES Y CARPINTERÍAS

El vuelo de los balcones será de 40 cms. como máximo, con un espesor máximo del tablero de 8 cms.

El antepecho será de cerrajería pintada en tonos oscuros, evitando la reproducción literal de modelos tradicionales.

Las carpinterías de huecos se realizarán generalmente en haces interiores con piezas de madera o metálicas para pintar en tonos oscuros. Los elementos de cierre y defensa tendrán las mismas características.

En los edificios de nueva construcción se permiten las molduras y recercados de los huecos.

En edificaciones catalogadas se reutilizarán restaurándolos y en caso contrario, se reproducirán las barandillas y balcones existentes.

9. PLANTAS BAJAS

El tratamiento de las plantas bajas será similar al del resto de la fachada en cuanto a dimensiones generales y proporciones de los huecos, realizándose con los mismos materiales con excepción de los que se empleen para elementos singulares, como zócalos, impostas y otros.

La construcción de nuevas plantas con soportales o plantas bajas apoticadas no podrá autorizarse sin que previamente se apruebe un Plan Especial que lo justifique.

La composición de locales en soportales se referirá a los tradicionalmente existentes en su entorno, que deberán conservarse, pudiéndose ejecutar de forma similar al tratamiento de la fachada del edificio correspondiente o utilizarse portadas de madera para pintar en tonos oscuros, con saliente máximo de 10 cms.

Los portales y portones que se ejecutaran en general para cerrar los pasos de acceso, (especialmente los de aparcamientos) se realizarán preferentemente con piezas de madera lisa para pintar o barnizar en tonos oscuros.

10. PATIOS

Las construcciones, fachadas, cubiertas y demás elementos, situados en patios de parcela o de manzana, deberán ser tratados con criterios similares a los empleados para los frentes principales de la edificación.

11. PATIOS DE PARCELA

Son los espacios libres dentro de la parcela edificable.

Su regulación será la misma que la establecida en el Plan General para la ordenación de manzana cerrada.

Los patios no podrán contener elementos y/o cuerpos volados y mantendrán su dimensión en toda su altura.

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada exterior. Los patios abiertos a patio de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho mínimo de 3 m. en edificios de hasta 3 plantas y un metro más por cada incremento de una planta y su fondo no será superior a 1/5 de su ancho.

Queda prohibido en los patios abiertos el uso de aparcamiento o estacionamiento de vehículos.

12. PATIOS INGLESES

Se permitirán fuera de la vista desde la calle, en las mismas condiciones que los patios de parcela.

13. PUBLICIDAD Y CIERRES

Todos los elementos superpuestos a las fachadas habrán de adaptarse a las mismas de forma armónica, no permitiéndose aquellos que por su forma, material o coloración inadecuados, perjudiquen el medio en que se encuentran.

Los elementos de señalización, publicidad y cierre superpuestos a las fachadas, con excepción de los que se sitúen en Edificación Reciente Conflictiva, atenderán a los siguientes criterios:

- Las placas de señalización e información se situarán junto a los huecos de acceso. Tendrán dimensiones máximas de 40 cms., con texto grabado sobre metal o con materiales transparentes.

- Los rótulos publicitarios se incluirán dentro de los huecos del local o sobre los dinteles de portadas, sin superponerse sobre paramentos ni cerrajerías de balcones. En el caso de no poderse incluir dentro de los huecos, por impedirlo la altura de paso del mismo, se permitirá colocar el rótulo preferiblemente con letras sueltas sobre dichos huecos, con una altura máxima de 15 cm.
- Las banderolas en planta baja serán preferentemente de metal con fondos de tonalidad oscura y evitarán los materiales plásticos así como el falseamiento de los modelos típicos o tradicionales. Las dimensiones máximas serán de 60 x 40 cms. y el vuelo total de 70 cms., con altura mínima de 2,50 metros sobre la acera, no pudiéndose realizar más de una por cada local y sobre la fachada del mismo.
- No se incorporarán elementos luminosos en la propia publicidad, debiéndose iluminar, en su caso, de manera indirecta.
- Los cierres en locales serán de tambor o de librillo, formando cuadrículas de cerrajería o mediante listones de madera o chapa en tonos oscuros.
- Los rótulos y anuncios publicitarios se deberán disponer necesariamente en la planta baja y en alineación con los ejes de los huecos de planta baja,
- Se permitirán banderines (elementos perpendiculares al plano de fachada). La altura mínima sobre la acera será de 2,8 metros y su saliente máximo no excederá de 70 cms. Sus características de forma, diseño y materiales se adecuarán al carácter del Conjunto Histórico.
- Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables –en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

58

ARTÍCULO 2.2.4 PROGRAMA Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS

Las nuevas viviendas respetarán las condiciones mínimas exigidas en los proyectos de vivienda social/protección oficial, en lo relativo a: superficie, composición y volumen útil globales; programas funcionales y compartimentación de espacios, así como a superficies parciales y dimensiones críticas.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con, estancia-comedor, cocina, dormitorio doble y aseo, y cuya superficie útil sea superior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados, no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a ciento cincuenta (150) centímetros. Podrá admitirse reducir la superficie útil hasta veinticinco (25) metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que pueda servir de dormitorio y aseo, y se denominará apartamento. En este caso, a efectos de aplicación de densidades máximas y otros estándares, se considerarán como una vivienda a dos apartamentos de superficie útil inferior a cincuenta (50) metros cuadrados.

Se admitirá en la edificación residencial la vivienda-estudios, compuestos, como mínimo, de estancia con baño y 25 m² de superficie útil, en una proporción no superior al tercio de la total superficie residencial proyectada. Siempre que no se constituyan en edificios de residencia., que solo será compatible en uso exclusivo de la parcela. Se considerará residencia a estos efectos: toda agrupación de vivienda-estudio de / mayor de 6 unidades (Podrá ser uso compatible o Exclusivo)

El Ayuntamiento tramitará ordenanzas que desarrollen la presente normativa en aquellos aspectos que considere conveniente detallar, atendiendo a las características y tipologías específicas de cada conjunto urbano protegido.

1. PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA:

Toda vivienda tendrá como programa mínimo el siguiente:

- Estancia-comedor.
- Cocina
- Dormitorio doble.
- Cuarto de aseo completo.
- Zona de mantenimiento.
- Superficie mínima 45 m² útiles.

Las viviendas con superficie útil inferior a 45 m² y superior a 25 m² se denominan “apartamento” y deberán tener:

- Estancia-comedor que puede llevar incorporada la cocina.
- Cuarto de aseo completo.
- Vestíbulo.
- Armario ropero o zona de almacenaje.

Se admitirá en la edificación residencial la distribución de estudios, compuestos, como mínimo, de estancia con baño y 25 m² de superficie útil, en una proporción no superior al tercio de la total superficie residencial proyectada.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento, tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, y dependencias similares.

2. DIMENSIONES Y SUPERFICIES MÍNIMAS ÚTILES:

- Estancia: Superficie mínima 12 m² (inscripción de un cuadrado de 2,40 x 2,40 metros)
- Estancia-comedor: Superficie mínima 14 m² (inscripción de un cuadrado de 2,70 x 2,70 metros). Podrá llevar incorporada la cocina siendo entonces la superficie mínima de 20 m².
- Cocina: Superficie mínima de 7 m² (inscripción de un cuadrado de 1,60 x 1,60 m. sin incluir armarios).

- Dormitorio sencillo: Superficie mínima 6 m² sin incluir armarios (inscripción de un cuadrado de 1,80 x 1,80 metros).
- Dormitorio doble: Superficie mínima 10 m² sin incluir armarios (inscripción de un cuadrado de 2 x 2 metros).
- Cuarto de aseo completo: Superficie mínima 3 m².
- Armario ropero empotrado: toda vivienda o apartamento dispondrá como mínimo de una superficie útil de almacenaje no inferior a 1 m².

Cuando las condiciones de tamaño, forma y otras características físicas de las parcelas, hagan inviable o simplemente inconveniente la aplicación de las anteriores condiciones, el Ayuntamiento podría autorizar condiciones alternativas que sean más adecuadas a las condiciones específicas de la parcela.

ARTÍCULO 2.2.5 CONDICIONES DE SALUBRIDAD, HIGIENE E INTIMIDAD EN LOS EDIFICIOS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL

1. HABITABILIDAD

Toda pieza, perteneciente a una vivienda, en la que se requiera la permanencia prolongada de personas, por razones de estancia, reposo o trabajo, deberá ser habitable.

Para que una pieza se considere habitable, habrá de cumplir alguna de las siguientes condiciones:

- dar a un espacio público, sea calle, plaza u otro espacio libre de edificación;
- dar a un espacio privado libre de edificación;
- dar a un espacio libre de edificación que ofrezca características similares a las del espacio público;
- dar a un patio que cumpla las condiciones mínimas de iluminación y ventilación;
- cumplir las condiciones mínimas de superficie de iluminación y ventilación en el hueco de fachada;
- no estar ubicados en plantas bajo rasante, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar completa situada por encima de ellos.

60

2. VENTILACIÓN

Las piezas habitables dispondrán de una superficie practicable de, al menos, 1/12 de la superficie útil de la pieza.

Toda pieza, perteneciente a una vivienda, en la que se requiera la permanencia prolongada de personas por razones de estancia, reposo o trabajo, deberá ser habitable.

Para que una pieza se considere habitable, habrá que cumplir alguna de las siguientes condiciones:

- Ser recayente a un espacio público.
- Ser recayente a un patio que cumpla las dimensiones mínimas.
- Cumplir las condiciones de mínima superficie de huecos y superficie de ventilación.

- No estar ubicadas en sótanos o semisótanos, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar completa situada por encima de ellos.

La superficie de los huecos de iluminación y ventilación será al menos igual a 1/10 la superficie útil de la habitación.

Las habitaciones vivideras dispondrán de superficies practicables de ventanas de 1/3 de su superficie. Los cuartos de aseo que no ventile por fachada o patio dispondrán de ventilación forzada.

Las cocinas dispondrán además, de los conductos para la eliminación de humos o gases.

Los humos y gases procedentes de combustión tendrán evacuación directa al exterior, mediante el conducto correspondientes hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la cumbre. (PGOU).

3. SANEAMIENTO

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas. A tal fin se deberá localizar una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento del edificio y la red general de alcantarillado.

Será necesario disponer una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, y otros que contengan fangos o grasas.

Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales, no eliminables en el proceso de depuración.

El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

No podrán instalarse trituradoras de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado.

En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.

4. ILUMINACIÓN

Las piezas habitables dispondrán de huecos de iluminación con una superficie no inferior a 1/6 de la planta del local.

Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux. sobre un plano horizontal situado a 75 cms. del suelo.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y reposo de personas, tendrán previsto los medios de oscurecimiento de la luz exterior.

5. PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

a) Vivienda Unifamiliar:

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 1/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 2,50 metros. Además, cuando el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será como mínimo de 12 m².

b) Vivienda Colectiva:

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un 1/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 3,00 metros.

Cuando las condiciones de proyecto de viviendas sociales/protección oficial fijen mínimos inferiores, podrá optarse por ellas, aunque se trate de vivienda libre.

Queda prohibido en los patios abiertos el uso de aparcamiento o estacionamiento de vehículos.

6. AISLAMIENTO TÉRMICO

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Normativa Básica vigente.

7. AISLAMIENTO ACÚSTICO

Las nuevas construcciones cumplirán también las condiciones de aislamiento acústico previstas en la Norma Básica vigente.

62

ARTÍCULO 2.2.6 SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES

1. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS

Se atenderá, en el diseño y proyecto de los espacios públicos y la edificación de uso público, a la supresión de cualquier barrera que dificulte la capacidad de relación a las personas con limitaciones, de acuerdo con la legislación vigente en cada momento sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2. ACCESIBILIDAD EXTERIOR

Cuando para acceder a los edificios sea necesario atravesar un espacio libre privado, éste deberá tener un ancho mínimo de 5 metros. Sin que se pueda superar una distancia máxima entre la entrada del edificio y la calle de 50 metros.

El Ayuntamiento podrá exigir acceso independiente, para usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso característico. Al mismo tiempo, por razones de protección de la edificación catalogada,

podrá autorizarse el acceso a locales de menos de 250 m² de superficie, desde el acceso propio de las viviendas o zaguán.

Asimismo para disminuir el número y anchura de los huecos de acceso a los edificios, podrán hacerse coincidir el de carácter rodado con el peatonal, siempre que el aparcamiento no supere los 10 vehículos.

Además de las normas sobre accesibilidad a los edificios vigentes, en la actualidad todos los edificios deberán cumplir las siguientes normas sobre accesibilidad:

- PORTALES: El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo desde la calle, hasta el acceso a la escalera principal y los ascensores que dependerá del número de viviendas (cuadro pag. 106 NNUU PGOU). El hueco de entrada al portal tendrá como mínimo un ancho de 1,30 metros. El portal tendrá una profundidad mínima de 2,50 metros y la altura libre no será inferior a 2,50 metros. Excepcionalmente, en caso de edificios con fachada igual o inferior a 5,00 metros el ancho del portal se reducirá a 1,50 metros, con independencia del número de viviendas a las que sirva.
- Escaleras: Las escaleras deben tener iluminación y ventilación directas desde el exterior en todas sus plantas, excepto en la baja, con una superficie mínima de iluminación de 1 m², pudiendo reducirse la ventilación a 400 cm². En edificios de hasta cuatro plantas sin planta ático ni aprovechamiento bajo cubierta se permiten las escaleras con iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo de 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera, con el hueco central libre en toda su altura y con un lado mínimo de 0,50 m. y una superficie mínima de 0,75 m².
- Las ESCALERAS DE USO COLECTIVO no podrán tener un ancho inferior a 1 metro y la altura mínima será en cualquier punto superior a 2,20 metros. Cada tramo de escalera no podrá tener más de 16 peldaños.
- Los edificios tendrán una PUERTA DE ENTRADA desde el espacio exterior cuya anchura, en viviendas unifamiliares, será como mínimo de 90 cms., y en viviendas colectivas de 1,30 metros.
- Los vestíbulos de acceso y los RELLANOS DE ESCALERA con salida de ascensor, o con puertas de locales o viviendas que abran hacia él, tendrán una anchura mínima de 1,50 metros.
- Los corredores de acceso y los rellanos de escalera, a los que den puertas de acceso a las viviendas, tendrán, en cualquier caso, un ancho mínimo de 1,20 metros.
- La anchura útil de las escaleras no podrá ser inferior en vivienda colectiva a 1 metro y la altura útil a 2,20 metros.
- En edificios hasta 4 plantas se admitirá la iluminación y ventilación cenital, que tendrá una superficie mínima de 1 m², al igual que el hueco de escalera.

3. VISIBILIDAD DEL EXTERIOR

En construcciones entre medianeras, todas las viviendas y piezas o locales habitables tendrán, al menos, un hueco practicable a la calle. Cuando las condiciones de forma de la parcela no lo permitan, se podrá sustituir excepcionalmente por patios de parcela o de manzana.

4. IDENTIFICACIÓN

Toda edificación deberá estar señalizada en forma visible desde la calle y acorde con la práctica municipal.

5. BARANDILLAS Y ANTEPECHOS

Los huecos de escalera, terrazas y otros elementos horizontales, susceptibles de caída, deberán estar protegidos por antepechos o barandillas de 90 cms. de altura.

6. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Los edificios deberán cumplir la normativa en vigor relativa a protección contra incendios establecida en el Código Técnico de la Edificación. Las condiciones de protección contra incendios en los Edificios recogido en el Documento Básico DBSI y a la regulación específica que en cada caso dicte el Ayuntamiento, debiéndose aportar la documentación gráfica independizada de cada proyecto con la justificación del cumplimiento de dicha normativa.

Si existiesen viviendas cuyas piezas habitables recayesen exclusivamente a este espacio libre interior, su forma y condiciones de acceso serán tales que permitan el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. A tal efecto, la embocadura de acceso será como mínimo de cinco (5) metros, y se preverá un área perimetral pavimentada que permita la aproximación del vehículo de extinción a todas las fachadas que recaigan a dicho espacio libre interior.

64

7. INSTALACIONES

No se permitirán instalaciones visibles desde la vía pública o de dimensiones extraordinarias, sobre las fachadas o cubiertas de la edificación, tales como cableados, conducciones, aparatos de climatización, antenas, depósitos, toldos, marquesinas y otras.

La reforma o rehabilitación de la edificación existente deberá llevar aparejada la supresión de estos elementos superpuestos. Asimismo la reforma o modificación de los usos de los locales supondrá la adecuación de los mismos, sus fachadas e instalaciones a la presente normativa.

8. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permitirá una planta de semisótano sin que contabilice como planta siempre que la cara inferior del forjado se encuentre a una altura no superior a 1,10 metros en cualquier punto sobre la rasante de la acera.

El número de plantas de sótano permitido será el siguiente:

- Una planta cuando concurren simultáneamente las dos circunstancias siguientes:
 - La edificación prevista sobre rasante sea igual o inferior a tres plantas.
 - La calle sea igual o menor a 9,00 metros.
- Dos plantas cuando la edificación prevista sea igual o superior a cuatro plantas o tenga acceso por calles mayores de 9,00 metros.

Se permitirá una planta más de sótano sobre las definidas anteriormente, según cada caso, siempre que la parcela tenga una superficie mayor o igual a 1.000 m².

ARTÍCULO 2.2.7 CONDICIONES DE APARCAMIENTO Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Toda nueva edificación dispondrá del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación se calculará en función del cómputo de espacios edificados o no, destinados al desarrollo de alguna actividad.

La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios regulado; de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas.

Estarán exentos de esta obligatoriedad:

- Las edificaciones a realizar en calles con ancho menor de seis (6) metros.
- Los edificios que den en su totalidad a calles peatonales.
- Las que puedan alterar las condiciones tradicionales de edificación.
- Las localizadas en áreas de presunción arqueológica
- Las que se pretendan realizar en ámbitos en que expresamente lo prohíban las Normas Urbanísticas
- En particular la implantación de garajes en la nueva edificación en las manzanas contenidas en las manzanas de Casco Histórico, Norma 3CH., salvo precisión concreta al respecto, en manzanas de topologías diversas que así lo requieran.
- En las edificaciones de superficie inferior a 300 metros edificados.
- En los solares con fondo inferior a 14 metros.
- En los edificios con fachada inferior a 8 metros de nueva edificación.
- Parcialmente en aquellas edificaciones o solares en los que no se aconseje su implantación, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, en la propia parcela. En cualquier caso, será exigible al menos hasta la capacidad posible.

En general se dispondrá:

- Para edificios de superficie construida de más de 300 mts. cuadrados de una plaza y media (1 1/2) plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o por cada noventa (90) metros cuadrados construidos para otros usos.

- El establecimiento o rehabilitación de edificaciones residenciales de más de 4 viviendas o de aquellas de nuevos usos compatibles, en las áreas del Casco Histórico con tráfico rodado, deberá garantizar, aparcamiento proporcional, al incremento de aforo originado, siempre que no quede justificada la confluencia del transporte público.

Solo se permitirá un acceso de vehículos por edificio, debiendo estar conectadas las plantas de aparcamientos por el interior del edificio, mediante rampas o montacoches. Se exceptúan los edificios con diferencia de rasantes entre extremos de sus fachadas superior a ciento cincuenta (150) centímetros y se efectúen accesos a dos niveles, separados más de treinta (30) metros.

Se permitirá en casos excepcionales, por razones funcionales, el acceso a aparcamientos privados, por rampas en el espacio público, siempre que éstas hallan sido proyectadas para dar servicio a contenedores de equipamientos públicos, con usos compatibles.

Los proyectos de garaje deberán garantizar las medidas necesarias de precaución relativas a la estructura, aislamiento y materiales de construcción, así como ventilación e iluminación y prevención de incendios.

La altura mínima libre de locales destinados a garaje aparcamiento en sótano será de doscientos cuarenta (240) centímetros, pudiendo rebajarse a doscientos veinte (220) centímetros en puntos concretos por paso de vigas o instalaciones

Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento, situadas en plantas bajo rasante (incluido acceso desde calle) o en plantas bajas de edificios de uso residencial sin posibilidad de sótano para este uso, hasta un máximo de 1,5 aparcamiento por vivienda. En vivienda unifamiliar tendrá un límite máximo de treinta (30) metros cuadrados útiles, si no tiene sótano con acceso rodado.

El Ayuntamiento podrá promover directamente o en cualquier régimen de concesión, tanto sobre el dominio público como el privado como aprovechamiento no lucrativo, la creación de dotaciones de aparcamiento sobre y bajo rasante por encima de las ya permitidas en la presente Normativa, para la resolución de dotaciones propias de las actividades del Casco Histórico en áreas adecuadas que se determinen a través del planeamiento requerido o de un Plan Especial de carácter puntual.

El aparcamiento por parcela de tipología residencial no podrá superar las 40 plazas o los 1.000 m². El acceso, con dimensiones máximas de 3 metros de anchura, podrá coincidir con el portal del edificio.

Toda nueva edificación dispondrá del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios, salvo indicación en contra. Esta dotación se calculará en función del cómputo de espacios edificados o no, destinados al desarrollo de una actividad.

Los garajes cumplirán la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios.

CAPÍTULO 2.3 NORMAS GENERALES DE LOS USOS

ARTÍCULO 2.3.1 RÉGIMEN GENERAL

El uso a que se destinen los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León debe garantizar su conservación.

Los usos o actividades que se realicen en los entornos de los conjuntos o edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico con un grado de protección Monumental, Integral Estructural no deberán atentar contra su armonía ambiental.

Los conjuntos o edificios que hayan merecido en el presente Plan Especial una protección de nivel Ambiental, sólo estarán sometidos a las limitaciones anteriores cuando, por su carácter de acompañamiento de determinados edificios y conjuntos de interés Monumental o de Arquitectura Culta, queden incluidos en los entornos o áreas de respeto de aquéllos.

ARTÍCULO 2.3.2 COMPATIBILIDAD DE USOS

El cuadro anexo de compatibilidad de posibles usos por tipologías de la edificación con las tipologías de edificación establecidas, fija los límites de la prohibición en un extremo y de la adecuación de los usos, característicos o necesarios, en el otro.

El cuadro presenta una reglamentación general que no debe perjudicar la determinación del uso más adecuado en caso de intervenciones relacionadas con la rehabilitación y recuperación de edificios singulares, o de similar rango de interés, que podrá ser más restrictiva o, por el contrario, menos restrictiva que la derivada del cuadro.

El cuadro, en cualquier caso, servirá como **regla general** para valorar y justificar, o no, la implantación de nuevos usos no previstos, incluso no permitidos, en el Casco Histórico de Soria.

Se permite el uso comercial en planta primera, siempre que éste, quede vinculado al mismo uso en planta baja. De ningún modo podrá complementarse dicho uso y vinculación del espacio a almacén.

ARTÍCULO 2.3.3 TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

El Plan Especial clasifica los edificios del Casco Histórico atendiendo a su tipología y al uso principal o característico para el que fueron inicialmente construidos y que sin otros condicionantes o incidencias debe ser el preferente.

Además establece una relación completa de las distintas actividades o usos que pueden optar por alojarse en la edificación -exclusivamente en la totalidad o parcialmente sólo en determinadas plantas y situaciones de la edificación-.

Finalmente establece la relación de compatibilidad / incompatibilidad entre los tipos de edificación, de acuerdo con su finalidad o destino inicial y las múltiples actividades o usos exclusivos o parciales de cada una de las edificaciones tipo.

El Plan Especial establece pormenorizadamente, esto es, para cada una de las parcelas, el uso característico o funcionalidad inicial de su edificación, existente o propuesta por el Plan.

ARTÍCULO 2.3.4 RELACIÓN DE TIPOS DE EDIFICACIÓN

Se establecen las siguientes:

- Residencial: Vivienda unifamiliar
 Vivienda plurifamiliar
- Residencial comunitaria
- Industria, Comercio y Oficinas
- Obra Civil
- Infraestructuras
- Defensa
- Centros Turísticos y Recreativos
- Centros de Servicios
- Centros Oficiales

68

ARTÍCULO 2.3.5 CONTROL DE USOS

La lista de usos o actividades posibles se agrupa en los siguientes encabezamientos o usos genéricos:

- Residencial
- Residencias Colectivas
- Industrial y Almacenamiento
- Comercio al Pormenor
- Oficinas
- Hostelería
- Cultural
- Espectáculos, Salas de Reunión
- Educativo
- Sanitario / Asistencial
- Religioso
- Deportivo
- Garajes

ARTÍCULO 2.3.6 NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS: USOS PERMITIDOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

1. USO PORMENORIZADO DE EQUIPAMIENTO EN NORMAS ZONALES 4CH Y 5CH

El uso pormenorizado es la atribución concreta sobre una parcela determinada de un uso característico, un nivel de intensidad de dicho uso y una tipología edificatoria.

a) Uso característico:

En las parcelas calificadas con este uso pormenorizado, el uso característico comprende las actividades de carácter público y social tales como: Centros educativos (guarderías, centros escolares, centros universitarios). Centros sanitario-asistenciales (hospitales, clínicas, residencias de ancianos, centros de salud, ambulatorios). Centros socio-culturales (museos, bibliotecas, centros sociales). Centros religiosos (iglesias, conventos, etc.). Centros deportivos, Centros público-administrativos (dependencias de las distintas administraciones públicas).

b) Usos compatibles:

Hotelero y Hostelero sin limitación de superficie.

2. USO PORMENORIZADO EN MANZANA DE CASCO-HISTÓRICO 3CH Y MANZANA CERRADA 1CH

Se distinguen dos zonas diferenciadas dentro del casco histórico denominadas:

- Zona U-1: centro comercial actual y de revitalización- exposición comercial
- Zona U-2: resto de casco

| Uso | | Zona U-1 | Zona U-2 |
|-----------------------|---|----------|----------|
| RESIDENCIAL | Uso pormenorizado : Vivienda unifamiliar | * | * |
| | Uso pormenorizado : Vivienda colectiva | * | * |
| | Uso pormenorizado :Residencia comunitaria | * | * |
| INDUSTRIAL | Uso pormenorizado industria en general | | |
| | Uso elemental 2º (industria artesanal) | + | + |
| | Uso elemental 4º(taller domestico) | + | + |
| | Uso elemental 3º(taller de automoción) | - | + |
| | Uso pormenorizado servicios empresariales | - | + |
| TERCIARIO | HOSTELERO | + | + |
| | COMERCIAL | | |
| | Uso elemental 1º Pequeño comercio | + | + |
| | Uso elemental 2º mediano comercio | + | + |
| | Uso elemental 3º grandes superficies comerciales | + | + |
| | Situación en : | | |
| | Planta sótano, baja y 1ª | + | + |
| En edificio exclusivo | + | + | |
| OFICINAS | Uso elemental 1º oficina técnica | + | + |
| | Uso elemental 2º oficina de venta | + | + |
| | Uso elemental 3º despachos profesionales domésticos | + | + |
| | Situación en : | | |
| | Planta sótano, baja y 1ª | + | + |
| | En edificio exclusivo | + | + |
| RECREATIVO | Uso elemental 1º salas de reunión | + | + |
| | Uso elemental 2º establecimientos para consumo de bebidas y comidas | + | + |
| | Uso elemental 3º espectáculos | + | + |

| Uso | | Zona U-1 | Zona U-2 |
|---------------------------|--|----------|----------|
| OTROS SERVICIOS TERCARIOS | | + | + |
| DOTACIONAL | Situación en Planta sótano, baja y 1ª <500m ² SIN LIMITACIÓN , edificio exclusivo | + + | + + |
| GARAJE | Situación en Anejo a vivienda UNIFAMILIAR Planta sótano, semisótano y baja | + + | + + |

* uso característico

+ uso compatible

– uso prohibido

3. OTROS USOS CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES

Además de los usos citados, serán considerados como característicos o como compatibles los siguientes siempre que las parcelas calificadas con uso pormenorizado de Manzana de Casco-Histórico o Manzana Cerrada se encuentren en las zonas siguientes:

a) Zona U-1:

- USO CARACTERÍSTICO:
 - Residencial en todas sus categorías.
- USOS COMPATIBLES:
 - Comercio en uso elemental 1º, 2º y en edificio exclusivo.
 - Oficinas en uso elemental 1º, 2º, 3º y en edificio exclusivo
 - Garaje y aparcamientos se situaran en p. Sótano, semisótano y baja.
 - Recreativos en uso elemental 1º y 2º y 3º situados en planta baja y sótano
 - Dotacional en todas sus categorías,
 - Hotelero y Hostelero sin limitación de superficie.
 - Industrial, uso elemental 2º y uso elemental 4º, (Talleres domésticos)

b) Zona U-2

- USO CARACTERÍSTICO:
 - Residencial en todas sus categorías.
- USOS COMPATIBLES.
 - Industrial, Taller de automoción
 - Servicios empresariales

4. COEFICIENTE DE PONDERACIÓN

Coeficiente de ponderación para favorecer la implantación de Equipamiento o Dotaciones Urbanas Privadas de interés público, en el ámbito del Casco Histórico.

Se consideran dentro de interés público los Usos Hotelero, Residencias de la Tercera Edad o de Estudiantes, Guarderías Infantiles, Deportivo u otros de similares características.

El índice de ponderación de la edificabilidad correspondiente a la superficie destinada a estos usos será de 1.2, y el incremento de edificabilidad resultante no podrá superar en ningún caso el límite derivado de la volumetría máxima permitida: alineaciones exteriores e interiores en su caso y altura máxima de edificación.

5. OCUPACIÓN TEMPORAL DE ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO .

Terrazas de veladores.

En el ámbito del Conjunto Histórico será de aplicación la Ordenanza reguladora de la instalación de terrazas de veladores aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Soria el 10 de febrero de 2011, que se complementa mediante las disposiciones siguientes.

La solución preferente para la instalación de terrazas de veladores será en su modalidad de "sin cerramiento perdurable" y se regulará por el Art. 19 de dicha ordenanza, así como otras disposiciones de la misma que le son de aplicación.

Para la instalación de terrazas de veladores sin cerramiento perdurable en el Conjunto Histórico se cumplirán las condiciones que la vigente Ordenanza señala en su Art. 18.- Ornato, en cuanto a materiales colores y prohibición de publicidad.

71

La cubrición con toldos será mediante módulos, autoportantes, de probada calidad y estables sin elementos de sujección añadidos, como corresponde al carácter mueble que se les exige, y estarán libres de cubrición lateral. No se permite la cubrición del solado del espacio público en la superficie destinada a terrazas de veladores.

Con carácter general en el ámbito del Conjunto Histórico, no se permite la instalación de terrazas de veladores "con cerramientos estables", según la definición de los mismos dada en dicha ordenanza.

No obstante el Ayuntamiento podrá delimitar ubicaciones para la instalación de terrazas de veladores con cerramientos estables, con las condiciones específicas que se señalan en el Art.20 , siempre que en todo caso se adecúen a las condiciones estéticas del entorno, permitan la convivencia con el tránsito peatonal y zonas estanciales y no obstaculicen el normal funcionamiento de los servicios municipales de mantenimiento.

En todo caso los cerramientos laterales, si estuvieran previstos, tendrán un diseño en el que se garantice la permeabilidad de vistas y sin que supongan un obstáculo a la percepción de la ciudad.

En el caso de los edificios BIC o con nivel de Protección Integral, no se podrán situar junto o frente a ellos, terrazas de veladores con cerramientos estables.

TÍTULO III. NORMAS PARTICULARES

CAPÍTULO 3.1 NORMAS PARTICULARES Y NORMAS ZONALES

ARTÍCULO 3.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO

El RUCyL en su artículo 85, dispone que el Plan General debe dividir el Suelo Urbano Consolidado en ámbitos, denominados Unidades Urbanas, que se correspondan con barrios tradicionales, áreas de ordenación homogénea o sectores de suelo urbano no consolidado sobre los que puedan analizarse y controlarse la ejecución de sus determinaciones, la adecuación de las dotaciones urbanísticas y la influencia de las modificaciones que se propongan y de las demás circunstancias no previstas en el propio Plan, que deban ser analizadas por algún otro instrumento de planeamiento de desarrollo.

La Revisión del Plan general de Ordenación Urbana en el ámbito del Casco Histórico delimita como UU1, correspondiente al Casco Histórico de Soria. Determina mediante Normas Zonales las condiciones relativas a los índices de variedad urbana, tales como: usos, tipología y densidades. Así como las condiciones específicas para la edificación en dicho ámbito, adaptando las directrices estatales y normativas autonómicas, garantizando el cumplimiento de las previsiones legales y reglamentarias.

El Plan Especial, se limita a desarrollar algunos aspectos de las condiciones particulares de edificación, estableciendo, para una mayor coordinación y facilitar su entendimiento, una nomenclatura y estructura a la hora de definir dichos parámetros, similar a la planteada por el PGOU 2006, y que ha sido incorporada a la Revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico 2012.

72

ARTÍCULO 3.1.2 APLICACIÓN Y DESARROLLO

1. En estas zonas, mediante la oportuna solicitud de la licencia de edificación, acompañada de los Proyectos Técnicos exigibles, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.
2. Los propietarios de estos terrenos deberán completar a su costa, tal y como establece el artículo 41.a) de la RUCyL la urbanización necesaria para que las mismas alcancen, si aun no la tuvieran, la condición de solar.
3. El plazo máximo para la edificación del suelo urbano consolidado será de cuatro años desde que éste haya adquirido la condición de solar.
4. A estas zonas les son de aplicación las Normas Generales y Comunes del presente Plan Especial
5. Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.
6. Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los

usos característicos o compatibles en cada zona. Aspecto éste que se recoge en cuadro adjunto a la Normativa.

ARTÍCULO 3.1.3 UNIDADES DE NORMALIZACIÓN

1. En aquellas parcelas en las que no sea posible desarrollar el programa de vivienda mínima establecida en el Título II, Capítulo 2.2, Artículo 2.2.4 de las presentes Normas, y en aquellos solares inedificables según lo establecido en las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá ordenar una Unidad de Normalización.
2. Se define como Unidad de Normalización la constituida por aquellas parcelas que deben agruparse para poder edificar, presentando un proyecto conjunto para la solicitud de licencia y condicionando la concesión de ésta a la edificación simultánea, de acuerdo con lo regulado en el art. 218 del RUCyL.

ARTÍCULO 3.1.4 RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DESARROLLO PARA LOS SE.SU-NC

1. De acuerdo con lo establecido en el RUCyL constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de Suelo Urbano que carece de urbanización consolidada.
2. En este tipo de áreas, el Plan Especial define una ordenación no vinculante del suelo, y remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle, Plan Especial) que particularice los objetivos que el PERI-PECH 2007 le fija.
3. Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado aparecen identificadas en el Plano de Ordenación con las siglas SE.SU-NC y en el Plano de Gestión con las siglas SE, seguidas de una numeración.
4. Cada SE.SU-NC/SE cuenta con unas fichas individuales que establecen sus condiciones normativas concretas, según se especifica en el presente artículo:
 - a) La cifra de superficie del ámbito de actuación, que aparece en la ficha correspondiente, tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno. Si dicha variación supera en más o en menos un cinco por ciento (5%) la superficie indicada en la ficha, será necesaria la tramitación de una modificación de elementos del Plan Especial.
 - b) Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales tienen carácter de mínimos absolutos y no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en la ficha.
 - c) La casilla aprovechamientos lucrativos máximos, expresa la máxima edificabilidad permitida referida al uso predominante.
 - d) Las indicaciones de la iniciativa del planeamiento y plazo de ejecución del planeamiento, tienen carácter de asignaciones preferentes.
5. El planeamiento que desarrolle estos ámbitos deberá establecer una o varias unidades de actuación para su gestión y ejecución posterior.

6. Los SE.SU-NC quedan sometidas al cumplimiento de las Normas Generales definidas en el presente Plan General.
7. Los propietarios afectados por estos ámbitos deberán asumir los siguientes deberes:
 - a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones públicas, de carácter local o general, establecidas o adscritas en el Plan General.
 - b) Ceder los terrenos en que se localice el exceso de aprovechamiento medio que corresponde a los propietarios de la unidad de actuación a adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente para su cesión a aquélla.
 - c) Costear la urbanización de la unidad de actuación, y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento cuando se gestionen por un sistema de iniciativa privada.
 - d) Edificar los solares conforme a lo que el planeamiento establezca y en los plazos que, en su caso, fije.

ARTÍCULO 3.1.5 NORMAS ZONALES EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO

A continuación se incluye el texto con la regulación de las Normas Zonales que establece el Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Casco Histórico 2013.

A partir de este texto, en él se señalan las precisiones que añade el Plan Especial, completando o modificando aspectos de la Ordenación Detallada según estaba previsto en el propio PGOU 2012.

El Plan Especial recoge y desarrolla para las distintas zonas del suelo urbano de ordenación directa, las normas zonales establecidas por la Revisión del Plan general de Ordenación Urbana en el ámbito del Casco Histórico:

- Norma Zonal 1. Edificación en Manzana Cerrada de Casco Histórico 1-CH
- Norma Zonal 2. Edificación en Bloque Abierto de Casco Histórico 2-CH
- Norma Zonal 3. Edificación en Manzana de Casco Histórico 3-CH
- Norma Zonal 4. Equipamientos y Servicios Urbanos de Casco Histórico 4-CH

El Plan Especial, por remisión del PGOU del Casco Histórico 2012, completa la Ordenación Detallada señalando las alineaciones interiores y alturas de referencia de la edificación en las Normas Zonales 1-CH y 3-CH. Las alturas señaladas en los planos, son alturas máximas en el plano de fachada a la calle, y son independientes de la asignación de edificabilidad, aun cuando en su mayor parte, las alturas señaladas coinciden con la de la edificación existente.

ARTÍCULO 3.1.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 1: EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA DE CASCO HISTÓRICO (1-CH)

1. ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 1-CH en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación PO-2.

2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Responde a la tipología de edificación colectiva o unifamiliar, adosada entre medianeras, conformando manzanas cerradas.

3. OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según Norma Zonal, a excepción de las específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico, para las que se aplicará el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según el Tipo de Protección.

4. DETERMINACIONES DE USO

a) Uso predominante:

- Residencial Vivienda.

b) Usos compatibles:

- Residencial comunitaria, en todas las situaciones.
- Terciario:
 - Uso pormenorizado Hotelero, en situación 1ª y 3ª
 - Uso pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja, usos elementales 1º y 2º
 - Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera, usos elementales 1º, 2º y en situación 3ª, uso elemental 3º
 - Uso pormenorizado Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todos sus usos elementales
- Industrial:
 - Uso pormenorizado Almacenaje, en situación 2ª
 - Uso pormenorizado Servicios Empresariales, en situación 2ª
- Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:
 - Equipamiento, en situación 1ª y 3ª en semisótano, planta baja y primera, en todos sus usos pormenorizados.
 - Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el

resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos Feriales y Servicios Funerarios, que serían usos prohibidos.

Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados.

Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.

c) Usos prohibidos:

Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

5. DETERMINACIONES DE VOLUMEN

La revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico 2013 establece las determinaciones de volumen tomando como referencia la codificación existente y, en el caso de los solares, las características de la edificación preexistente. Si en el caso de algún solar la edificación preexistente no fuera conocida, o no existiera, se mantendrá la asignación de edificabilidad del Plan Especial 1994.

a) Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el Plano de Ordenación del presente Plan Especial, en el que se da traslado de las fijadas por la Revisión del Plan General en el Ámbito del Casco Histórico 2013.

b) Altura de la Edificación y número de plantas:

Es la existente. El Plan Especial establece la altura en número de plantas sobre rasante de referencia.

Es de aplicación a cada parcela o porción de parcela la altura que tenga grafiada.

La altura máxima de cornisa será la existente y su medición se realizará según las determinaciones de las presentes Normas.

Sobre la última planta permitida, se permite el aprovechamiento bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad y según lo regulado en las presentes Normas, quedando expresamente prohibida la construcción de áticos.

c) Fondo edificable:

El Plan Especial establece un fondo edificable que en todo caso no supondrá una limitación de las condiciones de protección.

d) Patios (patios interiores de manzana):

El Plan Especial señala patios interiores por la aplicación de los fondos edificables.

En las edificaciones existentes y aquellas nuevas que completen manzanas, no se permitirá la edificación del patio.

Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en las presentes Normas.

Se prohíben los patios ingleses en fachada

e) Condiciones de parcela:

Se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas

No se proponen modificaciones de parcelas excepto en las Unidades de Normalización.

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

- Superficie mínima de trescientos (300) metros cuadrados
- Longitud mínima de lindero frontal de doce (12) metros, y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de doce (12) metros de diámetro mínimo

f) Ocupación:

- Sobre rasante:

La ocupación de la edificación será la existente y viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y, en su caso el fondo edificable, en las condiciones que se definan en el Plan Especial (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que se regulan a tal efecto)

- Bajo rasante:

La ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

g) Edificabilidad:

Para todos los grados la edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia o en el caso de edificación antigua sin alteraciones que supongan infracciones urbanísticas no prescritas.

Si como consecuencia de las condiciones anteriormente descritas quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas, adecuando sus condiciones estéticas al arbitrio del entorno de protección o subconjunto, en el que se encuentre ubicada.

h) Posición de la edificación:

- Posición respecto de la alineación oficial:

Se respetará la alineación pre-existente o fijada ex novo por el Plan Especial.

- Posición respecto a las parcelas colindantes:

No se permiten retranqueos a linderos laterales ni de fondo, salvo los derivados de servidumbres que se atenderán a lo establecido en el Código Civil.

La posición de la edificación con respecto al lindero testero o de fondo será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.

i) Salientes y vuelos:

Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas a partir de la alineación.

j) Soportales:

No se permitirá la realización de nuevos soportales excepto cuando se trate de recuperar o completar aquellos soportales históricos.

k) Chaflanes:

Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

No se permitirá el trazado de nuevos chaflanes salvo para completar o recuperar la geometría de las alineaciones recogidas o fijadas ex novo por el Plan Especial.

6. CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, quedan especificadas en el capítulo de Condiciones Estéticas de las Normas Comunes de la presente normativa.

ARTÍCULO 3.1.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 2: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS DE CASCO HISTÓRICO (2-CH)**1. ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN**

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 2-CH en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación PO-2, que se limita a recoger las situaciones existentes con esta tipología.

Se clasifica en los siguientes grados, en función de la densidad, y cuya numeración se extrae de los establecidos en el PGOU 2006:

- a) Grado 3: Bloque abierto de densidad media baja
- b) Grado 4: Bloque abierto de densidad baja
- c) Grado 5: Volumetría específica

2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Responde a la tipología de edificación colectiva aislada o en bloques abiertos.

3. OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según Norma Zonal, a excepción de las específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico, para las que se aplicará el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según el Tipo de Protección.

Para el grado 5, a los efectos de obras de sustitución de edificios, la nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetará la superficie útil edificada del mismo.

4. DETERMINACIONES DE USO

a) Uso predominante:

En todos los grados: Residencial Vivienda

b) Usos compatibles:

- Residencial Unifamiliar
- Residencia Comunitaria, en todas las situaciones
 - Uso pormenorizado Hotelero, en situación 1ª y 3ª
 - Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera, usos elementales 1º, 2º y en situación 3ª, uso elemental 3º
 - Uso pormenorizado Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todos sus usos elementales
 - Uso pormenorizado Servicios Empresariales, en situación 2ª
- Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:
 - Equipamiento, en situación 1ª y 3ª en semisótano, planta baja y primera, en todos sus usos pormenorizados.
 - Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos Feriales y Servicios Funerarios, que serían usos prohibidos.
 - Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados.
 - Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.

c) Usos prohibidos:

Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

5. DETERMINACIONES DE VOLUMEN

a) Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollo el Plan General.

b) Altura de la Edificación y número de plantas:

- Para el grado 3, la edificación no podrá rebasar las seis (6) plantas
- Para el grado 4, la edificación no podrá rebasar las tres (3) plantas
- Para el grado 5, la altura es la existente, siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia. Cuando se proceda a la sustitución de la edificación existente, mediante el preceptivo Estudio de Detalle, la nueva edificación no podrá rebasar las cinco (5) plantas.

La altura máxima de cornisa se establece en función del número de plantas y su medición se realizará según las determinaciones de las presentes Normas.

Sobre la última planta permitida, no se permitirá planta ático ni el aprovechamiento bajo cubierta.

c) Condiciones de parcela:

En el grado 5 se respetará la parcela existente siempre que sus dimensiones y forma permita cumplir las condiciones de retranqueos y separación de bloques establecidas por las presentes Ordenanzas. En el grado 3 y 4, se permite variar la parcelación actual, en las 5 manzanas con grado 3 y en las UN-CH1 y 3. A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen para el resto de los grados las condiciones siguientes:

- Superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados
- Longitud mínima de linderos frontal de doce (12) metros, y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de doce (12) metros de diámetro mínimo.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

80

d) Ocupación:

- Sobre rasante:

En los grados 3 y 4, la ocupación de la edificación no podrá rebasar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable

En el grado 5, la ocupación de la edificación es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia

El ancho máximo del bloque será de quince (15) metros sin patios cerrados, y veinticinco (25) metros con patios cerrados

En los espacios libres de parcela se podrá instalar un pabellón de vigilancia o portería de doce (12) metros cuadrados de superficie máxima y tres (3) metros de altura máxima, no computando a efectos de ocupación ni edificabilidad. A estas construcciones no se les aplicará las condiciones de posición de la edificación.

- Bajo rasante:

En todos los grados la ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

e) Edificabilidad:

Para los grados la edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

f) Posición de la edificación:

Para el grado 4 y para la nueva edificación del grado 5, la edificación se separará las distancias, medidas en proyección horizontal y desde las fachadas, que se establecen a continuación.

- Posición respecto a las parcelas colindantes:

La separación mínima del plano más exterior de fachada de la edificación, con respecto a los linderos correspondientes será como mínimo de tres (3) metros.

La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones reguladas en el artículo 2.6.3

- Posición respecto de la edificación colindante:

Podrá reducirse esta distancia hasta la mitad de su altura ($H/2$) con un mínimo de cuatro (4) metros, cuando la longitud de la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada de otro tenga en planta una longitud menor de doce (12) metros.

g) Salientes y vuelos:

Las cornisas y aleros podrán rebasar las dimensiones máximas establecidas, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición de la edificación.

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios, deberán respetar entre sí y con las edificaciones de parcelas colindantes, una separación mínima entre sus planos de fachada de dimensión igual a la altura (H) del mayor de ellos, con un mínimo de seis (6) metros.

Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas, siempre que no invadan las zonas de retranqueos establecidas en el apartado anterior.

h) Espacio libre interior:

Si por la configuración de los edificios se dispusiese una tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados serán inedificables sobre rasante y deberán respetar las dimensiones establecidas en el apartado de posición de la edificación.

Si existiesen viviendas cuyas piezas habitables recayesen exclusivamente a este espacio libre interior, su forma y condiciones de acceso serán tales que permitan el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. A tal efecto, la embocadura de acceso será como mínimo de cinco (5) metros, y se preverá un área perimetral pavimentada que permita la aproximación del vehículo de extinción a todas las fachadas que recaigan a dicho espacio libre interior.

i) Chaflanes:

Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

j) Cerramientos de parcela:

Tendrán una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a un (1) metro de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales.

6. CONDICIONES ESTÉTICAS

La edificación deberá distribuirse de forma que ningún edificio tenga una dimensión longitudinal en planta entre dos vértices de su perímetro superior a cien (100) metros, debiendo diferenciarse las fachadas en varios tramos cuando el bloque sobrepase los sesenta (60) metros de longitud.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, se adaptará a las recogidas en el apartado correspondiente de normas comunes.

ARTÍCULO 3.1.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3: EDIFICACIÓN EN MANZANA DE CASCO HISTÓRICO (3-CH)**1. ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN**

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 3-CH en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación PO-2.

Es la tipología característica y dominante en el ámbito del Conjunto Histórico, y corresponde a la edificación colectiva o unifamiliar tradicional, en general adosada entre medianeras, conformando manzanas cerradas, y en ocasiones con espacios no edificadas y tapias en la alineación exterior. Sus determinaciones son de subsidiaria aplicación para el resto de los ámbitos Zonales siempre que en estos no contengan definidos sus propios parámetros o éstos no estén contemplados en el capítulo de Normas Comunes y de General Aplicación.

82

2. OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según Norma Zonal, a excepción de las específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico del Plan General. El Plan Especial establece el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según el Tipo de Protección.

3. DETERMINACIONES DE USO**a) Uso predominante:**

- Residencial
- Uso pormenorizado Vivienda Unifamiliar
- Uso pormenorizado vivienda Colectiva

b) Usos compatibles:

- Residencial
- Uso pormenorizado Residencia Comunitaria
- Terciario:
 - Uso pormenorizado Comercial, en planta baja y planta primera vinculada a la anterior.
 - Uso pormenorizado Oficinas.
 - Uso pormenorizado Servicios empresariales, situación 2ª.
- Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:
 - Equipamiento, en situación 1ª y 3ª en semisótano, planta baja y primera, en todos sus usos pormenorizados.
 - Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos FERIALES y Servicios Funerarios, que serían usos prohibidos.
 - Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados.
 - Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.

c) Usos prohibidos:

Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

83

4. DETERMINACIONES DE VOLUMEN

La revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico 2013 establece las determinaciones de volumen tomando como referencia la edificación existente y, en el caso de los solares, las características de la edificación preexistente. Si en el caso de algún solar la edificación preexistente no fuera conocida, o no existiera, se mantendrá la asignación de edificabilidad del Plan Especial 1994.

a) Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas como alineaciones nuevas en el Plano de Ordenación del presente Plan Especial, en el que se da traslado de las fijadas por la Revisión del Plan General en el Ámbito del Casco Histórico 2013.

b) Altura de la Edificación y número de plantas:

Es la existente. El Plan Especial establece la altura en número de plantas sobre rasante de referencia.

La altura máxima de cornisa será la existente y su medición se realizará según las determinaciones de las presentes Normas.

Sobre la última planta permitida, se permite el aprovechamiento bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad y según lo regulado en las presentes Normas, quedando expresamente prohibida la construcción de áticos.

En edificaciones de nueva construcción que tengan un fondo edificable igual o inferior a 10 metros, definido por alineaciones interiores, se permite excepcionalmente la solución de cubierta a un agua, cumpliendo con las demás condiciones de cubiertas del artículo 2.2.3 de las presentes Normas.

c) Fondo edificable:

El Plan Especial establece un fondo edificable que en todo caso no supondrá una limitación de las condiciones de protección.

d) Patios:

- Patios interiores de manzana:

El Plan Especial señala en algunos casos patios interiores por la aplicación de los fondos edificables.

En las edificaciones existentes y aquellas nuevas que completen manzanas, no se permitirá la edificación del patio.

Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en las presentes Normas.

Se prohíben los patios ingleses en fachada

- Condiciones de parcela:

Se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas

No se permite la modificación de parcelario existente.

e) Ocupación:

- Sobre rasante:

La ocupación de la edificación será la existente y viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y, en su caso el fondo edificable, en las condiciones que se definan en el Plan Especial (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que se regulan a tal efecto)

- Bajo rasante:

En general no se permite la nueva la ocupación bajo rasante. Excepcionalmente podrá autorizarse, siempre que no entre en conflicto con el grado de protección o entrañe riesgos para edificaciones colindantes.

f) Edificabilidad:

Para todos los grados la edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia o en el caso de edificación antigua sin alteraciones que supongan infracciones urbanísticas no prescritas.

Si como consecuencia de las condiciones anteriormente descritas quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas, adecuando sus condiciones estéticas al arbitrio del entorno de protección o subconjunto, en el que se encuentre ubicada.

g) Posición de la edificación:

- Posición respecto de la alineación oficial:

Se respetará la alineación pre-existente o fijada ex novo por el Plan Especial.

- Posición respecto a las parcelas colindantes:

No se permiten retranqueos a linderos laterales ni de fondo, salvo los derivados de servidumbres que se atenderán a lo establecido en el Código Civil.

La posición de la edificación con respecto al lindero testero o de fondo será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.

h) Salientes y vuelos:

Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas a partir de la alineación.

i) Soportales:

No se permitirá la realización de nuevos soportales excepto cuando se trate de recuperar o completar aquellos soportales históricos.

j) Chaflanes:

Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

No se permitirá el trazado de nuevos chaflanes salvo para completar o recuperar la geometría de las alineaciones recogidas o fijadas ex novo por el Plan Especial.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS:

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, se adaptará a las recogidas en el apartado correspondiente de normas comunes .

ARTÍCULO 3.1.9 CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 4: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS DE CASCO HISTÓRICO (4-CH)

1. ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 4-CH en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación PO-2 y que corresponden a equipamientos o servicios urbanos públicos o privados.

Se clasifica en los siguientes grados:

- a) Grado 1: Equipamiento y Servicios Urbanos compactos
- b) Grado 2: Equipamiento y Servicios Urbanos dispersos
- c) Grado 3: Equipamiento Deportivo

2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Responde a la tipología tanto de edificación en manzana cerrada o entre medianerías, como de edificación aislada e instalaciones deportivas.

3. OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según Norma Zonal, a excepción de las específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico, para las que se aplicará el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según el Tipo de Protección.

86

4. DETERMINACIONES DE USO

a) **Uso predominante:**

Equipamiento y servicios urbanos en cualquiera de sus usos pormenorizados.

b) **Usos compatibles:**

En todos los grados: Residencial Vivienda, como anexa y vinculada al equipamiento, para vivienda del vigilante, con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos y computables a efectos de edificabilidad.

c) **Usos prohibidos:**

Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles, salvo los espacios libres públicos y vías públicas.

En el grado 1 se prohíbe el uso terciario, en su uso pormenorizado Comercial y uso elemental 3º.

5. DETERMINACIONES DE VOLUMEN

a) Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

b) Altura de la Edificación y número de plantas:

En los grados 1 y 2 se establece un máximo de cuatro (4) plantas sobre rasante y quince (15) metros de altura, medidos en vertical y en cada punto medio de cada fachada. Excepcionalmente se podrá elevar el número de plantas en razón de la utilidad pública de la dotación previo acuerdo municipal.

En el grado 3 se establece un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y ocho (8) metros de altura, medidos en vertical y en cada punto medio de cada fachada.

En todos los grados, sobre la última planta permitida, solo se admitirán construcciones auxiliares que alberguen dotaciones al servicio de la edificación según lo regulado en las presentes Normas.

c) Fondo edificable:

No se establece fondo máximo edificable, para ninguno de los grados.

En los grados 1 y 2 cuando la nueva edificación se englobe en ordenaciones de manzana ya existentes, respetarán el fondo edificable para ellas establecido.

d) Patios (patios de manzana):

Para todos grados, en las nuevas construcciones será posible la formación de patio de manzana siempre que todos sus lados tengan una dimensión igual o superior a la máxima altura (H) de la edificación que presente fachada a dicho patio. Dicho patio de manzana será inedificable, tendrá la condición de espacio libre interior y cumplirá las determinaciones que a tal efecto se regulan en las presentes Normas.

En los grados 1 y 2, en las ordenaciones en que ya exista patio de manzana será obligatoria su formación en aquellas nuevas edificaciones que completen manzanas, y vendrá grafiado en el Plano de Ordenación. Se permitirá la edificación de dicho patio con una (1) planta de altura máxima. Los patios de manzana ya edificados no podrán destinarse al uso predominante; los usos a los que se podrá destinar son los regulados como compatibles en la presente Norma Zonal.

Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en las presentes Normas.

e) Condiciones de parcela:

Se respetará la parcela existente, siempre que cumpla el resto de las condiciones particulares de la presente norma zonal, de no ser así deberá tramitarse mediante una modificación puntual.

f) Ocupación:

- Sobre rasante:

En los grados 1 y 2, para ordenaciones en manzana cerrada, la ocupación de la edificación viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable cuando esté establecido, (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que se regulan a tal efecto). Para ordenaciones con edificación aislada se aplicarán las condiciones de la norma zonal 2 grado 1.

En el grado 3, la ocupación de la edificación no podrá rebasar el treinta por ciento (30%) de la parcela.

- Bajo rasante:

En todos los grados, la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela salvo los espacios de retranqueo mínimo obligatorios que se establecen.

g) Edificabilidad:

Para todos los grados la edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

En el caso de implantación de equipamientos públicos, la edificabilidad real o materializable podrá duplicar los índices de edificabilidad preexistentes, sin sobrepasar los siguientes índices:

- En el grado 1 2.0 m² / m²
- En el grado 2 1.0 m² / m²
- En el grado 3 0.5 m² / m²

h) Posición de la edificación:

Adosada / semi-aislada / aislada

- Posición respecto de la alineación oficial:

En los grados 1 y 2, para ordenaciones en manzana cerrada, la edificación se situará sobre la alineación oficial. No obstante, en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente de manzana, se permiten retranqueos a alineación, formación de patios de fachada y soportales.

En todos los grados para ordenaciones en edificación aislada, el retranqueo mínimo del plano más exterior de fachada de la edificación será el mayor de los siguientes:

- Altura (H) del edificio, medida desde el plano más exterior de fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle o espacio libre público.
- Mitad de la altura (H/2) del edificio, medida respecto al eje de la calle o espacio libre público al que hace frente la parcela.

- Posición respecto a las parcelas colindantes:

En los grados 1 y 2 para ordenaciones en manzana cerrada, no se permiten retranqueos a linderos laterales ni de fondo, salvo los derivados de servidumbres que se atenderán a lo establecido en el Código Civil. La posición de la edificación con respecto al lindero testero o de fondo será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.

En todos los grados para ordenaciones en edificación aislada, la separación mínima del plano más exterior de fachada de la edificación, con respecto a los linderos correspondientes será igual a la mitad de su altura (H/2), con un mínimo de cinco (5) metros.

- Posición respecto de la edificación colindante:

En todos los grados para ordenaciones en edificación aislada, cuando en una parcela se proyecten varios edificios deberán respetar entre sí y con las edificaciones de parcelas colindantes una separación mínima entre sus planos de fachada de dimensión igual a la mitad de la altura (H/2) del mayor de ellos, con un mínimo de seis (6) metros.

Podrá reducirse esta distancia hasta la tercera parte de su altura (H/3) con un mínimo de cuatro (4) metros, cuando los dos planos de fachada sean ciegos, los huecos correspondan a piezas no habitables o no exista solape entre las proyecciones de los edificios.

89

i) Espacio libre interior:

Si por la configuración de los edificios se dispusiese una tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados serán inedificables sobre rasante y deberán respetar las dimensiones establecidas en el apartado de posición de la edificación.

Su forma y condiciones de acceso serán tales que permitan el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. A tal efecto la embocadura de acceso será como mínimo de cinco (5) metros y se preverá un área perimetral pavimentada que permita la aproximación del vehículo de extinción a todas las fachadas que recaigan a dicho espacio libre interior.

j) Soportales:

Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones de las presentes Normas.

k) Salientes y vuelos:

Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas

l) Chaflanes:

Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

m) Cerramientos de parcela:

En todos los grados para ordenaciones en edificación aislada, tendrán una altura máxima de doscientos (200) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a cincuenta (50) centímetros de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales.

6. CONDICIONES ESTÉTICAS:

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, se adaptará a las recogidas en el apartado correspondiente de normas comunes

Las nuevas edificaciones a realizar que sean colindantes con un inmueble catalogado, procurarán enrasar la altura de cornisa, evitando la aparición de medianeras al descubierto. A tal efecto, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrán realizar un retranqueo lateral con respecto al inmueble catalogado en las plantas superiores a la cornisa, con las mismas condiciones reguladas para los áticos en las presentes Normas.

CAPÍTULO 3.2 NORMATIVA PARA LA EDIFICACIÓN DISCONFORME

90

ARTÍCULO 3.2.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Se encuentran en esta situación todas aquellas parcelas con edificios recientemente consolidados y no suficientemente respetuosos con el carácter del Conjunto o entorno patrimonial en el que se ubican. Las parcelas correspondientes a esta situación se delimitan y señalan en el correspondiente Plano de Edificación Disconforme. Estas edificaciones pueden encontrarse en dos situaciones diferentes:

1. EDIFICIOS CONFLICTIVOS

Se trata de casos excepcionales de construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de este instrumento de planeamiento, que resultan conflictivos con el régimen de protección exigido por la legislación de Patrimonio Cultural para los Conjuntos Históricos.

De acuerdo al art. 64 de LUCyL y al 185 y 186 del RUCyL, dichos edificios quedan declarados fuera de ordenación, estableciéndose el régimen de obras definido expresamente en dicho artículo.

No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. EDIFICIOS DISCONFORMES

Esta segunda categoría surge del interés por señalar los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

Se trata de edificios que no presentan un suficiente nivel de adecuación con el carácter del Conjunto o entorno patrimonial en el que se ubican, pero sobre los que no se aplica el régimen de fuera de ordenación determinado en el art. 64 de LUCyL y al 185 y 186 del RUCyL, al no provocar un deterioro del espacio protegido más allá de la inadecuación genérica a su entorno monumental. Se trata de edificios que carecen de interés y resultan incoherentes con su contexto patrimonial, pero su uso no perjudica directamente la valoración de los elementos protegidos.

Los edificios disconformes se señalan como áreas de oportunidad de cara a posibles intervenciones futuras, pero manteniendo sus condiciones de uso actuales hasta el momento en que se den las condiciones que aconsejen una intervención planificada a través de un Plan Especial.

3. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

El Plan Especial de acuerdo al artículo 98 del RUCyL, incluye la relación de los usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que, en su caso, se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con sus propias determinaciones. En particular, siempre deben declararse fuera de ordenación de forma expresa los usos emplazados en terrenos que hayan de ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

91

ARTÍCULO 3.2.2 OBRAS PERMITIDAS SOBRE EDIFICIOS DISCONFORMES

En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

ARTÍCULO 3.2.3 INTERVENCIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES COMPETENTES

Las Administraciones anteriormente citadas y el Ayuntamiento podrán acometer directamente, mediante expropiación, o indirectamente, mediante cooperación con los propietarios e inquilinos de los edificios, las obras necesarias con el fin de proteger el Patrimonio Cultural de un determinado conjunto, declarado de interés cultural o catalogado en el presente Plan. Todo ello de acuerdo con lo previsto en los artículos 24, 25, 26 y 29 de la vigente LPACUCyL.

En cualquier caso, la calificación como disconforme no determina la expropiación, que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 29 de la LPACUCyL, sólo es procedente mediante un Plan Especial en el que se precisen las causas de la actuación y se justifiquen la solución y el sistema de actuación adoptado, incluyendo necesariamente su financiación en el Estudio Económico, artículos: 220 y 224 del RUCyL.

En tal supuesto, las condiciones para la reforma (actuaciones sobre los revestimientos exteriores, carpinterías, supresión de elementos menores, etc.) o la nueva edificación, si fuera el caso, se establecerán en el citado Plan Especial que podrá, en orden a la viabilidad de la actuación, proceder sistemática o asistemáticamente y mediante el sistema de actuación más adecuado de entre los previstos por el vigente RUCyL.

**A 1. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DE
UNIDADES DE NORMALIZACIÓN**

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

PALACIO DE LA AUDIENCIA SE SU-NC CH1

2

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL

| | |
|---|------------------------|
| DENOMINACIÓN: PALACIO DE LA AUDIENCIA | SE.SU-NC CH-1 |
| LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N° PO-5 | |
| ORDENACIÓN DETALLADA: | |
| FINALIDAD: ORDENACIÓN MANZANA 47380 PARCELAS 01 Y 09 | PRIORIDAD: ALTA |

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):

| | |
|---|--|
| PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: | 4 AÑOS |
| FIGURA DEL PLANEAMIENTO: | ESTUDIO DE DETALLE |
| SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD (Sn + SGob + SGa + SGEe): | 6532,00 |
| SUPERFICIE DE LA UNIDAD (Sn + SGob + SGe): | 6299,00 |
| SUPERFICIE NETA DE LA UNIDAD (Sn): | 2553,00 |
| SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SGob): | |
| VIARIO | |
| EQUIPAMIENTOS | 3171,00 |
| ESPACIOS LIBRES | 575,00 |
| TOTAL | 3746,00 |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SGe): | |
| | |
| SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS A LA UNIDAD (SGa): | |
| VIARIO | |
| EQUIPAMIENTOS (Sorovega N°6) | 233,00 |
| ESPACIOS LIBRES | |
| TOTAL | 233,00 |
| CESIÓN OBLIGATORIA DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 10% A | No por el art.42.1.b.1º RUCyL |
| USO GLOBAL O PREDOMINANTE: | RESIDENCIAL |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 8165,00m² |
| DENSIDAD MÁXIMA: | 70 viviendas incl. en el sector. Art. 86 bis 2a y b |
| INDICE DE VARIEDAD DE USO: | 10% TERCIARIO |
| INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL | 10% VPP |
| USOS PROHIBIDOS: | INDUSTRIAL |
| USOS COMPATIBLES: | DOTACIONAL PRIVADO |

OBSERVACIONES :

-ALTURA MÁXIMA: B+3+BC
 -SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO: SISTEMA DE COMPENSACIÓN

| | | | |
|-------------------------|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| OG Ordenación General | Sb Superficie Bruta | S_e Sistema General/Local existente | SEQ Sistema de Equipamientos |
| OD Ordenación Detallada | Sn Superficie Neta | S_ob Sistema General/Local a obtener | SEL_ Sistema de Espacios Libres |
| | | SGa Sistema General Exterior Adscrito | SVP_ Sistema de Vías Públicas |

FICHAS DE UNIDADES DE NORMALIZACIÓN

| | |
|-----------------|--------|
| CALLE PLATERÍAS | UN CH1 |
| CALLE FERAL | UN CH2 |
| TOVASOL | UN CH3 |
| SANTA CLARA | UN CH4 |

3

FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO

| | | |
|------------------------------------|---|--------------------------------------|
| DENOMINACIÓN: | <input type="text" value="CALLE PLATERIAS"/> | <input type="text" value="UN CH-1"/> |
| LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N° | <input type="text" value="PO-5"/> | <input type="text"/> |
| FINALIDAD: | <input type="text" value="Obtención de viario, modificación de alineaciones y normalización de volúmenes"/> | <input type="text"/> |
| PRIORIDAD: | <input type="text" value="MEDIA"/> | |

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

| | |
|--|--------------------------------------|
| SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD: | <input type="text" value="725,04"/> |
| SUPERFICIE NETA DE LA UNIDAD | <input type="text" value="602,01"/> |
| APROVECHAMIENTO PROPIO DE LA UNIDAD | <input type="text" value="1500,83"/> |

OBTENCIÓN DE SISTEMAS:

| | GENERALES | LOCALES | DE CESIÓN |
|------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| VIARIO | <input type="text"/> | <input type="text" value="123,03"/> | <input type="text" value="123,03"/> |
| EQUIPAMIENTOS | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| ESPACIOS LIBRES | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| TOTAL | <input type="text"/> | <input type="text" value="123,03"/> | <input type="text" value="123,03"/> |

OBJETIVO DE LA ORDENACIÓN

Obtención de viario, modificación de alineaciones y normalización de volúmenes

| | |
|-------------------------------|--|
| PLANEAMIENTO | <input type="text" value="PGOU 2012"/> |
| GESTIÓN | <input type="text" value="PROYECTO DE NORMALIZACIÓN"/> |
| SISTEMAS DE ACTUACIÓN: | <input type="text"/> |
| INICIATIVA | <input type="text" value="PRIVADA"/> |

FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO

| | |
|--|---------|
| DENOMINACIÓN: CALLE FERAL | UN CH-2 |
| LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N° PO-5 | |
| FINALIDAD: Obtención de viario, modificación de alineaciones y normalización de volúmenes | |
| PRIORIDAD: | ALTA |

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

| | |
|--|---------|
| SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD: | 507,13 |
| SUPERFICIE NETA DE LA UNIDAD | 394,46 |
| APROVECHAMIENTO PROPIO DE LA UNIDAD | 1732,44 |

OBTENCIÓN DE SISTEMAS:

| | GENERALES | LOCALES | DE CESIÓN |
|------------------------|-----------|---------|-----------|
| VIARIO | | 112,67 | 112,67 |
| EQUIPAMIENTOS | | | |
| ESPACIOS LIBRES | | | |
| TOTAL | | 112,67 | 112,67 |

OBJETIVO DE LA ORDENACIÓN

Obtención de viario y modificación de alineaciones, en c/Ferial y Plaza del Salvador.
Sistema local Viario afectado en Plaza del Salvador 13,14m², incluidos en la superficie total del ámbito.

| | |
|-------------------------------|---------------------------|
| PLANEAMIENTO | PGOU 2012 |
| GESTIÓN | PROYECTO DE NORMALIZACIÓN |
| SISTEMAS DE ACTUACIÓN: | |
| INICIATIVA | PRIVADA |

FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO

| | | |
|------------------------------------|--|--------------------------------------|
| DENOMINACIÓN: | <input type="text" value="TOVASOL"/> | <input type="text" value="UN CH-3"/> |
| LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N° | <input type="text" value="PO-5"/> | <input type="text"/> |
| FINALIDAD: | <input type="text" value="Completar ordenación y urbanización"/> | <input type="text"/> |
| PRIORIDAD: | | <input type="text" value="MEDIA"/> |

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

| | |
|--|--------------------------------------|
| SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD: | <input type="text" value="1112,04"/> |
| SUPERFICIE NETA DE LA UNIDAD | <input type="text" value="1112,04"/> |
| APROVECHAMIENTO PROPIO DE LA UNIDAD | <input type="text" value="1390,05"/> |

OBTENCIÓN DE SISTEMAS:

| | GENERALES | LOCALES | DE CESIÓN |
|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| VIARIO | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| EQUIPAMIENTOS | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| ESPACIOS LIBRES | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| TOTAL | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |

OBJETIVO DE LA ORDENACIÓN

Completar ordenación y urbanización

| | |
|-------------------------------|--|
| PLANEAMIENTO | <input type="text" value="PGOU 2012"/> |
| GESTIÓN | <input type="text" value="PROYECTO DE NORMALIZACIÓN"/> |
| SISTEMAS DE ACTUACIÓN: | <input type="text"/> |
| INICIATIVA | <input type="text" value="PRIVADA"/> |

FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO

| | |
|--|---------|
| DENOMINACIÓN: CALLE SANTA CLARA | UN CH-4 |
| LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N° PO-5 | |
| FINALIDAD: Obtención de espacios libres, modificación de alineaciones y normalización de volúmenes. | |
| PRIORIDAD: | ALTA |

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

| | |
|--|--|
| SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD: | 2111,07 |
| SUPERFICIE NETA DE LA UNIDAD | 1627,75 |
| APROVECHAMIENTO PROPIO DE LA UNIDAD | 4749,91 |
| | Edificabilidad titularidad privada - 2749,91 |
| | Edificabilidad titularidad pública - 2000,00 |

OBTENCIÓN DE SISTEMAS:

| | GENERALES | LOCALES | DE CESIÓN |
|------------------------|-----------|---------|-----------|
| VIARIO | 31,45 | | |
| EQUIPAMIENTOS | | | |
| ESPACIOS LIBRES | 451,87 | | |
| TOTAL | 483,32 | | |

OBJETIVO DE LA ORDENACIÓN

Completar la ordenación de la zona ya iniciada en la transformación de la manzana 46356.
 Recrear el efecto de entrada al Casco Histórico a través de la puerta de Valobos
 Completar el Sistema General de Espacios Libres y de Viario
 Obtener superficie edificable para vivienda sometida a régimen de protección (mediante convenio con el Ayuntamiento)

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| PLANEAMIENTO | PGOU 2012 |
| GESTIÓN | PROYECTO DE NORMALIZACIÓN |
| SISTEMAS DE ACTUACIÓN: | SISTEMA INDICATIVO: COMPENSACIÓN |
| INICIATIVA | PRIVADA |

**OBSERVACIONES (UN):**

-Completar ordenación y urbanización

OTRAS OBSERVACIONES (UN):

* Las superficies señaladas en la presente ficha, quedan supeditadas, en su caso, a los posibles ajustes derivados de los levantamientos topográficos específicos en los instrumentos de desarrollo.

A 2. REVERSO FICHA DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

CATALOGACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

INFORMACIÓN BÁSICA Y ESTRUCTURA DE LA FICHA

Las fichas individualizadas se elaboran para cada uno de los edificios catalogados.

Para la redacción de los registros de cada elemento se ha elaborado un conjunto de instrucciones y aclaraciones que aseguren su homogeneidad.

Las fichas individualizadas de los bienes catalogados contienen las determinaciones siguientes:

1. IDENTIFICACIÓN Y DATOS ADMINISTRATIVOS

1.1 DENOMINACIÓN

La propia específica, cuando la tenga, o la genérica tipológica.

1.2 SUBCONJUNTO

De acuerdo con el plano y denominación de subconjuntos elaborado para este Catálogo.

1.3 TITULARIDAD

Se diferencian entre las siguientes:

- Privada única.
- Privada Comunidad.
- Pública Municipal
- Pública Autonómica
- Pública Estatal
- Institucional
- Eclesiástica

1.4 LOCALIZACIÓN

Identificación postal:

- Nombre específico
- Tipo (Avenida, Calle, Placeta, Plaza,)
- Código postal

I.P.A.A.: localización en un conjunto incluido en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico Castellano-Leonés.

Identificación geográfica. Referenciación del edificio en coordenadas reales.

1.5 DATOS ADMINISTRATIVOS

Se diferencia entre las situaciones siguientes:

- Uso propio
- Arrendamiento
- Subarriendo
- Desocupada

1.6 NUMERACIÓN DE FICHAS

Generada por localización postal. Será el listado o la documentación de uso más general del Catálogo.

1.7 CATASTRO

Identificación de manzana, parcela. Constituye una alternativa a la numeración por localización postal.

1.8 FECHA

De redacción del presente Catálogo y de su eventual actualización, general o individualizada.

2. VALORACIÓN DEL INTERÉS Y NIVEL DE PROTECCIÓN

2.1 VALORACIÓN E INTERÉS

Interés del edificio. De acuerdo con los niveles que establece el presente Catálogo y que son los siguientes:

- Bienes declarados Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO.
- Bienes de Interés Cultural (B.I.C.).
- Bienes propuestos para ser inventariados.
- Interés monumental.
- Interés arquitectónico culto.
- Interés arquitectónico popular.

Interés del conjunto o subconjunto en que se inscribe el edificio:

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Sin interés

Interés del edificio, de acuerdo con la catalogación anterior.

2.2 PROTECCIÓN DEL EDIFICIO

Edificios de interés y trascendencia supramunicipal:

- De acuerdo con la protección institucional / jurídica (B.I.C.) de cada uno de los edificios recogidos en el Catálogo.

Edificios de interés y trascendencia urbano / municipal:

- De acuerdo con los niveles de protección urbanística que se establecen en el Catálogo para cada nivel de interés.
- Integral
- Estructural
- Ambiental

3. UBICACIÓN Y REFERENCIACIÓN CONTEXTUAL

3.1 UBICACIÓN Y VALORACIÓN DE SUBCONJUNTOS:

Representación gráfica del Subconjunto al que pertenece el edificio, en el plano de definición y valoración de Subconjuntos.

3.2 REFERENCIACIÓN DEL ENTORNO

Señala la delimitación del Subconjunto, sobre una fotografía aérea de la zona.

3.3 UBICACIÓN EN EL PLANO CATASTRAL

Señala la parcela y la manzana en el plano catastral.

3.4 IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA

Fotografía o fotografías del edificio, que se pueden complementar con otras en el apartado de observaciones y singularidades.

4. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

4.1 TIPOLOGÍA ORIGINAL / HISTÓRICA, ELIGIENDO LA CORRESPONDIENTE EN EL DETALLE DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN SIGUIENTES:

- 1.1 Murallas
- 1.2 Puertas
- 2.1 Sedes o Palacios
- 2.2 Ayuntamiento. Consistorio
- 2.3 Religioso: Iglesias, Ermitas
- 2.4 Monasterios, Colegiatas, Abadías, Conventos, Seminarios
- 3.1 Mercados
- 3.2 Almacenes
- 3.4 Docente
- 3.5 Hospitalario
- 3.6 Cárcel

- 3.7 Cementerio
- 3.8 Museos
- 3.9 Comercial
- 3.10 Puentes, Acueductos
- 3.11 Estación Ferrocarril
- 4.1 Casinos, Congresos, Salones
- 4.2 Teatros, Cines
- 4.3 Hostelería
- 5.1 Industrial
- 5.2 Administrativo privado
- 5.3 Investigación
- 6.1 Residencial
- 6.2 Colegios Mayores, Residencias / Hoteles
- 6.3 Vivienda unifamiliar aislada
- 6.4 Vivienda unifamiliar adosada

4.2 NÚMERO DE PLANTAS

Número de plantas sobre rasante.

4.3 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON LA CALLE

Se consideran los casos siguientes:

- Alineada
- Retranqueada
- Mixta

4.4 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON LA PARCELA

Se consideran los casos siguientes:

- Manzana cerrada
- En hilera
- Centrada
- Singular
- Abierta

4.5 OCUPACIÓN EN PLANTA POR LA EDIFICACIÓN

Se clasifican aproximadamente en tres niveles de ocupación:

- Total
- Parcial

4.6 USO / APROVECHAMIENTO ACTUAL POR PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN

Se detalla por plantas, el uso actual.

5. INTERÉS HISTÓRICO Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

Descripción y Justificación del interés del edificio y, en consecuencia, de su catalogación

5.1 INTERÉS HISTÓRICO DEL EDIFICIO

Resumen de la valoración que se realiza en este apartado, eligiendo entre:

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo

5.2 ÉPOCA Y AUTOR

5.3 CRITERIOS DE VALORACIÓN

Según el listado siguiente:

- Ejemplo representativo de una tipología de interés.
- Su ubicación en un entorno de interés.
- Su buen estado de conservación (sobre el interés original).
- Su riesgo de desaparición.
- Su significación histórica en sí misma.
- Su reconocimiento oficial, académico o documental.
- Su singularidad.
- Su excepcionalidad o rareza.
- Ser representativo de una etapa histórica, económica o cultural.
- Su valor arquitectónico o decorativo.
- Su valor etnográfico.

5.4 DESCRIPCIÓN, NOTICIAS Y REFERENCIAS HISTÓRICAS

Descripción basada en fuentes bibliográficas cuando éstas existan, o descripción propia de las características básicas del edificio, en relación con la valoración propuesta.

5.5 BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Relación de referencias existentes, mediante códigos que identifiquen las fuentes utilizadas.

6. INTERÉS DE DETALLES DEL EDIFICIO

Se realiza en base a la valoración incluida en las fichas o catálogos anteriores y los trabajos de campo realizados sobre:

- Entorno
- Fachada
- Parcela y Jardín
- Interior

Con una valoración resumen del interés:

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo

7. CALIDAD CONSTRUCTIVA

Descripción de los materiales de fachada, carpintería exterior y cubierta.

8. ESTADO DEL EDIFICIO E INTERENCIONES POSIBLES

8.1 ESTADO GLOBAL

Apreciación general, eligiendo entre:

- Aceptable
- Ruina
- En obras
- Sustituido
- Bueno
- Abandono
- Restaurado recientemente
- Deficiente
- Deficiente-ruina
- Derruido

8.2 APROVECHAMIENTO

Será el existente o el que se derive del Planeamiento vigente.

8.3 TIPO DE INTERVENCIÓN

De acuerdo con las determinaciones del Plan Especial:

- Intervenciones de general aplicación (siempre permitidas): conservación y mantenimiento, consolidación y reparación, restauración y recuperación.
- Otras intervenciones según nivel de protección: acondicionamiento, reestructuración, ampliación y reconstrucción.

9. OBSERVACIONES Y SINGULARIDADES

Este apartado permite reseñar datos más concretos del edificio, que no hayan sido suficientemente incorporados en el conjunto de la ficha.

**A 3. TABLA DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS DE REFERENCIA
POR PARCELA**

TABLA DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS DE REFERENCIA POR PARCELA PERI-PECH 2.012

| MANZANA | PARCELA | SUP.PARC. | SUP.CATASTRAL | SUP.CONST. | I.E. (a) | Coef. Pond. | A.R. | ALTURA ACTUAL | ALTURA MAXIMA | ALTURA MAXIMA | NORMA ZONAL | SUB-GRUPO | PROTECCIÓN | CONTROL DE | NOMBRE DEL SUBCONJUNTO | COD. FICHA CAT. |
|---------|---------|-----------|---------------|------------|----------|-------------|------|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------|---------------|------------|------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | | PERIPCH 1.994 | PERIPCH 2.006 | | | | USOS | | |
| 42399 | 01 | 118.00 | 118.00 | 358.00 | 1,54 | | 1,54 | IV | IV | IV | SG-VIARI | | DESCATALOGADO | CU-1 | EL SALVADOR | DESC-FCH-13 |
| 42399 | 02 | 93.00 | 93.00 | 283.00 | 2,22 | | 2,22 | III | V | IV | 3CH | | DESCATALOGADO | CU-1 | EL SALVADOR | DESC-FCH-12 |
| 42399 | 03 | 166.00 | 166.00 | 505.00 | 3,95 | | 3,95 | III | V | IV+BC | 3CH | | DESCATALOGADO | CU-1 | EL SALVADOR | DESC-FCH-38 |
| 42399 | 04 | 33.00 | 38.00 | 130.00 | 5 | | 5 | V | V | V | 3CH | | | CU-1 | | |
| 42399 | 06 | 386.00 | 421.00 | 1,215.00 | 3,15 | | 3,15 | V | V | V | 3CH | | | CU-1 | | |
| 42399 | 07 | 392.00 | 391.00 | 1,688.00 | 4,31 | | 4,31 | V | V | V | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-51 |
| 42399 | 08 | 211.00 | 212.00 | 713.00 | 3,38 | | 3,38 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-58 |
| 42399 | 09 | 130.00 | 143.00 | 277.00 | 2,13 | | 2,13 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-57 |
| 42399 | 10 | 325.00 | 357.00 | 1,584.00 | 4,87 | | 4,87 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-45 |
| 42399 | 11 | 38.00 | 36.00 | 166.00 | 4,37 | | 4,37 | IV | | | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-46 |
| 42399 | 12 | 256.00 | 182.00 | 794.00 | 3,10 | | 3,10 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-47 |
| 42399 | 13 | 219.00 | 219.00 | 1,043.00 | 4,76 | | 4,76 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-48 |
| 42399 | 14 | 34.00 | 37.00 | 136.00 | 4,00 | | 4,00 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-49 |
| 42399 | 15 | 103.00 | 95.00 | 361.00 | 3,50 | | 3,50 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-50 |
| 42399 | 16 | 239.00 | 256.00 | 615.00 | 2,57 | | 2,57 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 42399 | 17 | 224.00 | 226.00 | 459.00 | 2,05 | | 2,05 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 42399 | 18 | 107.00 | 110.00 | 345.00 | 3,22 | | 3,22 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 42399 | 19 | 250.00 | 207.00 | 761.00 | 3,04 | | 3,04 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 42399 | 20 | 76.00 | 76.00 | 230.00 | 5,42 | | 5,42 | IV | IV | IV+BC | SG-VIARI | | | CU-1 | | |
| 42406 | 01 | 162.00 | 164.00 | 889.00 | 5,49 | | 5,49 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 42406 | 02 | 156.00 | 171.00 | 590.00 | 3,78 | | 3,78 | IV | IV | IV | 1CH | | | CU-2 | | |
| 42406 | 03 | 262.00 | 273.00 | 809.00 | 3,09 | | 3,09 | IV | IV | IV | 1CH | | ESTRUCTURAL | CU-2 | CALLE NUMANCIA | CP-FCH-149 |
| 42406 | 04 | 89.00 | 85.00 | 351.00 | 3,94 | | 3,94 | IV | IV | IV | 1CH | | | CU-1 | | |
| 42406 | 05 | 85.00 | 69.00 | 322.00 | 3,79 | | 3,79 | III | IV | IV | 1CH | | | CU-1 | | |
| 42406 | 06 | 380.00 | 372.00 | 1,448.00 | 3,81 | | 3,81 | V | V | V | 1CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | DESC-FCH-25 |
| 42406 | 07 | 128.00 | 122.00 | 459.00 | 3,59 | | 3,59 | IV | IV | IV | SL-EP | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | DESC-FCH-24 |
| 42406 | 08 | 30.00 | 24.00 | 113.00 | 3,77 | | 3,77 | V | V | V | 1CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | DESC-FCH-23 |
| 42406 | 09 | 30.00 | 29.00 | 121.00 | 4,03 | | 4,03 | IV | IV | IV | 1CH | | DESCATALOGADO | CU-1 | EL SALVADOR | DESC-FCH-22 |
| 42406 | 10 | 50.00 | 51.00 | 197.00 | 3,94 | | 3,94 | IV | IV | IV | 1CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | DESC-FCH-21 |
| 42406 | 13 | 34.00 | 119.00 | 76.00 | 2,24 | | 2,24 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 42406 | 15 | 260.00 | 277.00 | 1,536.00 | 5,91 | | 5,91 | VI | VI | VI | 1CH | | | CU-1 | | |
| 42406 | 16 | 232.00 | 232.00 | 520.00 | 2,24 | | 2,24 | V | V | V | 1CH | | | CU-1 | | |
| 42416 | 01 | 93.00 | 100.00 | 512.00 | 5,51 | | 5,51 | VI | VI | VI | 1CH | | | CU-2 | | |
| 42416 | 02 | 152.00 | 146.00 | 760.00 | 5,00 | | 5,00 | IV | VI | VI | 1CH | | | CU-2 | | |
| 42416 | 03 | 84.00 | 85.00 | 420.00 | 5,00 | | 5,00 | VI | VI | VI | 1CH | | | CU-2 | | |
| 42416 | 04 | 195.00 | 208.00 | 975.00 | 5,00 | | 5,00 | VII | VII | VII | 1CH | | | CU-2 | | |
| 42416 | 05 | 383.00 | 671.00 | 1,498.00 | 3,91 | | 3,91 | III | IV | IV | 1CH | | | CU-2 | | |
| 42416 | 11 | 186.00 | 184.00 | 517.00 | 2,78 | | 2,78 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |

| | |
|-------------|-------------------------------------|
| I.E. (a) | Índice de edificabilidad |
| A.R. | Aprovechamiento Realizable |
| Coef. Pond. | Coeficiente de Ponderación por Usos |

* A LAS PARCELAS CONTINENTES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SE LES RECONOCE LA EDIFICABILIDAD DISPUESTA EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS NZ: CH1, EN EL RESTO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES NO PROTEGIDAS, SERÁ EL EXISTENTE MÁS EL NECESARIO PARA SU AMPLIACIÓN SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO
** ESTE INVENTARIO SE PERFECCIONA CON LA ACTUALIZACIÓN DE LA MEDICIÓN DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS Y LA CATASTRAL

| MANZANA | PARCELA | SUP.PARC. | SUP.CATASTRAL | SUP.CONST. | I.E. (a) | Coef. Pond. | A.R. | ALTURA ACTUAL | ALTURA MAXIMA | ALTURA MAXIMA | NORMA ZONAL | SUB-GRUPO | PROTECCIÓN | CONTROL DE | NOMBRE DEL SUBCONJUNTO | COD. FICHA CAT. |
|---------|---------|-----------|---------------|------------|----------|-------------|------|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------|---------------------|------------|------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | | PERIPCH 1.994 | PERIPCH 2.006 | | | | USOS | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 42416 | 12 | 176.00 | 177.00 | 480.00 | 2.73 | | 2.73 | IV | IV | IV | 1CH | | | CU-2 | | |
| 42416 | 13 | 132.00 | 526.00 | 480.00 | 3.64 | | 3.64 | IV | IV | IV | 1CH | | | CU-2 | | |
| 42416 | 20 | 194.00 | 205.00 | 970.00 | 5.00 | | 5.00 | VII | VII | VII | 1CH | | | CU-2 | | |
| 42416 | 21 | 338.00 | 380.00 | 1,690.00 | 5.00 | | 5.00 | VII | VII | VII | 1CH | | | CU-2 | | |
| 42416 | 22 | 240.00 | 217.00 | 1,200.00 | 5.00 | | 5.00 | VIII | VIII | VIII | 1CH | | | CU-2 | | |
| 43377 | 01 | 136.00 | 137.00 | 484.00 | 3.56 | | 3.56 | IV | IV | IV | 1CH | | ESTRUCTURAL | CU-2 | SANTA CLARA | CP-FCH-13 |
| 43377 | 02 | 430.00 | 459.00 | 1,888.00 | 4.39 | | 4.39 | VI | VI | VI | 1CH | | | CU-2 | | |
| 43377 | 03 | 312.00 | 347.00 | 950.00 | 3.04 | | 3.04 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 43377 | 04 | 124.00 | 125.00 | 565.00 | 4.56 | | 4.56 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 43377 | 05 | 183.00 | 194.00 | 923.00 | 5.04 | | 5.04 | VI | VI | VI | 1CH | | | CU-2 | | |
| 43377 | 06 | 140.00 | 120.00 | 610.00 | 4.36 | | 4.36 | VI | VI | VI | 1CH | | | CU-2 | | |
| 43377 | 07 | 240.00 | 150.00 | 768.00 | 3.20 | | 3.20 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 43377 | 08 | 94.00 | 93.00 | 432.00 | 4.60 | | 4.60 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 43382 | 01 | 1,719.00 | 1,711.00 | 6,102.00 | 3.55 | | 3.55 | 0 | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-67 |
| 43382 | 02 | 164.00 | 155.00 | 746.00 | 4.55 | | 4.55 | V | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43382 | 03 | 296.00 | 323.00 | 1,476.00 | 4.99 | | 4.99 | I | V | V | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-66 |
| 43382 | 04 | 218.00 | 236.00 | 583.00 | 2.67 | | 2.67 | 0 | | | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | SAN JUAN DE RABANERA | DESC-FCH-10 |
| 43382 | 05 | 242.00 | 246.00 | 1,269.00 | 5.24 | | 5.24 | I | V | V | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43382 | 06 | 310.00 | 307.00 | 1,834.00 | 5.92 | | 5.92 | 0 | V | V | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43391 | 01 | 170.00 | 178.00 | 850.00 | 5.00 | | 5.00 | V | V | V | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-132 |
| 43391 | 02 | 154.00 | 161.00 | 770.00 | 5.00 | | 5.00 | V | V | V | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | EL SALVADOR | DESC-FCH-9 |
| 43391 | 03 | 67.00 | 140.00 | 246.00 | 3.67 | | 3.67 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-131 |
| 43391 | 05 | 128.00 | 134.00 | 384.00 | 3.00 | | 3.00 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-63 |
| 43391 | 06 | 70.00 | 78.00 | 210.00 | 3.00 | | 3.00 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-64 |
| 43391 | 07 | 70.00 | 71.00 | 244.00 | 3.49 | | 3.49 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-130 |
| 43391 | 08 | 76.00 | 72.00 | 268.00 | 3.53 | | 3.53 | III | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-129 |
| 43391 | 09 | 86.00 | 77.00 | 258.00 | 3.00 | | 3.00 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-127 |
| 43391 | 10 | 36.00 | 35.00 | 108.00 | 3.00 | | 3.00 | III | | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-26 |
| 43391 | 11 | 358.00 | 348.00 | 1,253.00 | 3.50 | | 3.50 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | SAN JUAN DE RABANERA | CP-FCH-65 |
| 43397 | 01 | 198.00 | 243.00 | 850.00 | 4.29 | | 4.29 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-25 |
| 43397 | 02 | 72.00 | 79.00 | 254.00 | 3.53 | | 3.53 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-116 |
| 43397 | 03 | 264.00 | 291.00 | 1,312.00 | 4.97 | | 4.97 | IV y V | IV | IV y V | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | SAN JUAN DE RABANERA | CP-FCH-115 |
| 43397 | 04 | 108.00 | 113.00 | 397.00 | 3.68 | | 3.68 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-114 |
| 43397 | 05 | 246.00 | 254.00 | 896.00 | 3.64 | | 3.64 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-113 |
| 43397 | 06 | 66.00 | 59.00 | 246.00 | 3.73 | | 3.73 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-112 |
| 43397 | 07 | 398.00 | 405.00 | 1,462.00 | 3.67 | | 3.67 | V | V | V | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43397 | 08 | 126.00 | 136.00 | 504.00 | 4.00 | | 4.00 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | SAN JUAN DE RABANERA | CP-FCH-76 |
| 43397 | 09 | 98.00 | 92.00 | 389.00 | 3.97 | | 3.97 | VII | VII | IV | 3CH | | FUERA DE ORDENACIÓN | CU-1 | SAN JUAN DE RABANERA | FO-FCH-1 |
| 43397 | 10 | 100.00 | 104.00 | 400.00 | 4.00 | | 4.00 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43397 | 11 | 72.00 | 64.00 | 288.00 | 4.00 | | 4.00 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43401 | 01 | 232.00 | 69.00 | 793.00 | 3.42 | | 3.42 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 43401 | 04 | 509.00 | 704.00 | 2,158.00 | 4.24 | | 4.24 | I | IV | IV | 1CH | | | CU-2 | | |

I.E. (a) Índice de edificabilidad

A.R. Aprovechamiento Realizable

Coef. Pond. Coeficiente de Ponderación por Usos

* A LAS PARCELAS CONTINENTES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SE LES RECONOCE LA EDIFICABILIDAD DISPUESTA EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS NZ: CH1, EN EL RESTO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES NO PROTEGIDAS, SERÁ EL EXISTENTE MÁS EL NECESARIO PARA SU AMPLIACIÓN SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO
** ESTE INVENTARIO SE PERFECCIONA CON LA ACTUALIZACIÓN DE LA MEDICIÓN DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS Y LA CATASTRAL

| MANZANA | PARCELA | SUP.PARC. | SUP.CATASTRAL | SUP.CONST. | I.E. (a) | Coef. Pond. | A.R. | ALTURA ACTUAL | ALTURA MAXIMA | ALTURA MAXIMA | NORMA ZONAL | SUB-GRUPO | PROTECCIÓN | CONTROL DE | NOMBRE DEL SUBCONJUNTO | COD. FICHA CAT. |
|---------|---------|-----------|---------------|------------|----------|-------------|------|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------|--------------|------------|------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | | PERIPCH 1.994 | PERIPCH 2.006 | | | | USOS | | |
| 43401 | 05 | 225.00 | 213.00 | 761.00 | 3.38 | | 3.38 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43401 | 06 | 170.00 | 162.00 | 454.00 | 2.67 | | 2.67 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | RIOS Y SALCEDOS | DESC-FCH-26 |
| 43401 | 07 | 100.00 | 96.00 | 315.00 | 3.15 | | 3.15 | II | III | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43401 | 08 | 210.00 | 163.00 | 729.00 | 3.47 | | 3.47 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43401 | 10 | 140.00 | 161.00 | 184.00 | 1.31 | | 1.31 | II | III | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43401 | 11 | 392.00 | 188.00 | 806.00 | 2.06 | | 2.06 | III | IV | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-59 |
| 43401 | 12 | 168.00 | 169.00 | 299.00 | 1.78 | | 1.78 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-60 |
| 43401 | 13 | 132.00 | 120.00 | 295.00 | 2.23 | | 2.23 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-61 |
| 43401 | 14 | 221.00 | 204.00 | 452.00 | 2.05 | | 2.05 | III | III | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-62 |
| 43401 | 15 | 163.00 | 168.00 | 277.00 | 1.70 | | 1.70 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-155 |
| 43401 | 16 | 333.00 | 322.00 | 987.00 | 2.96 | | 2.96 | III | III | III | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-128 |
| 43401 | 17 | 140.00 | 79.00 | 285.00 | 2.04 | | 2.04 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-144 |
| 43401 | 18 | 348.00 | 348.00 | 15,312.00 | 4.40 | | 4.40 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43401 | 20 | 541.00 | 162.00 | 2,380.00 | 4.40 | | 4.40 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43401 | 21 | 238.00 | 243.00 | 533.00 | 2.24 | | 2.24 | III | III | III | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-146 |
| 43401 | 22 | 88.00 | 88.00 | 274.00 | 3.11 | | 3.11 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-147 |
| 43401 | 23 | 95.00 | 95.00 | 29,545.00 | 3.11 | | 3.11 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-148 |
| 43401 | 24 | 200.00 | 193.00 | 927.00 | 4.64 | | 4.64 | V | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43401 | 25 | 206.00 | 209.00 | 930.00 | 4.51 | | 4.51 | V | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 01 | 340.00 | 363.00 | 1,486.00 | 4.37 | | 4.37 | V | V | V | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 02 | 1,479.00 | 1,947.00 | 2,814.00 | 1.90 | | 1.90 | V | V | V | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 04 | 607.00 | 902.00 | 2,419.00 | 3.99 | | 3.99 | V | V | V | 1CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 05 | 58.00 | 65.00 | 174.00 | 3.00 | | 3.00 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | RIOS Y SALCEDOS | CP-FCH-161 |
| 43405 | 06 | 37.00 | 37.00 | 116.00 | 3.14 | | 3.14 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | RIOS Y SALCEDOS | CP-FCH-160 |
| 43405 | 07 | 47.00 | 47.00 | 148.00 | 3.14 | | 3.14 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | RIOS Y SALCEDOS | CP-FCH-159 |
| 43405 | 08 | 590.00 | 584.00 | 2,636.00 | 4.47 | | 4.47 | V | V | V | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 09 | 523.00 | 529.00 | 1,576.00 | 3.01 | | 3.01 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 10 | 1,019.00 | 984.00 | 1,139.00 | 1.12 | | 1.12 | III | | III | 3CH | | INTEGRAL | CU-1 | RIOS Y SALCEDOS | CP-FCH-5 |
| 43405 | 11 | 114.00 | 1,322.00 | 308.00 | 2.70 | | 2.70 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | RIOS Y SALCEDOS | CP-FCH-4 |
| 43405 | 12 | 977.00 | 1,021.00 | 1,128.00 | 1.15 | | 1.15 | | | | SG-EQUIP | | INTEGRAL BIC | CU-1 | RIOS Y SALCEDOS | CP-FCH-72 |
| 43405 | 13 | 360.00 | 295.00 | 828.00 | 2.30 | | 2.30 | III | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 14 | 108.00 | 91.00 | 396.00 | 3.67 | | 3.67 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 15 | 93.00 | 55.00 | 295.00 | 3.17 | | 3.17 | VI | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 16 | 90.00 | 185.00 | 198.00 | 2.20 | | 2.20 | III | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 17 | 160.00 | 133.00 | 287.00 | 1.79 | | 1.79 | II | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 18 | 152.00 | 142.00 | 309.00 | 2.03 | | 2.03 | II | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 19 | 50.00 | 45.00 | 157.00 | 3.14 | | 3.14 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 20 | 494.00 | 486.00 | 2,216.00 | 4.49 | | 4.49 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 21 | 72.00 | 91.00 | 288.00 | 4.00 | | 4.00 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-69 |
| 43405 | 22 | 42.00 | 50.00 | 169.00 | 4.02 | | 4.02 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-117 |
| 43405 | 23 | 116.00 | 120.00 | 562.00 | 4.84 | | 4.84 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | EL SALVADOR | CP-FCH-154 |
| 43405 | 24 | 63.00 | 47.00 | 199.00 | 3.16 | | 3.16 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |

I.E. (a) Índice de edificabilidad

A.R. Aprovechamiento Realizable

Coef. Pond. Coeficiente de Ponderación por Usos

* A LAS PARCELAS CONTINENTES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SE LES RECONOCE LA EDIFICABILIDAD DISPUESTA EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS NZ: CH1, EN EL RESTO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES NO PROTEGIDAS, SERÁ EL EXISTENTE MÁS EL NECESARIO PARA SU AMPLIACIÓN SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO
** ESTE INVENTARIO SE PERFECCIONA CON LA ACTUALIZACIÓN DE LA MEDICIÓN DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS Y LA CATASTRAL

| MANZANA | PARCELA | SUP.PARC. | SUP.CATASTRAL | SUP.CONST. | I.E. (a) | Coef. Pond. | A.R. | ALTURA ACTUAL | ALTURA MAXIMA | ALTURA MAXIMA | NORMA ZONAL | SUB-GRUPO | PROTECCIÓN | CONTROL DE | NOMBRE DEL SUBCONJUNTO | COD. FICHA CAT. |
|---------|---------|-----------|---------------|------------|----------|-------------|------|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------|-------------|------------|------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | | PERIPCH 1.994 | PERIPCH 2.006 | | | | USOS | | |
| 43405 | 25 | 42.00 | 42.00 | 171.00 | 4.07 | | 4.07 | III | III | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 26 | 44.00 | 41.00 | 179.00 | 4.07 | | 4.07 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 27 | 59.00 | 123.00 | 184.00 | 3.12 | | 3.12 | III | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 29 | 54.00 | 63.00 | 170.00 | 3.15 | | 3.15 | III | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 30 | 86.00 | 95.00 | 348.00 | 4.05 | | 4.05 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | RIOS Y SALCEDOS | CP-FCH-156 |
| 43405 | 31 | 80.00 | 96.00 | 252.00 | 3.15 | | 3.15 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | RIOS Y SALCEDOS | CP-FCH-157 |
| 43405 | 32 | 446.00 | 329.00 | 914.00 | 2.05 | | 2.05 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 33 | 55.00 | 57.00 | 172.00 | 3.13 | | 3.13 | III | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 35 | 67.00 | 59.00 | 211.00 | 3.15 | | 3.15 | III | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 36 | 63.00 | 60.00 | 197.00 | 3.13 | | 3.13 | III | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 37 | 54.00 | 57.00 | 170.00 | 3.15 | | 3.15 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | SANTO DOMINGO | CP-FCH-162 |
| 43405 | 38 | 60.00 | 63.00 | 180.00 | 3.00 | | 3.00 | III | III | III | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | SANTO DOMINGO | CP-FCH-163 |
| 43405 | 39 | 54.00 | 57.00 | 162.00 | 3.00 | | 3.00 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | SANTO DOMINGO | CP-FCH-164 |
| 43405 | 40 | 63.00 | 59.00 | 197.00 | 3.13 | | 3.13 | 0 | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 41 | 137.00 | 137.00 | 430.00 | 3.14 | | 3.14 | IV | III | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43405 | 43 | 47.00 | 47.00 | 148.00 | 3.14 | | 3.14 | VII | III | VI | 3CH | | | CU-1 | | |
| 43410 | 01 | 61.00 | 61.00 | 148.00 | 6 | | 6 | II | VI | VI | 3CH | | | CU-2 | | |
| 43410 | 02 | 38.00 | 38.00 | 92.00 | 6 | | 6 | II | VI | VI | 3CH | | | CU-2 | | |
| 43410 | 03 | 167.00 | 167.00 | 406.00 | 2.43 | | 2.43 | III | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 43410 | 04 | 128.00 | 128.00 | 311.00 | 2.43 | | 2.43 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 43410 | 05 | 155.00 | 155.00 | 377.00 | 2.43 | | 2.43 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 43410 | 06 | 162.00 | 162.00 | 394.00 | 2.43 | | 2.43 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 43410 | 07 | 40.00 | 38.00 | 155.00 | 3.88 | | 3.88 | IV | V | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 43410 | 09 | 54.00 | 63.00 | 220.00 | 4.07 | | 4.07 | VII | IV | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 43410 | 10 | 68.00 | 170.00 | 219.00 | 3.22 | | 3.22 | I | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 43410 | 11 | 100.00 | 111.00 | 539.00 | 5.39 | | 5.39 | V | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 43410 | 12 | 105.00 | 105.00 | 255.00 | 2.43 | | 2.43 | III | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 43410 | 13 | 99.00 | 98.00 | 603.00 | 6.09 | | 6.09 | VII | VI | VI | 3CH | | | CU-2 | | |
| 43410 | 14 | 110.00 | 110.00 | 267.00 | 2.43 | | 2.43 | III | VI | VI | 3CH | | | CU-2 | | |
| 43410 | 15 | 69.00 | 71.00 | 271.00 | 3.82 | | 3.82 | IV | VI | VI | 3CH | | | CU-2 | | |
| 43411 | 01 | 1,916.00 | 1,456.00 | 7,144.00 | 3.73 | | 3.73 | VIII | VIII | VIII | 1CH | | | CU-2 | | |
| 43413 | 01 | 580.00 | 590.00 | 2,622.00 | 4.52 | | 4.52 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 43413 | 05 | 69.00 | 68.00 | 408.00 | 5.91 | | 5.91 | IV | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 44370 | 03 | 138.00 | 139.00 | 690.00 | 5.00 | | 5.00 | V | V | V | 2CH | | | CU-2 | | |
| 44374 | 02 | 522.00 | 530.00 | 1,077.00 | 2.06 | | 2.06 | III | III | III | SG-EQUIP | | | CU-2 | | |
| 44374 | 03 | 286.00 | 290.00 | 605.00 | 2.12 | | 2.12 | III | III | III | SG-EQUIP | | | CU-2 | | |
| 44374 | 04 | 1,300.00 | 1,302.00 | 3,638.00 | 2.80 | | 2.80 | III y IV | III | III y IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 44374 | 05 | 1,068.00 | 1,051.00 | 3,132.00 | 2.93 | | 2.93 | III y IV | III | III y IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 44374 | 06 | 960.00 | 1,070.00 | 2,558.00 | 2.66 | | 2.66 | 0 | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-2 | SAN JUAN DE RABANERA | CP-FCH-17 |
| 44374 | 07 | 580.00 | 475.00 | 1,422.00 | 2.45 | | 2.45 | III, IV y V | V | III, IV y V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 44374 | 08 | 198.00 | 194.00 | 598.00 | 3.02 | | 3.02 | II | III | III | 3CH | | | CU-2 | | |
| 44374 | 09 | 241.00 | 281.00 | 1,222.00 | 5.07 | | 5.07 | V | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |

I.E. (a) Índice de edificabilidad

A.R. Aprovechamiento Realizable

Coef. Pond. Coeficiente de Ponderación por Usos

* A LAS PARCELAS CONTINENTES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SE LES RECONOCE LA EDIFICABILIDAD DISPUESTA EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS NZ: CH1, EN EL RESTO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES NO PROTEGIDAS, SERÁ EL EXISTENTE MÁS EL NECESARIO PARA SU AMPLIACIÓN SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO
 ** ESTE INVENTARIO SE PERFECCIONA CON LA ACTUALIZACIÓN DE LA MEDICIÓN DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS Y LA CATASTRAL

| MANZANA | PARCELA | SUP.PARC. | SUP.CATASTRAL | SUP.CONST. | I.E. (a) | Coef. Pond. | A.R. | ALTURA ACTUAL | ALTURA MAXIMA | | NORMA ZONAL | SUB-GRUPO | PROTECCIÓN | CONTROL DE USOS | NOMBRE DEL SUBCONJUNTO | COD. FICHA CAT. |
|---------|---------|-----------|---------------|------------|----------|-------------|------|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------|-------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | | PERIPCH 1.994 | PERIPCH 2.006 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 44377 | 01 | 138.00 | 138.00 | 341.00 | 2.47 | | 2.47 | V | V | V | 2CH | | CU-2 | | | |
| 44377 | 02 | 139.00 | 139.00 | 343.00 | 2.47 | | 2.47 | V | V | V | 2CH | | CU-2 | | | |
| 44377 | 03 | 138.00 | 138.00 | 341.00 | 2.47 | | 2.47 | V | V | V | 2CH | | CU-2 | | | |
| 44377 | 04 | 139.00 | 139.00 | 343.00 | 2.47 | | 2.47 | V | V | V | 2CH | | CU-2 | | | |
| 44377 | 05 | 139.00 | 139.00 | 343.00 | 2.47 | | 2.47 | V | V | V | 2CH | | CU-2 | | | |
| 44378 | 01 | 139.00 | 139.00 | 343.00 | 2.47 | | 2.47 | V | V | V | 2CH | | CU-2 | | | |
| 44378 | 02 | 142.00 | 142.00 | 351.00 | 2.47 | | 2.47 | V | V | V | 2CH | | CU-2 | | | |
| 44378 | 03 | 134.00 | 134.00 | 331.00 | 2.47 | | 2.47 | V | V | V | 2CH | | CU-2 | | | |
| 44380 | 01 | 642.00 | 771.00 | 1,949.00 | 3.04 | | 3.04 | III | III | III | 3CH | | INTEGRAL | CU-1 | SAN JUAN DE RABANERA | CP-FCH-23 |
| 44380 | 02 | 223.00 | 251.00 | 476.00 | 2.13 | | 2.13 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | SAN JUAN DE RABANERA | CP-FCH-22 |
| 44380 | 03 | 40.00 | 35.00 | 160.00 | 4.00 | | 4.00 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 44380 | 04 | 344.00 | 309.00 | 656.00 | 1.91 | | 1.91 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | SAN JUAN DE RABANERA | DESC-FCH-2 |
| 44380 | 05 | 612.00 | 595.00 | 894.00 | 1.46 | | 1.46 | IV | IV | IV | 3CH | | INTEGRAL | CU-1 | SAN JUAN DE RABANERA | CP-FCH-21 |
| 44380 | 07 | 449.00 | 460.00 | 2,224.00 | 4.95 | | 4.95 | IV | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 44380 | 09 | 210.00 | 212.00 | 1,280.00 | 6.10 | | 6.10 | IV y VI | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 44380 | 10 | 724.00 | 826.00 | 1,492.00 | 2.06 | | 2.06 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 44380 | 11 | 930.00 | 975.00 | 740.00 | 0.80 | | 0.80 | II | | 7 | 3CH | | | CU-1 | | |
| 44386 | 01 | 1,112.00 | 1,331.00 | 2,728.00 | 2.45 | | 2.45 | IV | V | V | SL-EP | | | CU-1 | | |
| 44386 | 02 | 217.00 | 256.00 | 737.00 | 3.40 | | 3.40 | IV | IV | IV | 1CH | | | CU-1 | | |
| 44386 | 03 | 460.00 | 464.00 | 1,240.00 | 2.70 | | 2.70 | III | III | III | SL EQUIP | | ESTRUCTURAL | CU-1 | SAN JUAN DE RABANERA | CP-FCH-176 |
| 44392 | 02 | 82.00 | 69.00 | 220.00 | 2.68 | | 2.68 | III | III | III | 1CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-71 |
| 44392 | 03 | 240.00 | 263.00 | 728.00 | 3.03 | | 3.03 | VI | IV | VI | 1CH | | | CU-1 | | |
| 44392 | 04 | 403.00 | 454.00 | 1,278.00 | 3.17 | | 3.17 | III | V | V | 1CH | | | CU-1 | | |
| 44401 | 01 | 612.00 | 568.00 | 2,527.00 | 4.13 | | 4.13 | V | V | V | 1CH | | | CU-1 | | |
| 44401 | 02 | 857.00 | 867.00 | 4,062.00 | 4.74 | | 4.74 | IV | V | V | 1CH | | | CU-1 | | |
| 44401 | 03 | 278.00 | 107.00 | 414.00 | 1.49 | | 1.49 | 0 | | | 3CH | | | CU-1 | | |
| 44401 | 04 | 76.00 | 158.00 | 212.00 | 2.79 | | 2.79 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | RIOS Y SALCEDOS | CP-FCH-124 |
| 44401 | 05 | 166.00 | 159.00 | 556.00 | 3.35 | | 3.35 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-123 |
| 44401 | 06 | 162.00 | 193.00 | 496.00 | 3.06 | | 3.06 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-105 |
| 44401 | 07 | 166.00 | 181.00 | 383.00 | 2.31 | | 2.31 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-106 |
| 44401 | 08 | 234.00 | 244.00 | 888.00 | 3.79 | | 3.79 | V | V | V | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-108 |
| 44401 | 09 | 143.00 | 152.00 | 418.00 | 2.92 | | 2.92 | V | V | V | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-109 |
| 44401 | 10 | 163.00 | 186.00 | 557.00 | 3.42 | | 3.42 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-111 |
| 44401 | 11 | 270.00 | 264.00 | 429.00 | 1.59 | | 1.59 | II y III | III | II y III | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-1 |
| 44401 | 12 | 237.00 | 229.00 | 576.00 | 2.43 | | 2.43 | III | III | III | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | RIOS Y SALCEDOS | CP-FCH-2 |
| 44401 | 13 | 222.00 | 222.00 | 442.00 | 1.99 | | 1.99 | III | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | RIOS Y SALCEDOS | CP-FCH-3 |
| 44409 | 02 | 352.00 | 328.00 | 1,330.00 | 3.78 | | 3.78 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 44409 | 03 | 327.00 | 291.00 | 948.00 | 2.90 | | 2.90 | VII | VII | VII | 3CH | | | CU-2 | | |
| 44409 | 04 | 501.00 | 567.00 | 2,495.00 | 4.98 | | 4.98 | IV | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 44409 | 05 | 692.00 | 668.00 | 2,800.00 | 4.05 | | 4.05 | V | V | V | 3CH | | | CU-1 | | |
| 44409 | 06 | 393.00 | 464.00 | 1,041.00 | 2.65 | | 2.65 | III | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 44419 | 01 | 162.00 | 160.00 | 658.00 | 4.06 | | 4.06 | VI | VI | VI | 3CH | | | CU-2 | | |

I.E. (a) Índice de edificabilidad

A.R. Aprovechamiento Realizable

Coef. Pond. Coeficiente de Ponderación por Usos

* A LAS PARCELAS CONTINENTES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SE LES RECONOCE LA EDIFICABILIDAD DISPUESTA EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS NZ: CH1, EN EL RESTO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES NO PROTEGIDAS, SERÁ EL EXISTENTE MÁS EL NECESARIO PARA SU AMPLIACIÓN SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO
** ESTE INVENTARIO SE PERFECCIONA CON LA ACTUALIZACIÓN DE LA MEDICIÓN DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS Y LA CATASTRAL

| MANZANA | PARCELA | SUP.PARC. | SUP.CATASTRAL | SUP.CONST. | I.E. (a) | Coef. Pond. | A.R. | ALTURA ACTUAL | ALTURA MAXIMA | | NORMA ZONAL | SUB-GRUPO | PROTECCIÓN | CONTROL DE USOS | NOMBRE DEL SUBCONJUNTO | COD. FICHA CAT. |
|---------|---------|-----------|---------------|------------|----------|-------------|------|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------|---------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | | PERIPCH 1.994 | PERIPCH 2.006 | | | | | | |
| 44419 | 02 | 93.00 | 93.00 | 455.00 | 4.89 | | 4.89 | VI | VI | VI | 3CH | | CU-2 | | | |
| 44419 | 03 | 273.00 | 273.00 | 1,242.00 | 4.55 | | 4.55 | V | V | V | 3CH | | DESCATALOGADO | CU-2 | RIOS Y SALCEDOS | DESC-FCH-14 |
| 44419 | 04 | 283.00 | 283.00 | 1,288.00 | 4.55 | | 4.55 | III | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 45381 | 01 | 384.00 | 378.00 | 1,756.00 | 4.57 | | 4.57 | V | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 45381 | 02 | 208.00 | 211.00 | 516.00 | 2.48 | | 2.48 | III | III | III | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-2 | SAN JUAN DE RABANERA | CP-FCH-150 |
| 45381 | 03 | 305.00 | 277.00 | 710.00 | 2.33 | | 2.33 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-2 | SAN JUAN DE RABANERA | CP-FCH-151 |
| 45381 | 04 | 187.00 | 189.00 | 554.00 | 2.96 | | 2.96 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-2 | SAN JUAN DE RABANERA | CP-FCH-18 |
| 45381 | 05 | 204.00 | 224.00 | 345.00 | 1.69 | | 1.69 | II | III | III | 3CH | | | CU-2 | | |
| 45381 | 06 | 774.00 | 774.00 | 2,314.00 | 2.99 | | 2.99 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-2 | SAN JUAN DE RABANERA | CP-FCH-20 |
| 45381 | 07 | 409.00 | 409.00 | 1,223.00 | 2.99 | | 2.99 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 45389 | 01 | 416.00 | 357.00 | 1,039.00 | 2.50 | | 2.50 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | DESC-FCH-31 |
| 45389 | 02 | 108.00 | 107.00 | 504.00 | 4.67 | | 4.67 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-88 |
| 45389 | 03 | 736.00 | 769.00 | 2,048.00 | 2.78 | | 2.78 | IV | IV | IV | 3CH | | DESCATALOGADO | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | DESC-FCH-15 |
| 45389 | 04 | 266.00 | 241.00 | 754.00 | 2.83 | | 2.83 | III | III | III | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-85 |
| 45389 | 05 | 354.00 | 297.00 | 1,556.00 | 4.40 | | 4.40 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45389 | 06 | 421.00 | 489.00 | 1,112.00 | 2.64 | | 2.64 | III | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-142 |
| 45389 | 07 | 238.00 | 209.00 | 738.00 | 3.10 | | 3.10 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-126 |
| 45389 | 08 | 94.00 | 80.00 | 312.00 | 3.32 | | 3.32 | III | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-140 |
| 45389 | 09 | 1,197.00 | 1,085.00 | 5,035.00 | 4.21 | | 4.21 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45389 | 10 | 94.00 | 94.00 | 384.00 | 4.09 | | 4.09 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45389 | 11 | 142.00 | 146.00 | 703.00 | 4.95 | | 4.95 | V | V | V | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45389 | 12 | 286.00 | 315.00 | 1,415.00 | 4.95 | | 4.95 | V | V | V | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45390 | 01 | 416.00 | 377.00 | 1,218.00 | 2.93 | | 2.93 | III | III | III | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-110 |
| 45390 | 02 | 140.00 | 125.00 | 607.00 | 4.34 | | 4.34 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45390 | 03 | 274.00 | 256.00 | 1,136.00 | 4.15 | | 4.15 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-107 |
| 45390 | 04 | 29.00 | 28.00 | 134.00 | 4.62 | | 4.62 | II | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45390 | 05 | 346.00 | 458.00 | 1,300.00 | 3.76 | | 3.76 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45390 | 06 | 274.00 | 272.00 | 1,370.00 | 5.00 | | 5.00 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-102 |
| 45390 | 07 | 60.00 | 57.00 | 240.00 | 4.00 | | 4.00 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-104 |
| 45390 | 08 | 287.00 | 164.00 | 641.00 | 2.23 | | 2.23 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-100 |
| 45390 | 09 | 801.00 | 890.00 | 2,559.00 | 3.19 | | 3.19 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | DESC-FCH-18 |
| 45390 | 09 | 801.00 | 890.00 | 2,559.00 | 3.19 | | 3.19 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-99 |
| 45390 | 10 | 101.00 | 877.00 | 344.00 | 3.41 | | 3.41 | V | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | DESC-FCH-16 |
| 45390 | 10 | 101.00 | 877.00 | 344.00 | 3.41 | | 3.41 | V | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | DESC-FCH-17 |
| 45390 | 14 | 750.00 | 766.00 | 2,316.00 | 3.09 | | 3.09 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-95 |
| 45390 | 15 | 211.00 | 164.00 | 996.00 | 4.72 | | 4.72 | III | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45390 | 16 | 190.00 | 201.00 | 676.00 | 3.56 | | 3.56 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-92 |
| 45390 | 17 | 132.00 | 138.00 | 468.00 | 3.55 | | 3.55 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-90 |
| 45390 | 18 | 153.00 | 128.00 | 535.00 | 3.50 | | 3.50 | III | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-173 |
| 45390 | 20 | 160.00 | 284.00 | 504.00 | 3.15 | | 3.15 | II | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45390 | 21 | 170.00 | 179.00 | 504.00 | 2.96 | | 2.96 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | SAN JUAN DE RABANERA | CP-FCH-174 |
| 45390 | 22 | 61.00 | 80.00 | 137.00 | 2.25 | | 2.25 | II | II | II | 3CH | | | CU-1 | | |

I.E. (a) Índice de edificabilidad

A.R. Aprovechamiento Realizable

Coef. Pond. Coeficiente de Ponderación por Usos

* A LAS PARCELAS CONTINENTES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SE LES RECONOCE LA EDIFICABILIDAD DISPUESTA EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS NZ: CH1, EN EL RESTO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES NO PROTEGIDAS, SERÁ EL EXISTENTE MÁS EL NECESARIO PARA SU AMPLIACIÓN SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO
** ESTE INVENTARIO SE PERFECCIONA CON LA ACTUALIZACIÓN DE LA MEDICIÓN DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS Y LA CATASTRAL

| MANZANA | PARCELA | SUP.PARC. | SUP.CATASTRAL | SUP.CONST. | I.E. (a) | Coef. Pond. | A.R. | ALTURA ACTUAL | ALTURA MAXIMA | ALTURA MAXIMA | NORMA ZONAL | SUB-GRUPO | PROTECCIÓN | CONTROL DE | NOMBRE DEL SUBCONJUNTO | COD. FICHA CAT. |
|---------|---------|-----------|---------------|------------|----------|-------------|------|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------|---------------|------------|------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | | PERIPCH 1.994 | PERIPCH 2.006 | | | | USOS | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 45390 | 23 | 168.00 | 215.00 | 397.00 | 2.36 | | 2.36 | II | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-81 |
| 45390 | 25 | 158.00 | 167.00 | 555.00 | 3.51 | | 3.51 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | SAN JUAN DE RABANERA | CP-FCH-80 |
| 45390 | 26 | 310.00 | 330.00 | 819.00 | 2.64 | | 2.64 | IV | IV | IV | SG-EQUIP | | AMBIENTAL | CU-1 | SAN JUAN DE RABANERA | CP-FCH-79 |
| 45393 | 01 | 185.00 | 160.00 | 841.00 | 4.55 | | 4.55 | V | V | V | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-121 |
| 45393 | 02 | 92.00 | 82.00 | 455.00 | 4.95 | | 4.95 | III | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 45393 | 03 | 451.00 | 422.00 | 1,655.00 | 3.67 | | 3.67 | V | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 45393 | 04 | 143.00 | 168.00 | 805.00 | 5.63 | | 5.63 | V | V | V | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-68 |
| 45393 | 05 | 80.00 | 100.00 | 326.00 | 4.08 | | 4.08 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-96 |
| 45393 | 06 | 115.00 | 120.00 | 486.00 | 4.23 | | 4.23 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45393 | 07 | 98.00 | 86.00 | 324.00 | 3.31 | | 3.31 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-98 |
| 45393 | 08 | 936.00 | 934.00 | 3,890.00 | 4.16 | | 4.16 | V | V | V | 3CH | | | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | |
| 45393 | 09 | 52.00 | 57.00 | 194.00 | 3.73 | | 3.73 | III | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45393 | 10 | 68.00 | 70.00 | 213.00 | 3.13 | | 3.13 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-101 |
| 45393 | 11 | 160.00 | 165.00 | 541.00 | 3.38 | | 3.38 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-103 |
| 45393 | 12 | 168.00 | 178.00 | 243.00 | 1.45 | | 1.45 | V | V | V | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45393 | 14 | 339.00 | 325.00 | 1,623.00 | 4.79 | | 4.79 | V | V | V | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45393 | 15 | 220.00 | 207.00 | 828.00 | 3.76 | | 3.76 | V | V | V | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45396 | 01 | 63.00 | 54.00 | 253.00 | 4.02 | | 4.02 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45396 | 02 | 381.00 | 359.00 | 1,411.00 | 3.70 | | 3.70 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-7 |
| 45396 | 03 | 168.00 | 159.00 | 507.00 | 3.02 | | 3.02 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-9 |
| 45396 | 04 | 131.00 | 125.00 | 309.00 | 2.36 | | 2.36 | I | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45396 | 05 | 219.00 | 235.00 | 696.00 | 3.18 | | 3.18 | III | III | III | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-10 |
| 45396 | 06 | 250.00 | 285.00 | 762.00 | 3.05 | | 3.05 | III | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 45396 | 07 | 368.00 | 369.00 | 1,059.00 | 2.88 | | 2.88 | III | III | III | 3CH | | INTEGRAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-194 |
| 45396 | 08 | 380.00 | 373.00 | 726.00 | 1.91 | | 1.91 | II | III | II | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-195 |
| 45396 | 09 | 187.00 | 194.00 | 700.00 | 3.74 | | 3.74 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-196 |
| 45410 | 01 | 292.00 | 298.00 | 1,631.00 | 5.59 | | 5.59 | VI | VI | VI | 3CH | | | CU-2 | | |
| 45410 | 02 | 146.00 | 140.00 | 673.00 | 4.61 | | 4.61 | VII | VII | VII | 3CH | | | CU-2 | | |
| 45410 | 03 | 283.00 | 263.00 | 1,960.00 | 6.93 | | 6.93 | VI | VI | VI | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-31 |
| 45410 | 04 | 414.00 | 306 | 1792,5 | 5,85 | | 5,85 | IV | IV | IV | 3CH | | DESCATALOGADO | CU-2 | CONDES DE GOMARA | DESC-FCH-7 |
| 45410 | 05 | 318.00 | 177,17 | 526,04 | 2,97 | | 2,97 | IV | IV | IV | 3CH | | DESCATALOGADO | CU-2 | CONDES DE GOMARA | DESC-FCH-8 |
| 45410 | 06 | 218.00 | 210,66 | 1263,96 | 6 | | 6 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 45410 | 07 | 516.00 | 461.00 | 1,620.00 | 3.14 | | 3.14 | IV | IV | IV y VI | 3CH | | | CU-2 | | |
| 45410 | 08 | 492.00 | 482.00 | 1,113.00 | 2.26 | | 2.26 | II | II | II | SG EQUIP | | INTEGRAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-32 |
| 45410 | 09 | 276.00 | 268.00 | 693.00 | 2.51 | | 2.51 | III | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-30 |
| 45410 | 10 | 192.00 | 158.00 | 605.00 | 3.15 | | 3.15 | III | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-29 |
| 45410 | 11 | 43.00 | 61.00 | 162.00 | 3.77 | | 3.77 | I | | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 45420 | 01 | 5,188.00 | 4,502.00 | 4,924.00 | 0.95 | | 0.95 | 0 | | | SL EQUIP | | INTEGRAL | CU-2 | SANTO DOMINGO | CP-FCH-44 |
| 45420 | 02 | 2,267.00 | 2,472.00 | 259.00 | 0.11 | | 0.11 | 0 | | | SL-EP | | | CU-2 | | |
| 45420 | 03 | 285.00 | 268.00 | 1,136.00 | 3.99 | | 3.99 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 45420 | 07 | 3,160.00 | 368.00 | 3,425.00 | 1.08 | | 1.08 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 45420 | 08 | 465.00 | 503.00 | 2,683.00 | 5.77 | | 5.77 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |

I.E. (a) Índice de edificabilidad

A.R. Aprovechamiento Realizable

Coef. Pond. Coeficiente de Ponderación por Usos

* A LAS PARCELAS CONTINENTES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SE LES RECONOCE LA EDIFICABILIDAD DISPUESTA EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS NZ: CH1, EN EL RESTO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES NO PROTEGIDAS, SERÁ EL EXISTENTE MÁS EL NECESARIO PARA SU AMPLIACIÓN SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO
** ESTE INVENTARIO SE PERFECCIONA CON LA ACTUALIZACIÓN DE LA MEDICIÓN DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS Y LA CATASTRAL

| MANZANA | PARCELA | SUP.PARC. | SUP.CATASTRAL | SUP.CONST. | I.E. (a) | Coef. Pond. | A.R. | ALTURA ACTUAL | ALTURA MAXIMA | ALTURA MAXIMA | NORMA ZONAL | SUB-GRUPO | PROTECCIÓN | CONTROL DE | NOMBRE DEL SUBCONJUNTO | COD. FICHA CAT. |
|---------|---------|-----------|---------------|------------|----------|-------------|------|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------|---------------------|------------|------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | | PERIPCH 1.994 | PERIPCH 2.006 | | | | USOS | | |
| 45420 | 09 | 211.00 | 2,159.00 | 720.00 | 3.41 | | 3.41 | 0 | | | SL-EP | | | CU-2 | | |
| 46360 | 01 | 145.00 | 146.00 | 820.00 | 5.66 | | 5.66 | V | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46360 | 02 | 115.00 | 122.00 | 617.00 | 5.37 | | 5.37 | V | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46360 | 03 | 378.00 | 389.00 | 1,223.00 | 3.24 | | 3.24 | V | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46360 | 04 | 332.00 | 348.00 | 1,666.00 | 5.02 | | 5.02 | V | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46360 | 05 | 320.00 | 318.00 | 1,426.00 | 4.46 | | 4.46 | V | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46360 | 06 | 602.00 | 662.00 | 2,854.00 | 4.74 | | 4.74 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46360 | 07 | 1,253.00 | 1,266.00 | 3,280.00 | 2.62 | | 2.62 | V | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46360 | 08 | 1,200.00 | 1,386.00 | 4,630.00 | 3.86 | | 3.86 | V | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46360 | 09 | 1,362.00 | 1,689.00 | 9,212.00 | 6.76 | | 6.76 | VI | VI | VI | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46360 | 10 | 168.00 | 185.00 | 840.00 | 5.00 | | 5.00 | V | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46360 | 11 | 112.00 | 109.00 | 234.00 | 2.09 | | 2.09 | II | | II | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46360 | 12 | 1,031.00 | 1,390.00 | 864.00 | 0.84 | | 0.84 | 0 | 0 | 0 | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46370 | 01 | 207.00 | 208.00 | 810.00 | 3.91 | | 3.91 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46370 | 02 | 336.00 | 275.00 | 868.00 | 2.58 | | 2.58 | III | III | III | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46372 | 01 | 204.00 | 200.00 | 1,010.00 | 4.95 | | 4.95 | V | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46372 | 02 | 418.00 | 1,380.00 | 1,485.00 | 3.55 | | 3.55 | IV y V | IV y V | IV y V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46372 | 04 | 243.00 | 241.00 | 1,171.00 | 4.82 | | 4.82 | V | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46372 | 05 | 440.00 | 472.00 | 1,470.00 | 3.34 | | 3.34 | V | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46372 | 07 | 218.00 | 335.00 | 640.00 | 2.94 | | 2.94 | V | V | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46372 | 08 | 298.00 | 249.00 | 764.00 | 2.56 | | 2.56 | I | III | III | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46372 | 09 | 323.00 | 331.00 | 1,093.00 | 3.38 | | 3.38 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46372 | 10 | 1,357.00 | 1,335.00 | 3,175.00 | 2.34 | | 2.34 | III y IV | IV | III y IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46372 | 14 | 114.00 | 101.00 | 420.00 | 3.68 | | 3.68 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46373 | 01 | 196.00 | 195.00 | 970.00 | 4.95 | | 4.95 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 46373 | 02 | 454.00 | 466.00 | 2,247.00 | 4.95 | | 4.95 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 46387 | 07 | 96.00 | 85.00 | 283.00 | 2.95 | | 2.95 | V | | | 1CH | | FUERA DE ORDENACIÓN | CU-2 | AUDIENCIA PROVINCIAL | FO-FCH-3 |
| 46388 | 02 | 430.00 | 386.00 | 792.00 | 1.84 | | 1.84 | II | II | II | 3CH | | INTEGRAL | CU-2 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-43 |
| 46390 | 01 | 228.00 | 229.00 | 548.00 | 2.40 | | 2.40 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 46390 | 02 | 362.00 | 372.00 | 1,021.00 | 2.82 | | 2.82 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 46390 | 03 | 101.00 | 96.00 | 299.00 | 2.96 | | 2.96 | III | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 46390 | 04 | 104.00 | 105.00 | 237.00 | 2.28 | | 2.28 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-187 |
| 46390 | 05 | 193.00 | 174.00 | 225.00 | 1.17 | | 1.17 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-186 |
| 46390 | 06 | 230.00 | 199.00 | 198.00 | 0.86 | | 0.86 | III | III | III | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-185 |
| 46390 | 08 | 281.00 | 310.40 | 875,33 | 2.82 | | 2.82 | | | | SG-EP | | DESCATALOGADO | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | DESC-FCH-20 |
| 46390 | 10 | 110.00 | 61.00 | 448.00 | 4.07 | | 4.07 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-16 |
| 46390 | 11 | 140.00 | 157.00 | 648.00 | 4.63 | | 4.63 | IV | V | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-137 |
| 46390 | 12 | 170.00 | 193.00 | 750.00 | 4.41 | | 4.41 | V | V | V | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-136 |
| 46390 | 13 | 68.00 | 203.00 | 267.00 | 3.93 | | 3.93 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 46390 | 15 | 232.00 | 219.00 | 684.00 | 2.95 | | 2.95 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 46390 | 16 | 264.00 | 302.00 | 810.00 | 3.07 | | 3.07 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-135 |
| 46390 | 17 | 236.00 | 234.00 | 828.00 | 3.51 | | 3.51 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-84 |

| | |
|-------------|------------------------------------|
| I.E. (a) | Índice de edificabilidad |
| A.R. | Aprovechamiento Realizable |
| Coef. Pond. | Coficiente de Ponderación por Usos |

* A LAS PARCELAS CONTINENTES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SE LES RECONOCE LA EDIFICABILIDAD DISPUESTA EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS NZ: CH1, EN EL RESTO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES NO PROTEGIDAS, SERÁ EL EXISTENTE MÁS EL NECESARIO PARA SU AMPLIACIÓN SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO
** ESTE INVENTARIO SE PERFECCIONA CON LA ACTUALIZACIÓN DE LA MEDICIÓN DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS Y LA CATASTRAL

| MANZANA | PARCELA | SUP.PARC. | SUP.CATASTRAL | SUP.CONST. | I.E. (a) | Coef. Pond. | A.R. | ALTURA ACTUAL | ALTURA MAXIMA | ALTURA MAXIMA | NORMA ZONAL | SUB-GRUPO | PROTECCIÓN | CONTROL DE | NOMBRE DEL SUBCONJUNTO | COD. FICHA CAT. |
|---------|---------|-----------|---------------|------------|----------|-------------|------|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------|---------------|------------|------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | | PERIPCH 1.994 | PERIPCH 2.006 | | | | USOS | | |
| 46390 | 18 | 190.00 | 168.00 | 693.00 | 3.65 | | 3.65 | III | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-86 |
| 46390 | 19 | 319.00 | 312.00 | 1,235.00 | 3.87 | | 3.87 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-87 |
| 46390 | 20 | 210.00 | 216.00 | 890.00 | 4.24 | | 4.24 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-89 |
| 46390 | 21 | 218.00 | 185.00 | 693.00 | 3.18 | | 3.18 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-91 |
| 46390 | 22 | 186.00 | 186.00 | 685.00 | 3.68 | | 3.68 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-93 |
| 46390 | 23 | 190.00 | 182.00 | 909.00 | 4.78 | | 4.78 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-94 |
| 46390 | 24 | 170.00 | 95.00 | 482.00 | 2.84 | | 2.84 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 46390 | 25 | 200.00 | 183.00 | 569.00 | 2.85 | | 2.85 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-191 |
| 46390 | 26 | 120.00 | 113.00 | 373.00 | 3.11 | | 3.11 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-15 |
| 46400 | 01 | 3,140.00 | 3,017.00 | 6,203.00 | 1.98 | | 1.98 | III y IV | III y IV | III y IV | SG-EQUIP | | INTEGRAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-33 |
| 46400 | 03 | 613.00 | 611.00 | 1,554.00 | 2.54 | | 2.54 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-6 |
| 46400 | 04 | 540.00 | 704.00 | 1,813.00 | 3.36 | | 3.36 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-118 |
| 46400 | 05 | 264.00 | 238.00 | 979.00 | 3.71 | | 3.71 | IV y V | IV y V | IV y V | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-119 |
| 46400 | 06 | 346.00 | 331.00 | 718.00 | 2.08 | | 2.08 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-120 |
| 46400 | 07 | 264.00 | 278.00 | 1,007.00 | 3.81 | | 3.81 | IV | IV | IV | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-122 |
| 46400 | 08 | 478.00 | 445.00 | 921.00 | 1.93 | | 1.93 | III | III | III | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-35 |
| 46400 | 09 | 26.00 | 33.00 | 70.00 | 2.69 | | 2.69 | I | III | III | 3CH | | | CU-2 | | |
| 46400 | 10 | 109.00 | 87.00 | 284.00 | 2.61 | | 2.61 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | DESC-FCH-19 |
| 46400 | 11 | 722.00 | 712.00 | 1,044.00 | 1.45 | | 1.45 | III | III | III | SG-EP | | ESTRUCTURAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-34 |
| 46410 | 01 | 490.00 | 490.00 | 2,244.00 | 4.58 | | 4.58 | VI | VI | VI | 1CH | | | CU-2 | | |
| 46410 | 02 | 504.00 | 544.00 | 2,595.00 | 5.15 | | 5.15 | IV y VI | V | V y VI | 1CH | | | CU-2 | | |
| 46410 | 03 | 558.00 | 542.00 | 2,478.00 | 4.44 | | 4.44 | VI | VI | VI | 1CH | | | CU-2 | | |
| 46410 | 04 | 165.00 | 168.00 | 1,016.00 | 6.16 | | 6.16 | VI | VI | VI | 1CH | | | CU-2 | | |
| 46410 | 05 | 414.00 | 478.00 | 2,510.00 | 6.06 | | 6.06 | VI | VI | VI | 1CH | | | CU-2 | | |
| 46410 | 06 | 394.00 | 376.00 | 1,950.00 | 4.95 | | 4.95 | IV | VI | VI | 1CH | | | CU-2 | | |
| 46410 | 07 | 260.00 | 261.00 | 1,206.00 | 4.64 | | 4.64 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 46410 | 08 | 100.00 | 105.00 | 420.00 | 4.20 | | 4.20 | III | | III | 1CH | | | CU-2 | | |
| 46410 | 09 | 168.00 | 156.00 | 878.00 | 5.23 | | 5.23 | VI | VI | VI | 1CH | | | CU-2 | | |
| 46419 | 03 | 300.00 | 295.00 | 1,002.00 | 3.34 | | 3.34 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 46419 | 04 | 267.00 | 269.00 | 1,395.00 | 5.22 | | 5.22 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 46419 | 05 | 484.00 | 492.00 | 2,262.00 | 4.67 | | 4.67 | VI | VI | VI | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47360 | 01 | 352.00 | 356.00 | 1,147.00 | 3.26 | | 3.26 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47360 | 02 | 570.00 | 548.00 | 1,948.00 | 3.42 | | 3.42 | IV y V | V | IV y V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47360 | 03 | 710.00 | 700.00 | 3,214.00 | 4.53 | | 4.53 | IV y V | V | IV y V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47360 | 04 | 306.00 | 306.00 | 382.00 | 1.25 | | 1.25 | VI | | VI | 2CH | | | CU-2 | | |
| 47360 | 05 | 295.00 | 295.00 | 369.00 | 1.25 | | 1.25 | V | | V | 2CH | | | CU-2 | | |
| 47370 | 02 | 126.00 | 121.00 | 316.00 | 2.51 | | 2.51 | I | | II | 3CH | | AMBIENTAL | CU-2 | Ntra. Sra. DEL ESPINO | CP-FCH-73 |
| 47370 | 03 | 108.00 | 107.00 | 270.00 | 2.50 | | 2.50 | II | II | II | 3CH | | DESCATALOGADO | CU-2 | Ntra. Sra. DEL ESPINO | DESC-FCH-11 |
| 47370 | 04 | 210.00 | 247.00 | 473.00 | 2.25 | | 2.25 | II | II | II | 3CH | | | CU-2 | | |
| 47370 | 05 | 236.00 | 227.00 | 532.00 | 2.25 | | 2.25 | II | II | II | 3CH | | | CU-2 | | |
| 47370 | 07 | 218.00 | 194.00 | 441.00 | 2.02 | | 2.02 | III | III | III | 3CH | | | CU-2 | | |
| 47370 | 08 | 189.00 | 223.00 | 462.00 | 2.44 | | 2.44 | III | III | III | 3CH | | | CU-2 | | |

I.E. (a) Índice de edificabilidad

A.R. Aprovechamiento Realizable

Coef. Pond. Coeficiente de Ponderación por Usos

* A LAS PARCELAS CONTINENTES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SE LES RECONOCE LA EDIFICABILIDAD DISPUESTA EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS NZ: CH1, EN EL RESTO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES NO PROTEGIDAS, SERÁ EL EXISTENTE MÁS EL NECESARIO PARA SU AMPLIACIÓN SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO
** ESTE INVENTARIO SE PERFECCIONA CON LA ACTUALIZACIÓN DE LA MEDICIÓN DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS Y LA CATASTRAL

| MANZANA | PARCELA | SUP.PARC. | SUP.CATASTRAL | SUP.CONST. | I.E. (a) | Coef. Pond. | A.R. | ALTURA ACTUAL | ALTURA MAXIMA | | NORMA ZONAL | SUB-GRUPO | PROTECCIÓN | CONTROL DE USOS | NOMBRE DEL SUBCONJUNTO | COD. FICHA CAT. |
|---------|---------|-----------|---------------|------------|----------|-------------|------|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------|---------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | | PERIPCH 1.994 | PERIPCH 2.006 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 47370 | 09 | 399.00 | 343.00 | 806.00 | 2.02 | | 2.02 | III | IV | IV | 3CH | | CU-2 | | | |
| 47370 | 10 | 110.00 | 161.00 | 352.00 | 3.20 | | 3.20 | IV | IV | IV | 3CH | | CU-2 | | | |
| 47380 | 01 | 6,174.00 | 4,274.00 | 4878,28 | 0,79 | | 0,79 | I | III | IV | SG EQUIP | | ESTRUCTURAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-177 |
| 47380 | 09 | 930 | 930 | 1251,72 | 1,34 | | 1,34 | I | III | III | SG EQUIP | | CU-1 | | | |
| 47380 | 06 | 422.00 | 424.00 | 840.00 | 1.99 | | 1.99 | III | III | III | SG EQUIP | | DESCATALOGADO | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | DESC-FCH-32 |
| 47380 | 07 | 256.00 | 238.00 | 384.00 | 1.50 | | 1.50 | III | III | III | SG EQUIP | | DESCATALOGADO | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | DESC-FCH-33 |
| 47380 | 08 | 233.00 | 244.00 | 400.00 | 1.72 | | 1.72 | 0 | III | III | SG EQUIP | | DESCATALOGADO | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | DESC-FCH-34 |
| 47392 | 01 | 192.00 | 208.00 | 492.00 | 2.56 | | 2.56 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-11 |
| 47392 | 02 | 693.00 | 668.00 | 1,693.00 | 2.44 | | 2.44 | V | V | V | 3CH | | CU-1 | | | |
| 47392 | 03 | 818.00 | 766.00 | 2,001.00 | 2.45 | | 2.45 | VII | VII | VII | 3CH | | CU-1 | | | |
| 47392 | 04 | 394.00 | 378.00 | 1,321.00 | 3.35 | | 3.35 | V | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-12 |
| 47392 | 05 | 143.00 | 133.00 | 0.00 | 0.00 | | 0.00 | 0 | | | 3CH | | DESCATALOGADO | CU-1 | CONDES DE GOMARA | DESC-FCH-1 |
| 47392 | 06 | 322.00 | 319.00 | 372.00 | 1.16 | | 1.16 | III | III | III | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-188 |
| 47392 | 07 | 226.00 | 225.00 | 482.00 | 2.13 | | 2.13 | V | V | V | 3CH | | CU-1 | | | |
| 47392 | 08 | 240.00 | 322.00 | 428.00 | 1.78 | | 1.78 | I | III | VI | 3CH | | CU-1 | | | |
| 47392 | 09 | 220.00 | 209.00 | 495.00 | 2.25 | | 2.25 | II | II | II | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-56 |
| 47392 | 09 | 220.00 | 209.00 | 495.00 | 2.25 | | 2.25 | II | II | II | 3CH | | CU-1 | | | |
| 47392 | 09 | 220.00 | 209.00 | 495.00 | 2.25 | | 2.25 | II | II | II | 3CH | | CU-1 | | | |
| 47392 | 10 | 175.00 | 189.00 | 205.00 | 1.17 | | 1.17 | I | II | II | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-55 |
| 47392 | 11 | 808.00 | 792.00 | 1,500.00 | 1.86 | | 1.86 | II y III | II | II y III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-184 |
| 47392 | 12 | 368.00 | 303.00 | 715.00 | 1.94 | | 1.94 | II y III | III | II y III | 3CH | | CU-1 | | | |
| 47392 | 13 | 74.00 | 84.00 | 170.00 | 2.30 | | 2.30 | II | II | II | 3CH | | CU-1 | | | |
| 47392 | 14 | 238.00 | 224.00 | 421.00 | 1.77 | | 1.77 | II | II | II | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-83 |
| 47392 | 15 | 170.00 | 123.00 | 364.00 | 2.14 | | 2.14 | II y III | II | II y III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-38 |
| 47392 | 16 | 68.00 | 65.00 | 153.00 | 2.25 | | 2.25 | II | II | II | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-82 |
| 47392 | 17 | 127.00 | 138.00 | 339.00 | 2.67 | | 2.67 | V | V | IV | 3CH | | FUERA DE ORDENACIÓN | CU-1 | SAN PEDRO | FO-FCH-2 |
| 47392 | 18 | 54.00 | 55.00 | 204.00 | 3.78 | | 3.78 | IV | III | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-39 |
| 47392 | 19 | 58.00 | 82.00 | 182.00 | 3.14 | | 3.14 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-37 |
| 47392 | 20 | 82.00 | 88.00 | 273.00 | 3.33 | | 3.33 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-36 |
| 47392 | 21 | 138.00 | 153.00 | 276.00 | 2.00 | | 2.00 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-179 |
| 47392 | 22 | 55.00 | 53.00 | 150.00 | 2.73 | | 2.73 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-181 |
| 47392 | 23 | 42.00 | 52.00 | 126.00 | 3.00 | | 3.00 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-182 |
| 47392 | 24 | 107.00 | 88.00 | 321.00 | 3.00 | | 3.00 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-183 |
| 47392 | 25 | 188.00 | 203.00 | 450.00 | 2.39 | | 2.39 | III | III | III | 3CH | | CU-1 | | | |
| 47392 | 26 | 80.00 | 103.00 | 214.00 | 2.68 | | 2.68 | III | III | III | 3CH | | CU-1 | | | |
| 47392 | 27 | 273.00 | 289.00 | 639.00 | 2.34 | | 2.34 | III | III | III | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-189 |
| 47392 | 28 | 375.00 | 393.00 | 853.00 | 2.27 | | 2.27 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-190 |
| 47392 | 29 | 206.00 | 229.00 | 510.00 | 2.48 | | 2.48 | II | III | III | 3CH | | CU-1 | | | |
| 47392 | 30 | 256.00 | 305.00 | 463.00 | 1.81 | | 1.81 | III | III | III | 3CH | | DESCATALOGADO | CU-1 | CALLE REAL | DESC-FCH-37 |
| 47392 | 31 | 172.00 | 182.00 | 491.00 | 2.85 | | 2.85 | IV | IV | IV | 3CH | | CU-1 | | | |
| 47392 | 32 | 116.00 | 101.00 | 315.00 | 2.72 | | 2.72 | IV | IV | IV | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-192 |
| 47392 | 33 | 127.00 | 132.00 | 255.00 | 2.01 | | 2.01 | IV | IV | IV | 3CH | | CU-1 | | | |

I.E. (a) Índice de edificabilidad

A.R. Aprovechamiento Realizable

Coef. Pond. Coeficiente de Ponderación por Usos

* A LAS PARCELAS CONTINENTES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SE LES RECONOCE LA EDIFICABILIDAD DISPUESTA EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS NZ: CH1, EN EL RESTO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES NO PROTEGIDAS, SERÁ EL EXISTENTE MÁS EL NECESARIO PARA SU AMPLIACIÓN SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO
** ESTE INVENTARIO SE PERFECCIONA CON LA ACTUALIZACIÓN DE LA MEDICIÓN DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS Y LA CATASTRAL

| MANZANA | PARCELA | SUP.PARC. | SUP.CATASTRAL | SUP.CONST. | I.E. (a) | Coef. Pond. | A.R. | ALTURA ACTUAL | ALTURA MAXIMA | ALTURA MAXIMA | NORMA ZONAL | SUB-GRUPO | PROTECCIÓN | CONTROL DE | NOMBRE DEL SUBCONJUNTO | COD. FICHA CAT. |
|---------|---------|-----------|---------------|------------|----------|-------------|------|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------|---------------|------------|------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | | PERIPCH 1.994 | PERIPCH 2.006 | | | | USOS | | |
| 47392 | 34 | 290.00 | 293.00 | 630.00 | 2.17 | | 2.17 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-193 |
| 47392 | 35 | 220.00 | 245.00 | 456.00 | 2.07 | | 2.07 | II | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-75 |
| 47394 | 01 | 167.00 | 218.00 | 668.00 | 4.00 | | 4.00 | III | III | III | 1CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-178 |
| 47394 | 02 | 27.00 | 26.00 | 81.00 | 3.00 | | 3.00 | III | IV | III | 1CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-28 |
| 47394 | 03 | 100.00 | 25.00 | 352.00 | 3.52 | | 3.52 | IV | IV | IV | 1CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-27 |
| 47394 | 04 | 155.00 | 177.00 | 581.00 | 3.75 | | 3.75 | III | III | III | 1CH | | DESCATALOGADO | CU-1 | CALLE REAL | DESC-FCH-6 |
| 47394 | 05 | 80.00 | 70.00 | 268.00 | 3.35 | | 3.35 | III | III | III | 1CH | | DESCATALOGADO | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | DESC-FCH-5 |
| 47394 | 06 | 67.00 | 62.00 | 269.00 | 4.01 | | 4.01 | III | III | III | 1CH | | DESCATALOGADO | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | DESC-FCH-4 |
| 47394 | 07 | 63.00 | 45.00 | 189.00 | 3.00 | | 3.00 | III | III | III | 1CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | DESC-FCH-3 |
| 47394 | 08 | 168.00 | 29.00 | 514.00 | 3.06 | | 3.06 | IV | IV | IV | 1CH | | | CU-1 | | |
| 47394 | 11 | 28.00 | 35.00 | 85.00 | 3.04 | | 3.04 | III | III | III | 1CH | | | CU-1 | | |
| 47394 | 12 | 33.00 | 30.00 | 104.00 | 3.15 | | 3.15 | IV | IV | IV | 1CH | | | CU-1 | | |
| 47394 | 13 | 105.00 | 110.00 | 420.00 | 4.00 | | 4.00 | IV | IV | IV | 1CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-141 |
| 47394 | 14 | 323.00 | 319.00 | 633.00 | 1.96 | | 1.96 | IV | IV | IV | 1CH | | AMBIENTAL | CU-1 | AUDIENCIA PROVINCIAL | CP-FCH-139 |
| 47394 | 15 | 101.00 | 213.00 | 327.00 | 3.24 | | 3.24 | IV | IV | IV | 1CH | | | CU-1 | | |
| 47394 | 18 | 278.00 | 420.00 | 560.00 | 2.01 | | 2.01 | III | III | III | 1CH | | | CU-1 | | |
| 47394 | 19 | 185.00 | 171.00 | 733.00 | 3.96 | | 3.96 | III | IV | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 47394 | 20 | 165.00 | 156.00 | 459.00 | 2.78 | | 2.78 | III | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 47394 | 21 | 80.00 | 87.00 | 201.00 | 2.51 | | 2.51 | III | III | III | 3CH | | DESCATALOGADO | CU-1 | CALLE REAL | DESC-FCH-36 |
| 47394 | 22 | 86.00 | 100.00 | 173.00 | 2.01 | | 2.01 | III | III | III | 3CH | | DESCATALOGADO | CU-1 | CALLE REAL | DESC-FCH-35 |
| 47394 | 23 | 130.00 | 122.00 | 282.00 | 2.17 | | 2.17 | III | III | III | 3CH | | ESTRUCTURAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-180 |
| 47394 | 25 | 72.00 | 62.00 | 221.00 | 3.07 | | 3.07 | IV | IV | IV | 1CH | | | CU-1 | | |
| 47397 | 01 | 54.00 | 49.00 | 203.00 | 3.76 | | 3.76 | V | V | V | 1CH | | | CU-1 | | |
| 47397 | 02 | 136.00 | 125.00 | 536.00 | 3.94 | | 3.94 | V | V | V | 1CH | | | CU-1 | | |
| 47397 | 03 | 223.00 | 229.00 | 729.00 | 3.27 | | 3.27 | V | IV | IV | 1CH | | | CU-1 | | |
| 47397 | 04 | 84.00 | 224.00 | 309.00 | 3.68 | | 3.68 | IV | III | IV | 1CH | | | CU-1 | | |
| 47397 | 08 | 154.00 | 162.00 | 378.00 | 2.45 | | 2.45 | III | III | IV | 1CH | | | CU-1 | | |
| 47397 | 09 | 107.00 | 111.00 | 425.00 | 3.97 | | 3.97 | IV y V | V | IV y V | 1CH | | | CU-1 | | |
| 47397 | 10 | 190.00 | 176.00 | 571.00 | 3.01 | | 3.01 | V | V | V | 1CH | | | CU-1 | | |
| 47401 | 01 | 386.00 | 343.00 | 1,053.00 | 2.73 | | 2.73 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 47401 | 02 | 162.00 | 169.00 | 402.00 | 2.48 | | 2.48 | III | III | III | 3CH | | | CU-2 | | |
| 47401 | 03 | 974.00 | 974.00 | 399.00 | 0.41 | | 0.41 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 47401 | 05 | 44.00 | 44.00 | 111.00 | 2.22 | | 2.22 | II | II | III | 3CH | | | CU-2 | | |
| 47401 | 06 | 50.00 | 47.00 | 113.00 | 2.26 | | 2.26 | II | II | III | 3CH | | | CU-2 | | |
| 47401 | 13 | 42.00 | 44.00 | 126.00 | 3.00 | | 3.00 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-54 |
| 47401 | 14 | 196.00 | 150.00 | 463.00 | 2.36 | | 2.36 | III | III | III | 3CH | | | CU-2 | | |
| 47401 | 15 | 107.00 | 125.00 | 402.00 | 3.76 | | 3.76 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-53 |
| 47401 | 16 | 124.00 | 110.00 | 385.00 | 3.10 | | 3.10 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-2 | CONDES DE GOMARA | CP-FCH-52 |
| 47418 | 01 | 264.00 | 253.00 | 1,064.00 | 4.03 | | 4.03 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47418 | 02 | 415.00 | 408.00 | 1,756.00 | 4.23 | | 4.23 | VI | VI | VI | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47418 | 03 | 136.00 | 118.00 | 646.00 | 4.75 | | 4.75 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47418 | 04 | 218.00 | 254.00 | 933.00 | 4.28 | | 4.28 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |

I.E. (a) Índice de edificabilidad

A.R. Aprovechamiento Realizable

Coef. Pond. Coeficiente de Ponderación por Usos

* A LAS PARCELAS CONTINENTES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SE LES RECONOCE LA EDIFICABILIDAD DISPUESTA EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS NZ: CH1, EN EL RESTO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES NO PROTEGIDAS, SERÁ EL EXISTENTE MÁS EL NECESARIO PARA SU AMPLIACIÓN SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO
** ESTE INVENTARIO SE PERFECCIONA CON LA ACTUALIZACIÓN DE LA MEDICIÓN DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS Y LA CATASTRAL

| MANZANA | PARCELA | SUP.PARC. | SUP.CATASTRAL | SUP.CONST. | I.E. (a) | Coef. Pond. | A.R. | ALTURA ACTUAL | ALTURA MAXIMA | ALTURA MAXIMA | NORMA ZONAL | SUB-GRUPO | PROTECCIÓN | CONTROL DE | NOMBRE DEL SUBCONJUNTO | COD. FICHA CAT. |
|---------|---------|-----------|---------------|------------|----------|-------------|------|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------|---------------|------------|------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | | PERIPCH 1.994 | PERIPCH 2.006 | | | | USOS | | |
| 47418 | 05 | 219.00 | 212.00 | 947.00 | 4.32 | | 4.32 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47418 | 06 | 201.00 | 240.00 | 519.00 | 2.58 | | 2.58 | III | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47418 | 07 | 641.00 | 823.00 | 2,452.00 | 3.83 | | 3.83 | VII | VII | VII | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47418 | 08 | 180.00 | 164.00 | 888.00 | 4.93 | | 4.93 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47418 | 09 | 271.00 | 278.00 | 1,388.00 | 5.12 | | 5.12 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47418 | 10 | 444.00 | 476.00 | 1,748.00 | 3.94 | | 3.94 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47418 | 11 | 296.00 | 314.00 | 1,554.00 | 5.25 | | 5.25 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47418 | 12 | 217.00 | 221.00 | 876.00 | 4.04 | | 4.04 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47418 | 13 | 172.00 | 179.00 | 878.00 | 5.10 | | 5.10 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47418 | 14 | 1,345.00 | 1,349.00 | 4,358.00 | 3.24 | | 3.24 | VII | VII | VII | 1CH | | | CU-2 | | |
| 47418 | 15 | 1,116.00 | 1,099.00 | 3,115.00 | 2.79 | | 2.79 | VI | V | V y VI | 1CH | | | CU-2 | | |
| 48398 | 01 | 635.00 | 635.00 | 1,270.00 | 2.00 | | 2.00 | III y IV | III | III y IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 48398 | 02 | 64.00 | 64.00 | 128.00 | 2.00 | | 2.00 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 48398 | 03 | 133.00 | 133.00 | 266.00 | 2.00 | | 2.00 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | SAN NICOLÁS | CP-FCH-153 |
| 48398 | 04 | 53.00 | 53.00 | 106.00 | 2.00 | | 2.00 | 0 | | | 3CH | | | CU-1 | | |
| 48398 | 05 | 3,530.00 | 3,662.00 | 9,452.00 | 2.68 | | 2.68 | IV y V | V | IV y V | SG EQUIP | | | CU-1 | | |
| 48398 | 06 | 440.00 | 442.00 | 1,379.00 | 3.13 | | 3.13 | IV | IV | IV | 1CH | | | CU-1 | | |
| 48398 | 07 | 510.00 | 543.00 | 1,035.00 | 2.03 | | 2.03 | III | III | III | 1CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-166 |
| 48398 | 08 | 300.00 | 318.00 | 294.00 | 0.98 | | 0.98 | III | III | III | 1CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-168 |
| 48398 | 09 | 91.00 | 91.00 | 182.00 | 2.00 | | 2.00 | 0 | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 48398 | 10 | 86.00 | 86.00 | 172.00 | 2.00 | | 2.00 | 0 | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 48398 | 11 | 612.00 | 612.00 | 1,224.00 | 2.00 | | 2.00 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | SAN NICOLÁS | CP-FCH-169 |
| 48398 | 12 | 125.00 | 125.00 | 250.00 | 2.00 | | 2.00 | 0 | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 48398 | 13 | 191.00 | 191.00 | 382.00 | 2.00 | | 2.00 | 0 | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 48398 | 14 | 113.00 | 113.00 | 226.00 | 2.00 | | 2.00 | 0 | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 48400 | 02 | 3,200.00 | 3,507.00 | 4,241.00 | 1.33 | | 1.33 | III | | | SG EQUIP | | INTEGRAL | CU-1 | EL CARMEN | CP-FCH-40 |
| 48400 | 03 | 232.00 | 304.00 | 851.00 | 3.67 | | 3.67 | 0 | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 48400 | 04 | 330.00 | 315.00 | 945.00 | 2.86 | | 2.86 | I | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 48400 | 05 | 78.00 | 189.00 | 189.00 | 2.42 | | 2.42 | III | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 48400 | 07 | 226.00 | 217.00 | 520.00 | 2.30 | | 2.30 | III | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 48400 | 08 | 130.00 | 148.00 | 287.00 | 2.21 | | 2.21 | III | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 48400 | 09 | 458.00 | 438.00 | 857.00 | 1.87 | | 1.87 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 48400 | 11 | 132.00 | 385.00 | 336.00 | 2.55 | | 2.55 | III | III | III | 3CH | | DESCATALOGADO | CU-1 | CALLE REAL | DESC-FCH-30 |
| 48400 | 14 | 118.00 | 120.00 | 246.00 | 2.08 | | 2.08 | III | III | III | 3CH | | DESCATALOGADO | CU-1 | CALLE REAL | DESC-FCH-29 |
| 48400 | 15 | 154.00 | 153.00 | 294.00 | 1.91 | | 1.91 | 0 | III | III | 3CH | | DESCATALOGADO | CU-1 | CALLE REAL | DESC-FCH-28 |
| 48400 | 16 | 72.00 | 78.00 | 174.00 | 2.42 | | 2.42 | III | III | III | 3CH | | DESCATALOGADO | CU-1 | CALLE REAL | DESC-FCH-27 |
| 48400 | 17 | 102.00 | 132.00 | 258.00 | 2.53 | | 2.53 | 0 | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-167 |
| 48400 | 18 | 116.00 | 122.00 | 228.00 | 1.97 | | 1.97 | III | III | III | 3CH | | AMBIENTAL | CU-1 | CALLE REAL | CP-FCH-165 |
| 48412 | 01 | 103.00 | 103.00 | 336.00 | 3.26 | | 3.26 | VI | VI | VI | 2CH | | | CU-2 | | |
| 48412 | 02 | 102.00 | 102.00 | 333.00 | 3.26 | | 3.26 | VI | VI | VI | 2CH | | | CU-2 | | |
| 48412 | 03 | 103.00 | 103.00 | 336.00 | 3.26 | | 3.26 | VI | VI | VI | 2CH | | | CU-2 | | |
| 48420 | 03 | 1,126.00 | 1,112.00 | 901.00 | 0.80 | | 0.80 | 0 | IV | IV | 2CH | | | CU-2 | | |

| | |
|-------------|------------------------------------|
| I.E. (a) | Índice de edificabilidad |
| A.R. | Aprovechamiento Realizable |
| Coef. Pond. | Coficiente de Ponderación por Usos |

* A LAS PARCELAS CONTINENTES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SE LES RECONOCE LA EDIFICABILIDAD DISPUESTA EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS NZ: CH1, EN EL RESTO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES NO PROTEGIDAS, SERÁ EL EXISTENTE MÁS EL NECESARIO PARA SU AMPLIACIÓN SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO
** ESTE INVENTARIO SE PERFECCIONA CON LA ACTUALIZACIÓN DE LA MEDICIÓN DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS Y LA CATASTRAL

| MANZANA | PARCELA | SUP.PARC. | SUP.CATASTRAL | SUP.CONST. | I.E. (a) | Coef. Pond. | A.R. | ALTURA ACTUAL | ALTURA MAXIMA | ALTURA MAXIMA | NORMA ZONAL | SUB-GRUPO | PROTECCIÓN | CONTROL DE | NOMBRE DEL SUBCONJUNTO | COD. FICHA CAT. |
|---------|---------|-----------|---------------|------------|----------|-------------|------|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------|------------|------------|------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | | PERIPCH 1.994 | PERIPCH 2.006 | | | | USOS | | |
| 48420 | 04 | 1,126.00 | 102.00 | 901.00 | 0.80 | | 0.80 | II | II | II | 2CH | | | CU-2 | | |
| 49394 | 01 | 377.00 | 389.00 | 940.00 | 2.49 | | 2.49 | III y IV | III | III y IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 49394 | 02 | 501.00 | 699.00 | 1,300.00 | 2.59 | | 2.59 | III | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 49394 | 03 | 266.00 | 278.00 | 560.00 | 2.11 | | 2.11 | I | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 49394 | 04 | 225.00 | 261.00 | 0.00 | 1.00 | | 1.00 | | III | III | 3CH | | | CU-1 | | |
| 49394 | 05 | 225.00 | 261.00 | 0.00 | 1.00 | | 1.00 | III | III | III | | | | CU-1 | | |
| 49404 | 01 | 162.00 | 157.00 | 580.00 | 3.58 | | 3.58 | IV | IV | V | 3CH | | | CU-2 | | |
| 49404 | 02 | 354.00 | 329.00 | 1,103.00 | 3.12 | | 3.12 | III | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 49404 | 03 | 84.00 | 74.00 | 328.00 | 3.90 | | 3.90 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 49404 | 04 | 226.00 | 218.00 | 765.00 | 3.39 | | 3.39 | III | IV | IV | 3CH | | | CU-2 | | |
| 49404 | 05 | 775.00 | 567.00 | 1,198.00 | 1.55 | | 1.55 | III | III | III | 3CH | | | CU-2 | | |
| 49404 | 06 | 123.00 | 127.00 | 347.00 | 2.82 | | 2.82 | III | III | III | 3CH | | | CU-2 | | |
| 49404 | 07 | 312.00 | 311.00 | 635.00 | 2.04 | | 2.04 | I | III | III | 3CH | | | CU-2 | | |
| 49404 | 09 | 152.00 | 98.00 | 359.00 | 2.36 | | 2.36 | I | III | III | 3CH | | | CU-2 | | |
| 49409 | 01 | 268.00 | 268.00 | 670.00 | 2.50 | | 2.50 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 49409 | 02 | 268.00 | 257.00 | 652.00 | 2.43 | | 2.43 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 49409 | 03 | 347.00 | 333.00 | 1,116.00 | 3.22 | | 3.22 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 49409 | 08 | 662.00 | 612.00 | 2,039.00 | 3.08 | | 3.08 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 49409 | 09 | 503.00 | 437.00 | 1,549.00 | 3.08 | | 3.08 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 49409 | 12 | 244.00 | 234.00 | 808.00 | 3.31 | | 3.31 | IV | IV | IV | 3CH | | | CU-1 | | |
| 49412 | 01 | 2,328.00 | 2,328.00 | 2,910.00 | 1.25 | | 1.25 | I | IV | IV | SL-EP | | | CU-2 | | |
| 49412 | 02 | 146.00 | 146.00 | 182.00 | 1.25 | | 1.25 | II | | III | 2CH | | | CU-2 | | |
| 49412 | 03 | 83.00 | 83.00 | 104.00 | 1.25 | | 1.25 | I | | III | 2CH | | | CU-2 | | |
| 49412 | 04 | 227.00 | 227.00 | 284.00 | 1.25 | | 1.25 | I | | III | 2CH | | | CU-2 | | |
| 49412 | 05 | 63.00 | 63.00 | 79.00 | 1.25 | | 1.25 | II | | | | | | CU-2 | | |
| 49412 | 06 | 68.00 | 68.00 | 85.00 | 1.25 | | 1.25 | I | | | | | | CU-2 | | |
| 49412 | 07 | 178.00 | 178.00 | 222.00 | 1.25 | | 1.25 | 0 | | | | | | CU-2 | | |
| 49412 | 08 | 243.00 | 243.00 | 304.00 | 1.25 | | 1.25 | 0 | | V | SL-EP | | | CU-2 | | |
| 49412 | 09 | 255.00 | 255.00 | 319.00 | 1.25 | | 1.25 | IV | IV | IV | 1CH | | | CU-2 | | |
| 49412 | 09 | 261.00 | 255.00 | 915.00 | 3.51 | | 3.51 | 0 | IV | IV | 1CH | | | CU-2 | | |
| 49412 | 10 | 608.00 | 566.00 | 2,745.00 | 4.51 | | 4.51 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 49412 | 11 | 539.00 | 580.00 | 2,380.00 | 4.42 | | 4.42 | IV | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 49412 | 12 | 290.00 | 278.00 | 838.00 | 2.89 | | 2.89 | VI | VI | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 49412 | 13 | 294.00 | 290.00 | 802.00 | 2.73 | | 2.73 | VI | VI | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 49412 | 14 | 675.00 | 574.00 | 2,448.00 | 3.63 | | 3.63 | VI | VI | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 49412 | 15 | 286.00 | 261.00 | 792.00 | 2.77 | | 2.77 | VI | VI | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 49412 | 16 | 283.00 | 283.00 | 835.00 | 2.95 | | 2.95 | VI | VI | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 49412 | 17 | 279.00 | 279.00 | 823.00 | 2.95 | | 2.95 | VI | VI | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 49417 | 01 | 240.00 | 242.00 | 1,018.00 | 4.24 | | 4.24 | IV | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 49417 | 02 | 214.00 | 203.00 | 838.00 | 3.92 | | 3.92 | IV | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 49417 | 03 | 300.00 | 294.00 | 1,104.00 | 3.68 | | 3.68 | IV | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 49417 | 04 | 204.00 | 206.00 | 933.00 | 4.57 | | 4.57 | IV | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |

I.E. (a) Índice de edificabilidad

A.R. Aprovechamiento Realizable

Coef. Pond. Coeficiente de Ponderación por Usos

* A LAS PARCELAS CONTINENTES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SE LES RECONOCE LA EDIFICABILIDAD DISPUESTA EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS NZ: CH1, EN EL RESTO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES NO PROTEGIDAS, SERÁ EL EXISTENTE MÁS EL NECESARIO PARA SU AMPLIACIÓN SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO
** ESTE INVENTARIO SE PERFECCIONA CON LA ACTUALIZACIÓN DE LA MEDICIÓN DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS Y LA CATASTRAL

| MANZANA | PARCELA | SUP.PARC. | SUP.CATASTRAL | SUP.CONST. | I.E. (a) | Coef. Pond. | A.R. | ALTURA ACTUAL | ALTURA MAXIMA | ALTURA MAXIMA | NORMA ZONAL | SUB-GRUPO | PROTECCIÓN | CONTROL DE | NOMBRE DEL SUBCONJUNTO | COD. FICHA CAT. |
|---------|---------|-----------|---------------|------------|----------|-------------|------|---------------|---------------|---------------|-------------|-----------|---------------------|------------|------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | | PERIPCH 1.994 | PERIPCH 2.006 | | | | USOS | | |
| 50410 | 01 | 245.00 | 238.00 | 1,041.00 | 4.25 | | 4.25 | -I+V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 50410 | 02 | 208.00 | 194.00 | 855.00 | 4.11 | | 4.11 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 50410 | 03 | 355.00 | 337.00 | 1,663.00 | 3,53 | | 3,53 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 50410 | 04 | 175.00 | 190.00 | 779.00 | 0 | | 0 | V | V | V | 1CH | | | CU-2 | | |
| 50411 | 07 | 235.00 | 235.00 | 294.00 | 2,28 | | 2,28 | I | IV | III | 2CH | | | CU-2 | | |
| 50411 | 08 | 180.00 | 180.00 | 225.00 | 0.77 | | 0.77 | I | IV | III | 2CH | | | CU-2 | | |
| 50411 | 09 | 142.00 | 147.00 | 700.00 | 1,77 | | 1,77 | VI | V | III | 2CH | | FUERA DE ORDENACIÓN | CU-2 | SAN PEDRO | FO-FCH-4 |
| 50411 | 10 | 64.00 | 64.00 | 80.00 | 2,77 | | 2,77 | III | IV | III | 2CH | | | CU-2 | | |
| 50411 | 11 | 34.00 | 34.00 | 42.00 | 3 | | 3 | I | IV | III | 2CH | | | CU-2 | | |

I.E. (a) Índice de edificabilidad

A.R. Aprovechamiento Realizable

Coef. Pond. Coeficiente de Ponderación por Usos

* A LAS PARCELAS CONTINENTES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SE LES RECONOCE LA EDIFICABILIDAD DISPUESTA EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS NZ: CH1, EN EL RESTO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES NO PROTEGIDAS, SERÁ EL EXISTENTE MÁS EL NECESARIO PARA SU AMPLIACIÓN SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO
 ** ESTE INVENTARIO SE PERFECCIONA CON LA ACTUALIZACIÓN DE LA MEDICIÓN DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS Y LA CATASTRAL