

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
DE LA BARRIADA**

APROBACIÓN DEFINITIVA

SEPTIEMBRE 2018

Diligencia para hacer constar que el presente texto constituye el Plan Especial "La Barriada" aprobado por acuerdo plenario de fecha 13 de septiembre de 2018, que consta de 38 folios y 7 planos en el documento adjunto.

DI. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

- T.0. INTRODUCCIÓN
 - Cap. 1. Objeto
 - Cap. 2. Autor
 - Cap. 3. Antecedentes
- T.I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO
 - Cap. 1. Características físicas y territoriales
 - Cap. 2. Usos del suelo existentes
- T.II. DETERMINACIONES EXISTENTES
 - Cap. 1. Planeamiento urbanístico y territorial vigente
 - Cap. 2. Determinaciones de ordenación general

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI-01 PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- PI-02 PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE
- PI-03 PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

DN. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

- T.0. ANTECEDENTES
- T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- T.II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN
- T.III. ORDENACIÓN GENERAL
- T.IV. ORDENACIÓN DETALLADA
- T.V. CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN
- T.VI. CUADROS DE SÍNTESIS
- T.VII. AFECCIONES SECTORIALES
- T.VIII. RESUMEN EJECUTIVO

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

- T.I. DISPOSICIONES GENERALES
- T.II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS
- T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN
 - Cap.1. Red viaria
 - Cap.2. Espacios libres
 - Cap.3. Dotaciones urbanísticas
 - Cap.4. Servicios urbanos

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

- T.I. DESARROLLO Y GESTIÓN
 - Cap.1. Desarrollo, ejecución y etapas
- T.II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

ANEXOS

ANEXO 1: Proyecto original de la Barriada. Juan Sendín, 1947.

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-01 PLANO DE ORDENACIÓN
- PO-02 PLANO DE ORDENACIÓN PARCELA TIPO A
- PO-03 PLANO DE ORDENACIÓN PARCELA TIPO B
- PO-04 PLANO DE ORDENACIÓN PARCELA TIPO C

DI. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

T.O. INTRODUCCIÓN

Cap. 1. Objeto

Se redacta el presente Plan Especial por encargo del concejal de Urbanismo con el objeto de proteger el ámbito conocido como La Barriada por tratarse de un área urbana de características singulares. Esta zona precisa de una normativa específica para la conservación de sus principales rasgos sin que esta conservación impida la renovación y mejora de las condiciones de la edificación.

Cap. 2. Autor

Es autor del presente documento, el personal adscrito a la Sección de Seguimiento de Programas del Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Soria, siendo la redactora del Plan Especial, la arquitecto Dña. María Heras Lasanta.

Cap. 3. Antecedentes

Por Orden FOM 409/06 de 10 de Marzo se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Soria. Uno de los objetivos del P.G.O.U. era *crear una Normativa urbanística específica para la Barriada de Yagüe, al efecto de no desvirtuar las características de la zona*, si bien, se ha comprobado que a pesar de haber creado un grado de norma zonal específico para La Barriada, las determinaciones recogidas en el grado 4 de la Norma Zonal 4, no son suficientes (a la vista del sustancial cambio que han experimentado las viviendas de la Barriada) para preservar la esencia de sus edificaciones y una imagen de conjunto sin disonancias estéticas.

T.I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap. 1. Características físicas y territoriales

La Barriada, con una superficie total (según medición sobre plano) de 152.616,44m² y de 150.894,04m² según el proyecto original, es una barriada histórica, situada al Noroeste de la ciudad de Soria, delimitada por las calles Camino de la Media Legua, al Norte; Calle Zaragoza, al Este, Calle Albacete al Sur; y zona de equipamiento y espacios libres que lo separa del Polígono Industrial "Las Casas", al Oeste.

Esta ubicación fue elegida en su momento por sus características físicas. Eran terrenos de propiedad privada dedicados entonces al cultivo de cereal y situados a la izquierda de la carretera de Valladolid a Soria. Se encuentran protegidos de los vientos fríos del Norte y Noroeste por unas elevaciones del terreno y su pendiente natural hacia el Sureste asegura un buen soleamiento y la rápida evacuación de las aguas pluviales.

Formó parte de los Planes de Construcción de Viviendas económicas desarrollados en la Posguerra por la Delegación Nacional de Sindicatos, promovidos por el Teniente General Yagüe de quien toma su nombre original, *La Barriada de Yagüe*, modificado recientemente por la Ley de la Memoria Histórica a *La Barriada*. El proyecto fue redactado en el año 1947 por el arquitecto Juan Sendín y en él se definía como: "Proyecto, referente a la construcción en Soria de una Barriada formada por 302 Viviendas Protegidas Ultrabaratadas, Iglesia Parroquial, un Grupo Escolar, Hogar del productor, Consultorio Médico, una vivienda para el Párroco, y cuatro viviendas para Maestros" (se incorpora a este documento el proyecto como Anexo 1).

Se proyectan tres tipos de viviendas (A, B y C) para responder adecuadamente a las cuatro orientaciones, siendo que uno de los tipos (B) se adapta a dos orientaciones. Todas ellas son pareadas, en una sola planta, austeras en cuanto a decoración y cumplían en el momento en el que fueron proyectadas y ejecutadas, con el programa mínimo de vivienda familiar, exigido entonces en la norma XI de las Ordenanzas del I.N.V. (Instituto Nacional de la vivienda) Cuentan también con un área de jardín independiente y vinculado a cada una de las viviendas.

En la actualidad, siguen existiendo aproximadamente el mismo número de edificaciones que hubo en un principio, si bien, muchas de ellas han sido rehabilitadas, ampliadas o incluso han sido completamente sustituidas. Otras mantienen todavía su configuración original.

Cap. 2. Usos del suelo existentes

El ámbito al que afecta el presente Plan Especial es una zona de suelo urbano consolidado, regulado por la Norma Zonal 4, "Edificación Unifamiliar", en su grado 4, grado específico de la Barriada de Yagüe, con una tipología de edificación pareada.

Conforme a lo establecido en la Norma Zonal el uso predominante en el ámbito es Residencial Vivienda siendo compatibles todos los descritos como tales en la ya referida norma zonal 4, grado 4, y son los siguientes:

- Residencial Residencia comunitaria.
- Terciario:
 - o Uso pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja, uso elemental 1º.
 - o Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3ª, uso elemental 3º.
- Industrial:
 - o Uso pormenorizado Servicios empresariales, situación 1ª y 2ª.
- Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:
 - o Equipamiento, en situación 1ª en todos sus usos pormenorizados.
 - o 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.
 - o Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados.
 - o Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.
 - o Uso pormenorizado Servicios empresariales, situación 1ª y 2ª.

Actualmente, dentro de esta zona existen además de edificaciones de uso residencial (tipología unifamiliar pareada), equipamientos y áreas de espacios libres. Dentro del ámbito se encuentran: el Colegio de la Barriada, la Iglesia y Parroquia de San José, algunos espacios libres que contienen áreas de juegos infantiles, etc., tal y como queda reflejado en el plano 5, hojas 7 y 12 del PGOU vigente. Información recogida a su vez en el plano informativo PI-2 PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE de este Plan Especial.

T.II. DETERMINACIONES EXISTENTES

Cap. 1. Planeamiento urbanístico y territorial vigente.

La normativa de aplicación es la siguiente:

Legislación Estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Legislación Autonómica:

- Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, con sus correspondientes modificaciones.
- Decreto 45/2009 de 9 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, con sus correspondientes modificaciones.

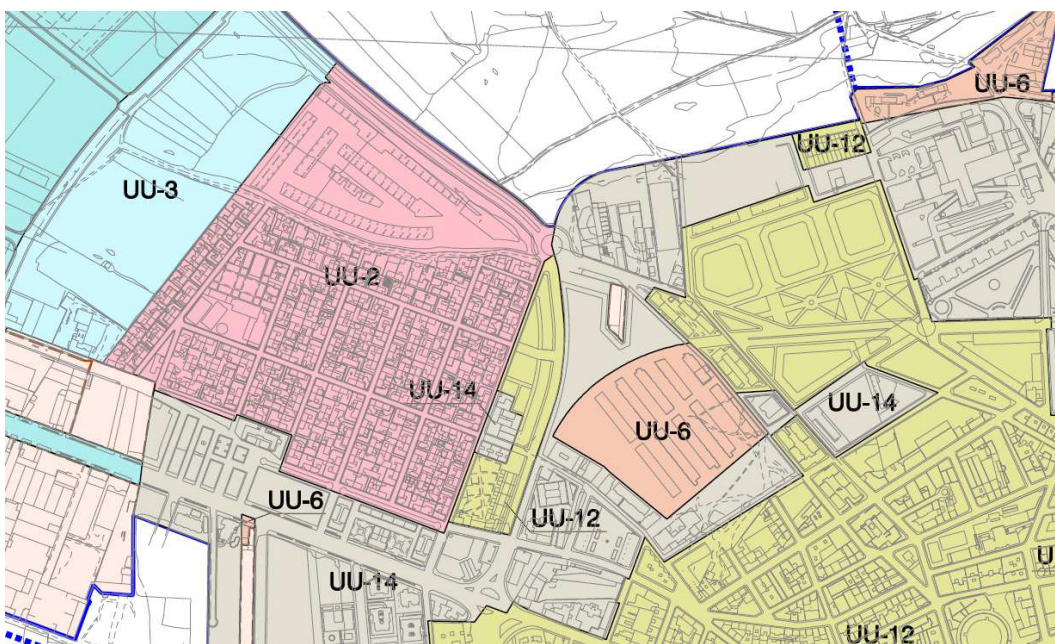
Planeamiento Municipal:

Orden FOM/409/2.006, de 10 de marzo, sobre la Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Soria. B.O.P. 26.04.06 PGOU 06.

Cap. 2. Determinaciones de ordenación general.

Conforme a lo establecido en el artículo 80 del RUCyL, son determinaciones de ordenación general en Suelo Urbano Consolidado, las siguientes:

- Objetivos y propuestas de ordenación.
 - Clasificación del suelo.
 - Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos.
 - Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados.
 - Reservas para ampliar los patrimonios públicos del suelo.
 - División en unidades urbanas.
- a) Objetivos y propuestas de ordenación, conforme a lo establecido en el P.G.O.U., la barriada forma parte de las áreas diferenciadas de vivienda unifamiliar, junto con la zona del Camino de los Toros y Carretera de Madrid (al sur de la ciudad), el entorno de ambas márgenes del Duero y la Ladera del Castillo, y al Oeste del Parque de la Alameda de Cervantes.
- b) Clasificación del suelo: todo el ámbito es Suelo Urbano Consolidado.
- c) Para todo el ámbito objeto del presente Plan Especial el PGOU establece y define los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y espacios protegidos. Si bien dentro del ámbito sólo hay sistemas locales, por lo tanto no hay ningún sistema general ni espacios protegidos que puedan ser modificados.
- d) No hay ningún elemento catalogado en la Barriada, si bien, por su valor histórico, pueda tenerse en cuenta determinadas características del conjunto para ser conservadas, siempre teniendo en cuenta los estándares de habitabilidad actuales. En cualquier caso, no se va a modificar el catálogo existente.
- e) Reservas para ampliar patrimonios públicos del suelo. En este ámbito, que es suelo urbano consolidado, ya se materializaron en su momento esas reservas y no se considera necesario ampliarlas ni reducirlas, no es el objeto de este instrumento de planeamiento.
- f) Conforme al PGOU el ámbito objeto de este Plan Especial constituye una unidad urbana, la unidad UU-2, denominada "Barriada de Yagüe". Con este plan no sufre ninguna modificación. Su descripción tanto numérica como gráfica queda recogida en las siguientes imágenes:



Fragmento del plano de unidades urbanas del P.G.O.U.

DOTACIONES URBANÍSTICAS												
Nombre		Superficie total (ha)	Superficie Neta (ha)	Superficie SGG (ha)	S.G. de Equipamiento (ha)	S.G. de Espacios Libres (ha)	S.G. de Servicios Urbanos (ha)	S.G. Ferroviario (ha)	S.G. Vial (ha)	S.L. de Equipamiento (ha)	S.L. de Espacios Libres (ha)	S.L. Vial (ha)
UU 1	Plan Especial del Casco Histórico	37,86	29,18	8,68	5,48	0,32			2,88	2,75	0,48	10,50
UU 2	Barriada de Yagüe	19,38	17,96	1,42	0,35	0,00			1,07	0,92	0,54	3,43
UU 3	Polígono Industrial Las Casas I	67,90	49,61	18,29	2,30	5,77	0,47		9,76		1,02	8,43
UU 4	Polígono Industrial Las Casas II	54,11	47,35	6,76					6,76		1,42	6,40
UU 5	Industria urbana	27,79	27,79						0,00		0,00	1,31
UU 6	Edificación Unifamiliar	76,15	32,12	44,03	28,82			10,11	5,10	0,06	1,09	7,03
UU 7	Núcleo Rural Oteruelos	3,07	2,83	0,24					0,24	0,05	0,10	0,69
UU 8	Núcleo Rural Pedrajas	2,96	2,81	0,14					0,14	0,03		0,59
UU 9	Núcleo Rural Toledillo	1,53	1,26	0,27					0,27	0,03	0,12	0,24
UU 10	Núcleo Rural Las Casas	6,17	6,17				0,01		0,41	0,13		1,07
UU 11	Edificación en Manzana Cerrada Entorno del PERICH	66,55	39,11	27,44	0,71	17,12	1,14		8,46	1,34	4,32	12,01
UU 12	Edificación en Manzana Cerrada Entorno Norte Parque de la Alameda	52,19	36,00	16,19	1,39	8,87			5,93	1,34	2,07	11,54
UU 13	Edificación en Bloque Abierto Área Eduardo Saavedra	42,78	31,92	10,85	6,99	0,00	0,01		3,86	4,37	3,84	11,21
UU 14	Edificación en Bloque Abierto Área Av. de la Constitución / Av. Goya Nuño	47,14	31,94	15,19	8,86	0,00	1,51		4,82	5,43	4,74	13,62
TOTAL		505,57	356,06	149,51	54,90	32,08	3,14	10,11	49,71	16,46	19,74	88,08

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN									
Nombre		Superficie total (ha)	Superficie Neta (ha)	Superficie SGG (ha)	Superficie Lucrativa (ha)	Edificabilidad máxima (m2)	Edificabilidad máxima (m2/ha neta)	Nº de Viviendas	Nº de Viviendas (ha/neto)
UU 1	Plan Especial del Casco Histórico	37,86	29,18	8,68		545.322	18.687	4.463	153
UU 2	Barriada de Yagüe	19,38	17,96	1,42	13,07	98.830	5.502	791	44
UU 3	Polígono Industrial Las Casas I	67,90	49,61	18,29	40,15	421.610	8.499	0	0
UU 4	Polígono Industrial Las Casas II	54,11	47,35	6,76	39,53	415.068	8.766	0	0
UU 5	Industria urbana	27,79	27,79		26,47	181.867	6.545	0	0
UU 6	Edificación Unifamiliar	76,15	32,12	44,03	23,95	165.130	5.141	1.321	41
UU 7	Núcleo Rural Oteruelos	3,07	2,83	0,24	1,99	3.983	1.408	32	11
UU 8	Núcleo Rural Pedrajas	2,96	2,81	0,14	2,18	4.366	1.553	35	12
UU 9	Núcleo Rural Toledillo	1,53	1,26	0,27	0,87	1.744	1.385	14	11
UU 10	Núcleo Rural Las Casas	6,17	6,17		4,55	9.106	1.475	73	12
UU 11	Edificación en Manzana Cerrada Entorno del PERICH	66,55	39,11	27,44	21,43	798.251	20.411	6.386	163
UU 12	Edificación en Manzana Cerrada Entorno Norte Parque de la Alameda	52,19	36,00	16,19	21,04	829.513	23.043	6.636	184
UU 13	Edificación en Bloque Abierto Área Eduardo Saavedra	42,78	31,92	10,85	12,51	502.221	15.731	4.018	126
UU 14	Edificación en Bloque Abierto Área Av. de la Constitución / Av. Goya Nuño	47,14	31,94	15,19	8,15	368.098	11.523	2.945	92
TOTAL		505,57	356,06	149,51	215,90	4.345.109	12.203	34.761	98

Cuadros de extraídos de la Memoria Vinculante, apartado 7.1.5. Unidades Urbanas, del PGOU.

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-1 PLANO DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS.

PI-2 PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE.

PI-3 PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

DN. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

T.O. ANTECEDENTES

La Barriada se inicia con el proyecto redactado por el arquitecto Juan Sendín en junio de 1947. Este proyecto forma parte de un ambicioso y extenso plan de construcción de viviendas para las clases humildes, desarrollado por iniciativa del General Yagüe, y que comienza con la construcción de viviendas en Burgos y su provincia.

Las viviendas tal y como son concebidas en su inicio, cumplen con los requisitos básicos mínimos de habitabilidad exigidos en la época en que fueron construidas, cumpliendo según se especifica en el proyecto, con el programa mínimo de Vivienda Unifamiliar conforme a lo establecido en la norma XI de las Ordenanzas del I.N.V. (Instituto Nacional de Vivienda). En el propio proyecto se habla de viviendas ultrabaratas y se hace constar que se “ha procurado evitar en su construcción, cualquier obra decorativa y todo aquello que sin llenar una necesidad funcional, pueda encarecer innecesariamente la construcción”. Todas estas premisas nos remiten a lo que efectivamente son las viviendas de la Barriada, unas viviendas que satisfacen una necesidad acuciante de vivienda, pero satisfecha con un principio de mínimos, es decir, una construcción pobre y en la que se optimizan los recursos, tanto a nivel de materiales constructivos como en la distribución de las viviendas. Se trata de una distribución muy racional y que aprovecha al máximo el uso del espacio con un esquema muy básico. Este esquema sencillo se adapta a las distintas orientaciones geográficas, mediante la creación de tres tipos distintos en base a un sistema de distribución único, ósea, se trata de tres variantes de un mismo esquema de distribución, que se modifica para adaptarse a las distintas orientaciones geográficas. Podemos concluir que el gran valor de estas viviendas, de este proyecto, es que su diseño optimiza el uso del espacio, y también sintetiza en los mínimos imprescindibles los materiales y recursos empleados para construirlas.

Siendo como es un ejercicio de gran valor por la síntesis y optimización de recursos que supone, lo escueto de su construcción, hace que sus condiciones de habitabilidad no sean de confort, al menos, no del confort medido con los parámetros actuales, del siglo XXI; y que con el paso del tiempo, con las mejoras de las condiciones de vida, el desarrollo de la construcción y de los sistemas constructivos, se hayan quedado obsoletas. Es evidente que en ningún caso sus condiciones iniciales cumplirían con los requisitos normativos y de habitabilidad vigentes.

Como es lógico e inevitable, con el paso de los años, desde el inicio de su construcción en el año 1947 y hasta hoy, en la Barriada se ha producido un proceso de renovación de muchas viviendas, para ir adaptándose por una parte a las necesidades cambiantes de sus propietarios y por otra a estándares de calidad actuales, sensiblemente mayores a los iniciales que, como ya se ha mencionado anteriormente, eran una construcción de mínimos, con materiales sencillos y pobres. Estas modificaciones son en algunos casos una pequeña rehabilitación, en otros una ampliación de mayor o menor envergadura y en otros muchos una sustitución completa del inmueble original. Hay que añadir a todo esto que con el paso del tiempo los propietarios también han cambiado, ya sea porque las propiedades han pasado a los herederos y estos las han vendido o bien son los propios herederos los nuevos dueños, y son los que las han ido modificando para adaptarlas a sus circunstancias.

Esta transformación se ha ido produciendo progresivamente y en diferentes épocas, lo que está generando cambios, discontinuidades en el conjunto arquitectónico que fue concebido de manera unitaria. En la actualidad, y debido a este proceso de adaptación a nuevas necesidades de sus habitantes, así como al cambio de los tiempos y mejora general de la calidad de vida, el conjunto presenta alteraciones y discordancias. Se han ejecutado proyectos que, habiendo respetado las determinaciones del P.G.O.U. vigente en el momento de su construcción, carecieron de las directrices que definieran de manera unívoca su volumetría, estética, ubicación, materiales, formas, etc. Además en este proceso se está perdiendo no sólo la unidad del proyecto original, sino también su esencia y su racionalidad, propias del tiempo y las circunstancias en que fueron construidas.

En cualquier caso, este conjunto, aún con los cambios sufridos a lo largo de los años y a pesar de la austeridad con que fue concebido en su origen, puede ser considerado como un valioso testimonio construido de la historia de Soria, y sin duda se trata de un ámbito urbano singular, que forma parte del Patrimonio Cultural de la ciudad.

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Ante la situación expuesta en los Antecedentes y por lo ya determinado en el P.G.O.U. en el artículo 3.3. Criterios de revisión del plan general, en su apartado i), "Crear una Normativa urbanística específica para la Barriada de Yagüe, al efecto de no desvirtuar las características de la zona" se promueve y se redacta el presente documento.

Por otra parte, tras la aprobación y entrada en vigor de la Ley de Regeneración Urbana de Castilla y León, así como la posterior aprobación de su reglamento, justifica y refuerza la necesidad, conveniencia y oportunidad de redacción de este Plan Especial.

Conforme a dicha ley el objeto de los planes especiales es *desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, u otras finalidades que se determinen reglamentariamente y contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio* (artículo 47, puntos 1 y 3).

Además la actividad urbanística pública, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, debe orientarse a la consecución de una serie de objetivos, entre los que se encuentra *la protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural* (artículo 4, apartado b, punto 9º); y también *Impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social* (artículo 4, apartado f).

Nos encontramos sin duda ante un espacio urbano relevante, un ámbito singular, que es conveniente proteger como Patrimonio Cultural. Respecto a la protección del Patrimonio Cultural, la Ley de Regeneración Urbana establece en su artículo 37, apartados a) y c), lo siguiente:

El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la protección del patrimonio cultural, y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para que:

a) 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.

(...)

c) En las áreas de manifiesto valor cultural, y en especial en los conjuntos históricos declarados como Bien de Interés Cultural, se asegure que las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes sean coherentes con las constantes y tipos arquitectónicos, en particular en cuanto a altura, volumen, color, composición y materiales exteriores.

Por lo expuesto hasta aquí se considera necesario, conveniente y oportuna la redacción del presente documento, y el instrumento adecuado a los objetivos del mismo es el Plan Especial, ya que lo que aquí se persigue es tanto proteger un ámbito singular como impulsar la necesaria rehabilitación edificatoria de las viviendas y edificios dotacionales de un ámbito que se ha quedado obsoleto en lo que a condiciones de habitabilidad se refiere, con los riesgos y la vulnerabilidad que ello conlleva.

T.II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Como ya se ha descrito en los títulos precedentes, la situación en la que se encuentra actualmente la Barriada, habiéndose desvirtuado las condiciones iniciales de conjunto tiene que ser revisada, con el doble objetivo de:

- 1.- Preservar los rasgos más característicos de las edificaciones y del conjunto,
- 2.- Actualizar y adaptar a los estándares contemporáneos de habitabilidad y accesibilidad las viviendas y edificios dotacionales existentes en la Barriada.

Por lo tanto, el objeto del presente documento es, conforme se define en la Ley de Regeneración Urbana de Castilla y León, proteger un ámbito singular, y a su vez permitir e impulsar la rehabilitación edificatoria, es decir, preservar la esencia del barrio, la estética, la tipología, en definitiva, los rasgos más característicos de la Barriada, adaptando las edificaciones a los requisitos de habitabilidad actuales. Esto se materializa mediante el mantenimiento de algunos elementos que definen la estética de las edificaciones y regulando (igualando la forma de hacerlo) las ampliaciones y las mejoras o "actualizaciones constructivas". Como ya se ha explicado, en origen es una construcción muy pobre, de mínimos y con muy pocas prestaciones en cuanto a aislamiento, además no tienen calefacción, son pequeñas, por lo que se considera que obras de rehabilitación y ampliación, son absolutamente necesarias si se quiere habitar en las viviendas.

Para conseguir los objetivos en primer lugar se ha hecho un seguimiento de las intervenciones y modificaciones llevadas a cabo en las viviendas de la Barriada, con el objeto de identificar la tendencia en las edificaciones nuevas o rehabilitadas, ósea, identificar cuáles son las actuaciones que se repiten con más frecuencia en las ampliaciones y sustituciones de las viviendas de la barriada y cuales son los aspectos de la configuración final que más afectan y distorsionan la imagen de conjunto. En ese seguimiento observamos que:

- Se han cerrado porches y zaguanes, ya sea total o parcialmente, realizando la cubrición del acceso en cada vivienda en distintos materiales, tales como uralita, chapa roja, policarbonato, etc., rompiendo la uniformidad del conjunto así como la configuración volumétrica del prototipo original.
- Hay varias viviendas en las que se ha alterado la distribución de huecos de fachada y se ha abierto la puerta de acceso en diferente sitio al original, lo cual genera una distorsión compositiva notable.
- Se han colocado contraventanas exteriores para mejorar el comportamiento frente al frío en varias viviendas, produciendo un cambio considerable en el aspecto de las fachadas.
- Se han colocado rejas en ventanas, que al igual que la colocación de contraventanas, altera la imagen exterior de las viviendas.
- En algunas parcelas se ha eliminado el vallado de madera original y se ha realizado un muro perimetral de bloque de hormigón visto, lo cual perjudica enormemente la imagen del conjunto.
- Algunas viviendas han cerrado el porche de acceso con carpintería de aluminio, generando un negativo impacto visual.
- Hay varias viviendas que han elevado la altura de cornisa, así como del resto de la edificación. Esto altera y distorsiona notablemente la volumetría del conjunto.
- Las viviendas originales carecen de garaje, elemento del que disponen todas las viviendas unifamiliares que se construyen en la actualidad, y es obligatorio disponer de él de acuerdo con el vigente P.G.O.U. de Soria. En las nuevas viviendas que se han construido en la Barriada se suele incorporar garaje. El portón de acceso es un elemento con gran presencia en el conjunto de la fachada, por tanto se ha de tener en cuenta en la composición de la misma.
- También es frecuente la construcción de plantas bajo rasante, que en ocasiones resuelve la necesidad de garaje, pero éstos suelen presentar rampas de muy poco desarrollo y pendientes excesivas que dificultan su uso.
- En muchas de las parcelas se han construido pequeños cobertizos, casetas de aperos, garitas para proteger vehículos, etc., de escaso volumen edificado, tanto por ocupación como por altura, y que se apoyan en los linderos de los colindantes, sin respetar retranqueo alguno. No obstante, por ser de poco volumen, y estar contruidos generalmente con los mismos sistemas constructivos y la misma sencillez que las viviendas originales, no suponen un problema para la imagen del conjunto.
- Las tipologías de vivienda original tienen un solo baño, comparten en un solo espacio cocina y salón comedor y son de superficie muy reducida, por lo que es habitual la búsqueda de ampliación de la superficie total de la vivienda. Esta necesidad de ampliación se satisface bien en horizontal, ocupando parte del jardín asociado a la vivienda, o bien en vertical, buscando ocupar el bajo cubierta y construyendo sótanos o semisótanos, aprovechando, cuando los hay, los desniveles del terreno en el que se asientan. En muchos casos se amplían tanto en superficie como en altura, consiguiendo considerables aumentos de la superficie edificada de la vivienda.

- Se han realizado también mejoras de las instalaciones (fueron concebidas como casas ultrabaratadas, con los mínimos estándares de viviendas de los años cuarenta, sin a penas servicios ni instalaciones, sólo abastecimiento de agua y luz), así como sustitución de las carpinterías exteriores, de elementos de cerramiento y de acabados.

En definitiva, lo que se quiere poner de manifiesto con estos datos es cuáles son las transformaciones que se dan con más frecuencia, como muestra de una necesidad común a todas las viviendas.

Por otra parte, del análisis de las transformaciones más relevantes de las viviendas, podríamos sacar como conclusión fundamental, que lo que más está afectado al volumen del conjunto, es que los propietarios entienden como una gran limitación que éstas tengan "sólo" planta baja (de apenas 80m²) y que esto está generando una búsqueda de aumento del volumen edificado, a través de la interpretación de la altura de la edificación así como del concepto de bajo cubierta, regulado en el P.G.O.U.

Igualmente la necesidad de reservar espacio de garaje (en edificaciones de apenas 80m² de planta) se está realizando de diversas formas, obligando a la ejecución de garajes bajo rasante con rampas de acceso casi impracticables por exceso de pendiente debida a la falta de espacio para su desarrollo.

En cuanto a la estética de las viviendas afecta mucho el cambio de materiales en los acabados, las modificaciones en la posición y proporción de los huecos, la cubrición de porches y la colocación de rejas y contraventanas. Las mejoras en las instalaciones internas no tienen, por lo general, impacto en la imagen del conjunto.

A la vista de las necesidades y los problemas detectados en las edificaciones renovadas y rehabilitadas, se analizan las distintas soluciones dadas al mismo problema, para buscar aquellas que mejor lo resuelven y que a su vez permiten conservar los rasgos especiales que dan su identidad a la Barriada.

En resumen, lo que trata de hacer este Plan Especial a través de las directrices de ordenación detallada que establece, es la definición de un esquema posibilista de ocupación de la parcela y del volumen permitido para desarrollar las viviendas, que a su vez recoja la esencia de las viviendas originales y permita satisfacer las necesidades contemporáneas, puestas de manifiesto en los proyectos recientes.

T.III. ORDENACIÓN GENERAL

No se modifica ninguna determinación de la ordenación general establecida por el P.G.O.U. Además el presente instrumento de planeamiento sólo podría regular modificaciones de ordenación general de muy poco alcance. Siendo preciso, para modificaciones de ordenación general importantes, otro instrumento de planeamiento.

T.IV. ORDENACIÓN DETALLADA

Como ya se ha expuesto anteriormente, con este documento se pretenden establecer unas directrices que sirvan de criterio unificador para todos los proyectos que se lleven a cabo en la Barriada.

En base a las necesidades detectadas se establecen las siguientes directrices, en relación a cada una de esas necesidades o carencias:

a) Respecto a los cerramientos exteriores:

- Es preciso mejorar las prestaciones de los cerramientos exteriores (rehabilitación energética), para ello deberá seguirse la normativa vigente, cumpliendo lo establecido en el CTE en cuanto a aislamiento térmico y acústico. Estas mejoras en el aislamiento de las viviendas pueden afectar tanto a las partes ciegas del cerramiento como a los huecos de puertas y ventanas. En cualquier caso, en la fachada sobre la alineación oficial y en parte del costado visto, es decir, del contrario al adosado, ha de mantenerse siempre la composición de la fachada original, ya sea la original rehabilitada o sustituida. Excepcionalmente podrá realizarse la composición simétrica a la original del alzado lateral, para poder dotar de ventana el espacio interior al muro lateral.

- Cuando se produzca sustitución de carpinterías exteriores, se deberá hacer manteniendo la estética y composición de huecos de las fachadas que dan a la calle, conforme a lo regulado en las presentes normas (norma zonal condiciones estéticas). En las fachadas a la calle (se señalan en el plano de ordenación) se respetará la ubicación, el tamaño y la proporción de huecos, así como los recercados de piedra en torno a ellos. Tanto si se trata de una rehabilitación como si es precisa la sustitución completa de la edificación, se deberá respetar o en su caso repetir la fachada original en cuanto a su aspecto (obviamente, los muros podrán construirse con materiales distintos a los originales, con mejores prestaciones, mayor espesor, etc.).
- La colocación de contraventanas no se permite. Se resolverá adecuadamente el aislamiento frente al frío en los huecos mediante la sustitución de las carpinterías existentes por una única carpintería, aconsejándose por sus prestaciones la colocación de carpinterías con rotura de puente térmico. Esto estaría dentro de las actuaciones que suponen rehabilitación energética. Las nuevas carpinterías se ajustarán en cuanto a su estética y color a lo regulado en las presentes normas (condiciones estéticas de la norma zonal).
- No se permite colocar rejas en ventanas, estas han sido colocadas por los vecinos pero no formaban parte en ningún caso del proyecto original y distorsionan notablemente la imagen de las viviendas. Su uso se ha debido a cuestiones de seguridad, pero en la actualidad hay muchos sistemas mejores y más seguros, con menor impacto visual. Por otro lado, los propios vecinos están en contra de que se permita su colocación.
- Los cerramientos ciegos (en las fachadas protegidas), conforme a la estética original, se realizarán en fábrica y revestidos de enfoscado o encalado en color blanco, pudiendo revestirse algunas zonas con piedra de características similares a la existente (se cree que procedía de las canteras de Valonsadero, podría asimilarse a piedra arenisca, con labrado basto) en recercados y zócalos. Las cubiertas se revestirán con teja igual o similar a la original (teja cerámica o mixta, curva roja envejecida, y en todo caso la teja en las dos viviendas que forman un par debe ser igual).
- Los cerramientos de las fachadas hacia el interior de la parcela (es decir, todas menos las que deben conservarse), serán de composición libre.

b) Respecto al volumen de la edificación y posibles ampliaciones:

- Se permite la construcción de una planta bajo rasante (sótano o semisótano), que cumplirá con los requisitos establecidos en el P.G.O.U.
- Las cubiertas mantendrán la pendiente original (40%) en la parte del volumen que se percibe desde la calle (desde la fachada hasta la cumbrera, tal y como queda delimitado en los planos de ordenación). Se limita el desarrollo de los faldones de cubierta (apoyados sobre las fachadas a la calle) a 4 metros en proyección horizontal (entendiendo por "desarrollo" la proyección horizontal de la línea que une la cornisa con la cumbrera, siendo esta línea perpendicular tanto a la cornisa como a la cumbrera- *línea de máxima pendiente*). Se cubrirá con teja cerámica (o mixta) curva roja envejecida, tratando de igualar la tonalidad a la que tenga la otra vivienda que constituye el par. El resto del volumen de cubierta, de zonas renovadas o ampliaciones, conforme a lo establecido en la norma zonal tendrá una pendiente máxima del 40%.
- La cornisa es el elemento que define la volumetría de las viviendas, caracterizándolas. Se debe mantener la cornisa original (ya sea rehabilitada o construida de nuevo en sustitución de la existente y a la altura definida en las condiciones de volumen de la norma zonal, de acuerdo a lo establecido en las presentes normas) en todas las fachadas a la calle, teniendo en cuenta que debe respetarse siempre la continuidad de la misma entre las viviendas pareadas. El vuelo máximo de esta cornisa será exactamente el que tuviera la cornisa original.
- Se permite la cubrición de porches con las siguientes condiciones:
 - o deberá realizarse manteniendo la unidad del aspecto de la cubierta, en cuanto a los materiales de cubrición, utilizando el mismo tipo de teja que en el faldón de cubierta sobre la fachada a la calle.
 - o En las viviendas tipo B se ejecutarán en prolongación de la cubierta y dando continuidad a la línea de cornisa debiendo cubrirse con el mismo tipo de teja que la cubierta, como ya se cubrían en el proyecto original.

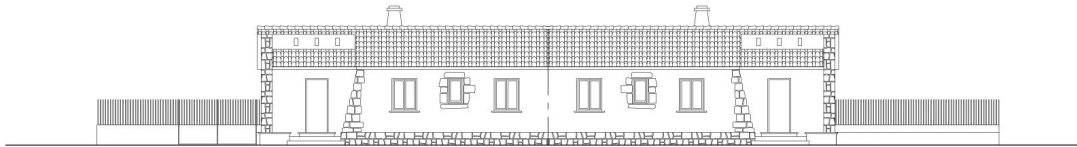
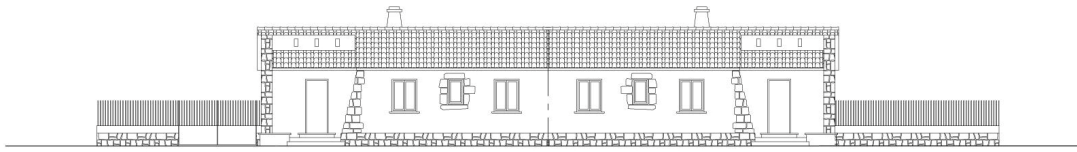


Vivienda tipo B con porche cubierto según construcción original (C/ Santa María de la Cabeza, 10)

- o En las viviendas tipo A y C, la cubrición se diferenciará en altura de la cubierta, de tal forma que se entienda como un elemento independiente de la misma y se evite el aspecto de nave continua que desvirtuaría completamente la tipología, escala e imagen de las viviendas.
- o En los tres tipos de viviendas queda prohibido cerrar los frentes (paramentos verticales) de los porches.
- La ampliación de las viviendas en superficie se realizará siempre dentro del ámbito delimitado en los planos de ordenación del presente plan especial como área de movimiento. El área de movimiento se define para cada uno de los tipos de vivienda originales. Se podrá aumentar la ocupación de la vivienda original hasta completar el 55% de la superficie total de la parcela, tal y como se establece en la Norma Zonal.

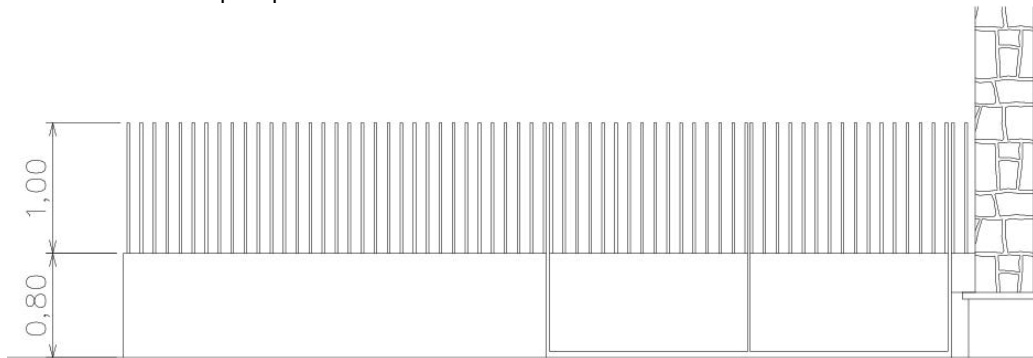
c) Respecto a la parcela:

- Originalmente se cerraban las parcelas con un vallado de madera muy rudimentario de unos 80cm de altura. Ahora, se permitirá una altura mayor y la utilización de otros materiales, además de la madera. Serán cerramientos sencillos y tendrán una altura total máxima de 1,80 m., permitiéndose zócalo de obra de fábrica de altura máxima 0,80 m que se completará con elementos ligeros, que podrán acompañarse con elementos vegetales, todo ello conforme al diseño recogido en las presentes normas, tal y como se describe a continuación (ver dibujos 1 y 2):



Dibujo 1: ejemplo alzado con vallado.

El murete de base del cerramiento de parcela podrá ser o bien blanco liso o incorporar piezas de piedra de la misma forma que aparece en el basamento de la vivienda.



Dibujo 2: esquema en alzado de vallado con puerta de parcela para acceso de vehículos.

El vallado podrá ser más elemental, de menor altura, menos opaco que el esquema presentado en los dibujos, incluso prescindir del murete de base, siendo un cerramiento ligero desde el suelo, tendiendo a la simplicidad del cerramiento de parcela original. Nunca podrá ser más denso, más alto, más opaco o masivo que lo representado en los dibujos. Los elementos verticales de la zona superior situarán sus ejes a una distancia mínima de 10cm, y el hueco entre elementos verticales será de al menos 8cm. Los materiales a utilizar en las zonas ligeras serán o bien perfiles metálicos o bien elementos de madera.



Imágenes vallado original (C/ Alcázar de Toledo, 9)

Para la medición de la altura del vallado se aplicarán por analogía, las reglas establecidas para medir edificaciones en el PGOU, en su artículo 2.6.24, puntos b) y d).

- En los zócalos de fábrica de los cerramientos de parcela se prohíbe el uso de bloque de hormigón visto y de ladrillo visto.
- Del mismo modo que se limita la altura de los cerramientos, también se limita la altura de la vegetación y arbolado de las parcelas, no debiendo exceder la vegetación que acompaña a los vallados o se ubica dentro de las áreas de retranqueo obligatorio de la edificación (una banda perimetral de 3 m de ancho), los 2m de altura. El arbolado situado fuera de la zona de retranqueo, es decir, en el interior de la parcela, no debe superar nunca los 5 metros de altura y serán especies frutales de hoja caduca, con el objeto de no obstruir el soleamiento a los colindantes.
- El espacio libre interior de la parcela, no ocupado por edificación se debe dotar de arbolado y vegetación, en forma de huerto o jardín, para que se mantenga la idiosincrasia y el carácter verde del conjunto. Prohibiéndose pavimentar y hacer soleras que superen en ocupación conjuntamente con la vivienda y construcciones auxiliares el **65%** de la superficie de la parcela.
- La puerta de acceso a la parcela deberá ajustarse en diseño a lo prescrito en las presentes normas, siendo su diseño análogo y en continuidad con el diseño del vallado, tal y como se define en los dibujos 1 y 2.

d) Respecto a la necesidad de garaje:

- Se permite la construcción de garajes, tanto sobre rasante, en planta baja, como bajo rasante. Se regula en los planos de ordenación su acceso, para que en todas las viviendas se integre de la misma forma el hueco de puerta de garaje cuando, y de manera excepcional, éste suponga un cambio en la composición de la fachada original. Las puertas de garaje además se ajustarán en forma, tamaño, composición, color y materiales a lo prescrito en las presentes normas, manteniendo unidad en diseño con la puerta de acceso rodado a la parcela. Serán blancas, sencillas, sin decoración, planas y ciegas.

T.V. CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 92 del RUCyL, los usos fuera de ordenación son una determinación de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, por lo tanto, este plan, tal y como dispone el artículo 98 del mismo Reglamento, debe, al establecer la ordenación detallada, indicar los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico. Conforme a ello, se declaran fuera de ordenación aquellas construcciones cuya altura excede la altura máxima permitida en las presentes normas, suponiendo con ello un aumento del volumen edificable total permitido. En esta circunstancia se encuentran las viviendas que se listan a continuación:

- Calle Dos de Mayo, nº 7.
- Calle Dos de Mayo, nº 15.
- Calle Dos de Mayo, nº 47.
- Calle Dos de Mayo, nº 55.
- Calle Gerona, nº 1.
- Avda. de los Reyes Católicos, nº 70.
- Avda. de los Reyes Católicos, nº 52.
- Avda. de los Reyes Católicos, nº 26.
- Avda. de los Reyes Católicos, nº 13.
- Avda. de los Reyes Católicos, nº 11.
- Avda. del Cid Campeador nº 19.
- Avda. del Cid Campeador nº 17.
- Avda. del Cid Campeador nº 13.
- Avda. del Cid Campeador nº 2.
- Calle Covadonga, nº 10.
- Calle Covadonga, nº 8.
- Calle Albacete, nº 2.
- Calle Bailén, nº 12.
- Calle Cristóbal Colón, nº 8.

- Calle Cristóbal Colón, nº 24.
- Calle Sta. María de la Cabeza, nº 3.
- Calle Sta. María de la Cabeza, nº 4.
- Calle Sta. María de la Cabeza, nº 9.
- Calle Sta. María de la Cabeza, nº 14.
- Calle Sta. María de la Cabeza, nº 16.
- Calle Sta. María de la Cabeza, nº 22.
- Calle Teruel, nº 3 (sólo altillo sobre garaje está fuera de ordenación).
- Calle Teruel, nº 19.
- Calle Teruel, nº 16.
- Calle Teruel, nº 33.
- Calle Alcázar de Toledo, nº 17.
- Calle Alcázar de Toledo, nº 27.
- Calle Alcázar de Toledo, nº 29.
- Calle Alcázar de Toledo, nº 31.
- Calle Alcázar de Toledo, nº 34.
- Calle Alcázar de Toledo, nº 35 (sólo altillo está fuera de ordenación).
- Calle Alcázar de Toledo, nº 41.
- Calle Zaragoza, nº 3.
- Calle Zaragoza, nº 5.
- Calle Zaragoza, nº 23.
- Calle Zaragoza, nº 43.

En total hay 41 viviendas declaradas expresamente fuera de ordenación, que quedan reguladas según lo previsto por el RUCyL en el artículo **185. Régimen de los usos fuera de ordenación.**

T.VI. CUADROS DE SÍNTESIS

Se trata de un Plan Especial que regula un ámbito que pertenece íntegramente al Suelo Urbano Consolidado y esto no se modifica.

T.VII. AFECCIONES SECTORIALES.

De acuerdo con la modificación del art. 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado por ellos.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, como puede ser el caso que nos ocupa (así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico), se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

En el caso de este Plan Especial, entendemos que nos hallamos en este último supuesto, no constando a la técnico redactora del presente documento la existencia de riesgos naturales o tecnológicos en el área objeto de ordenación, delimitados por las distintas administraciones competentes.

Asimismo, a los efectos de lo previsto en la Ley de Patrimonio Histórico en cuanto a protección o vigilancia arqueológica, se hace constar que, como se desprende del presente documento, el Plan Especial no tiene ningún tipo de incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, ni se deriva de él ningún tipo de intervención sobre el territorio.

En lo que respecta a la accesibilidad, el presente Plan Especial carece de incidencia sobre aspectos de accesibilidad y supresión de barreras en los espacios públicos. Se trata de suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado, dotado de la totalidad de los servicios y cuyo desarrollo no implica la implantación o modificación de elementos del espacio público urbanizado.

En consecuencia, se estima que no existe incidencia sobre disposiciones estatales o autonómicas reguladoras de la materia, tales como la "Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados", la "Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras" o el "Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras".

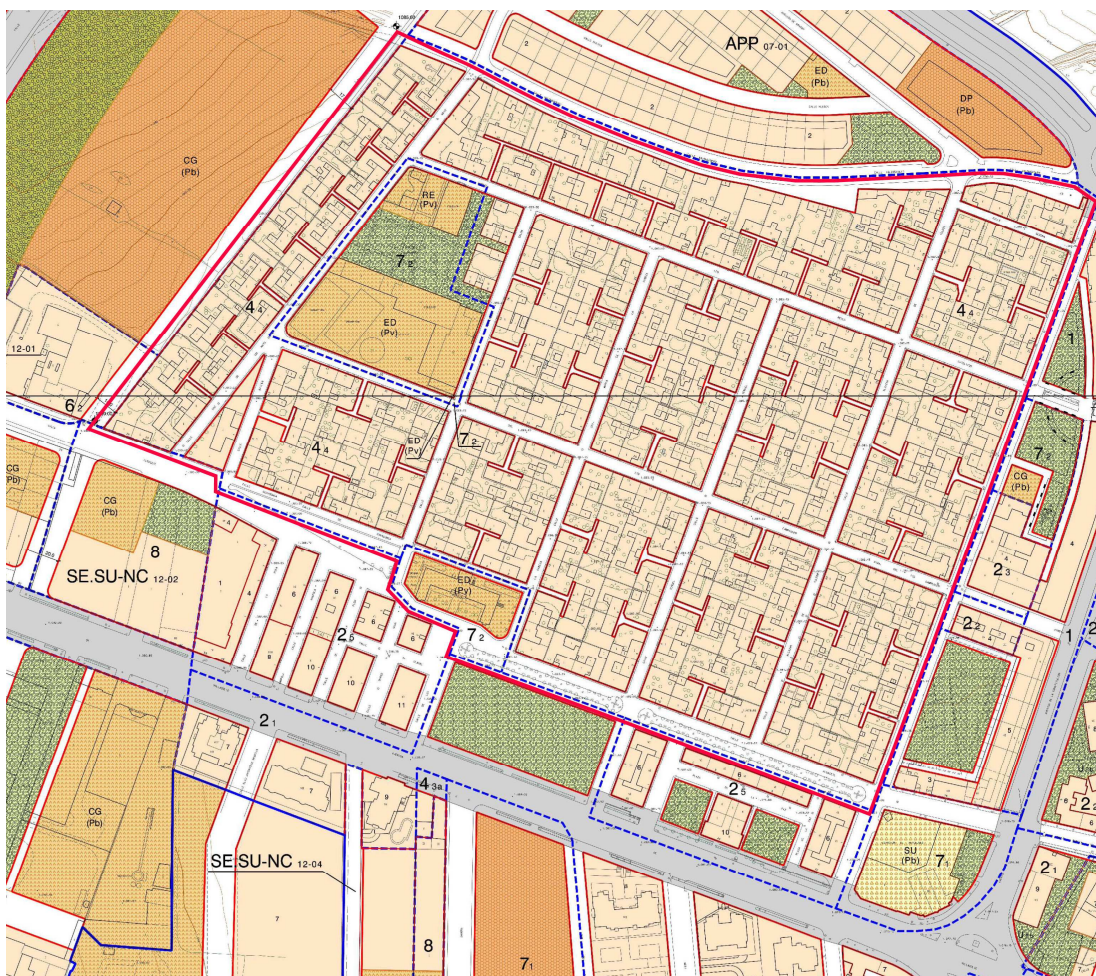
Atendiendo a lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en su artículo 7, "Planeamiento territorial y urbanístico", según el cual en los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley. Igualmente se indica que en los citados instrumentos se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Del mismo modo incluirán entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados. Es claro que la previsión que contiene la Ley señalada no debe tener efecto sobre Planes de la naturaleza del que nos ocupa, pues carece del alcance territorial que le haga susceptible de necesitar la inclusión de tales medidas en el orden de la zonificación acústica. En todo caso se indica que el Ayuntamiento dispone de un mapa estratégico de ruido del año 2012, al que nos remitimos.

Por otra parte y cumpliendo con lo establecido en la ITU 1/2016, Orden FYM 238/2016, de 4 de abril, se hace constar que no existen en el ámbito objeto del Plan Especial, afecciones sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

T.VIII. RESUMEN EJECUTIVO.

El ámbito afectado por el Plan Especial es el delimitado en el Plano de Situación y Emplazamiento, PI-01 que también queda reflejado en el plano bajo estas líneas.

En esta zona quedará suspendido el otorgamiento de licencias desde el día siguiente a la publicación del acuerdo que produce la Aprobación Inicial del documento y se mantendrá hasta la entrada en vigor del Plan Especial, o como máximo durante un año (artículo 156, punto 5, apartado b) del RUCyL).



Plano del ámbito afectado por el Plan Especial y en el que se suspende el otorgamiento de licencias.

DN-NU NORMATIVA URBANISTICA

T.I. DISPOSICIONES GENERALES

Se mantiene la ordenación general prevista en el PGOU.

T.II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

Se revisa la norma zonal de aplicación en la barriada (norma zonal 4 grado 4), completándose la ordenación detallada con los criterios que ya se han expuesto y justificado en títulos anteriores, y que serán de aplicación en todo el ámbito de La Barriada.

Los cambios que introduce el Plan Especial en el grado 4 de la norma zonal 4, respecto al PGOU, se recogen en el siguiente cuadro comparativo:

PGOU	Plan Especial “La Barriada”
NORMA ZONAL 4. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR	NORMA ZONAL 4. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR
ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 4 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación. Se clasifica en los siguientes grados y tipos: a) Grado 1. b) Grado 2 Tipo a. Tipo b. c) Grado 3 Tipo a. Tipo b. d) Grado 4. e) Grado 5.	ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 4 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación. Se clasifica en los siguientes grados y tipos: a) Grado 1. b) Grado 2 Tipo a. Tipo b. c) Grado 3 Tipo a. Tipo b. d) Grado 4. e) Grado 5.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Responde a la edificación unifamiliar con las siguientes tipologías: - Grado 1: edificación aislada. Se podrá establecer la tipología de vivienda adosada a través de un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa adosada o pareada. - Grado 2, tipo a: edificación adosada. - Grado 2, tipo b: edificación aislada. Se podrá establecer la tipología de vivienda adosada a través de un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa. - Grado 3, tipo a: edificación aislada. Se podrá establecer la tipología de vivienda pareada a través de un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa. - Grado 3, tipo b: edificación aislada. Se podrá establecer la tipología de vivienda adosada a través de un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa adosada o pareada. - Grado 4: corresponde a la Barriada Yagüe con una tipología de edificación pareada. - Grado 5: la tipología responde a	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Responde a la edificación unifamiliar con las siguientes tipologías: - Grado 1: edificación aislada. Se podrá establecer la tipología de vivienda adosada a través de un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa adosada o pareada. - Grado 2, tipo a: edificación adosada. - Grado 2, tipo b: edificación aislada. Se podrá establecer la tipología de vivienda adosada a través de un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa. - Grado 3, tipo a: edificación aislada. Se podrá establecer la tipología de vivienda pareada a través de un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa. - Grado 3, tipo b: edificación aislada. Se podrá establecer la tipología de vivienda adosada a través de un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa adosada o pareada. - Grado 4: corresponde a la Barriada Yagüe con una tipología de edificación pareada. - Grado 5: la tipología responde a edificación aislada, entre medianeras, agrupada

edificación aislada, entre medianeras, agrupada o pareada.	o pareada.
OBRAS PERMITIDAS Son admisibles en los grados 1, 2, 3, y 4 todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14. Para el grado 5, a los efectos de obras de sustitución de edificios, la nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetará la superficie total edificada del mismo.	OBRAS PERMITIDAS Son admisibles en los grados 1, 2, 3, y 4 todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14. Para el grado 5, a los efectos de obras de sustitución de edificios, la nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetará la superficie total edificada del mismo.
DETERMINACIONES DE USO Uso predominante: En todos los grados: - Residencial Vivienda. Usos compatibles: En todos los grados: - Residencial Residencia comunitaria. - Terciario: * Uso pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja, uso elemental 1º. * Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3ª, uso elemental 3º. - Industrial: *Uso pormenorizado Servicios empresariales, situación 1ª y 2ª. - Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos: * Equipamiento, en situación 1ª en todos sus usos pormenorizados. * Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos Feriales y Servicios Funerarios, que serían usos prohibidos. * Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados. * Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados. Usos prohibidos: - Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.	DETERMINACIONES DE USO Uso predominante: En todos los grados: - Residencial Vivienda. Usos compatibles: En todos los grados: - Residencial Residencia comunitaria. - Terciario: * Uso pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja, uso elemental 1º. * Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3ª, uso elemental 3º. - Industrial: * en el grado 4 se permite dentro del uso Industrial el uso elemental 2º, industria artesanal, en situación 1ª o 2ª. *Uso pormenorizado Servicios empresariales, situación 1ª y 2ª. - Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos: * Equipamiento, en situación 1ª en todos sus usos pormenorizados. * Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos Feriales y Servicios Funerarios, que serían usos prohibidos. * Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados. * Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados. Usos prohibidos: - Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.
DETERMINACIONES DE VOLUMEN Alineaciones y rasantes. Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.	DETERMINACIONES DE VOLUMEN Alineaciones y rasantes. Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Altura de la edificación y número de plantas:

- Es la establecida, en número de plantas sobre rasante, en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

- a) Para el grado 1 la edificación no podrá rebasar las dos (2) plantas.
- b) Para los grados 2 y 3 la edificación no podrá rebasar las dos (2) plantas.
- c) Para el grado 4 la edificación no podrá rebasar una (1) planta.

d) Para el grado 5 la altura es la existente, siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

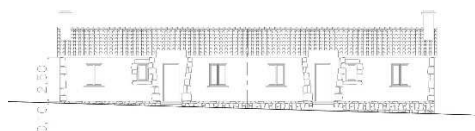
- En todos los grados, sobre la última planta permitida, se permite el uso bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad,

Altura de la edificación y número de plantas:

- Es la establecida, en número de plantas sobre rasante, en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

- a) Para el grado 1 la edificación no podrá rebasar las dos (2) plantas.
- b) Para los grados 2 y 3 la edificación no podrá rebasar las dos (2) plantas.

c) Para el grado 4 la edificación ~~no podrá rebasar una (1) planta~~ quedará contenida dentro del volumen capaz formado por el plano de fachada sobre la alineación, la línea de cornisa, el faldón de cubierta que vierte hacia la alineación exterior y la cumbrera, siendo en todo caso la altura máxima de la edificación la de la cumbrera (se define también en los planos de ordenación). La altura de la cornisa y la cumbrera serán las existentes en la edificación original, excepto en los casos en los que estas condiciones dejen el zócalo de la vivienda bajo rasante en algún punto de la fachada. En esos casos, se tomará como referencia el punto más desfavorable de la fachada, es decir, el punto de la fachada donde la calle tiene la cota más alta, y por tanto la edificación tiene la altura más baja respecto a la rasante, y desde este punto arrancará el zócalo horizontal, el cual tendrá una altura en el punto más desfavorable de 10cm. De acuerdo con el diseño original, desde la línea de zócalo hasta la línea de cornisa, habrá una altura de 2,50m. La cumbrera se mantendrá a la misma altura respecto a la cornisa que en la vivienda pre existente, por tanto el faldón de cubierta mantendrá también la misma pendiente. En situaciones en las que ya se haya rehabilitado una de las viviendas, cuando se rehabilite o se sustituya la otra vivienda del par, ésta deberá adoptar las mismas alturas de cornisa y cumbrera que la otra vivienda. Salvo en la situación excepcional en la cual la vivienda de referencia haya sido declarada fuera de ordenación por sus alturas o bien, si con las alturas de referencia de la vivienda contigua, no se pueden conseguir en la vivienda a rehabilitar o sustituir, las condiciones mínimas de altura que se han descrito en este párrafo. Cumbrera y cornisa serán siempre líneas horizontales, es decir, no presentarán ninguna pendiente.



Dibujo 3: condiciones de altura máxima cuando sea preciso aumentar la altura original.

d) Para el grado 5 la altura es la existente, siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

- En todos los grados, menos en el 4, sobre la última planta permitida, se permite el uso bajo cubierta, incluida en el cómputo de la

estando la cumbrera a una altura máxima de tres (3) metros sobre la cara superior del último forjado horizontal, siendo la pendiente de cubierta de un máximo de treinta y cinco por ciento (35%).

Condiciones de parcela:

- En el grado 5 se respetará la parcela existente siempre que sus dimensiones y forma permita cumplir las condiciones de retranqueos y separación de bloques establecidas en las presentes ordenanzas. Para el resto de grados se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.

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

a) Grado 1, 2 y 3: Superficie mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con un frente mínimo de (10) metros.

b) Grado 4 y 5: No se permiten. Se mantendrá la parcelación original existente.

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

Ocupación:

- La ocupación por el conjunto de edificaciones, sobre y bajo rasante, en ningún caso podrá rebasar los siguientes límites:

a) Grado 1: Setenta y cinco por ciento (75%).

b) Grado 2, tipo a: Sesenta por ciento (60%).

c) Grado 2, tipo b: Cuarenta y cinco por ciento (45%).

d) Grado 3, tipo a: Cuarenta y cinco por ciento (45%).

e) Grado 3, tipo b: Cuarenta y cinco por ciento (45%).

f) Grado 4: Cuarenta y cinco por ciento (45%).

g) Grado 5: La ocupación de la edificación es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

- Solo se permite edificar una planta bajo rasante y la ocupación será la que corresponda a la proyección en vertical de la edificación sobre rasante.

- Los espacios libres deberán ajustarse a lo regulado en las presentes Normas.

edificabilidad, estando la cumbrera a una altura máxima de tres (3) metros sobre la cara superior del último forjado horizontal, siendo la pendiente de cubierta de un máximo de treinta y cinco por ciento (35%).

Condiciones de parcela:

- En el grado 5 se respetará la parcela existente siempre que sus dimensiones y forma permita cumplir las condiciones de retranqueos y separación de bloques establecidas en las presentes ordenanzas. Para el resto de grados se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.

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

a) Grado 1, 2 y 3: Superficie mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con un frente mínimo de (10) metros.

b) Grado 4 y 5: No se permiten. Se mantendrá la parcelación original existente.

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

Ocupación:

- La ocupación por el conjunto de edificaciones, sobre y bajo rasante, en ningún caso podrá rebasar los siguientes límites:

a) Grado 1: Setenta y cinco por ciento (75%).

b) Grado 2, tipo a: Sesenta por ciento (60%).

c) Grado 2, tipo b: Cuarenta y cinco por ciento (45%).

d) Grado 3, tipo a: Cuarenta y cinco por ciento (45%).

e) Grado 3, tipo b: Cuarenta y cinco por ciento (45%).

f) Grado 4: ~~Cuarenta y cinco por ciento (45%).~~ Cincuenta y cinco por ciento (55%), y siempre contenida dentro del área de movimiento delimitada en los planos de ordenación. La ocupación mínima de la parcela será la de la vivienda original y en la misma ubicación.

Solo se permite edificar una planta bajo rasante contenida siempre dentro del área de movimiento permitida y sin exceder nunca la ocupación máxima.

g) Grado 5: La ocupación de la edificación es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

- Solo se permite edificar una planta bajo rasante y la ocupación será la que corresponda a la proyección en vertical de la edificación sobre rasante.

- Los espacios libres deberán ajustarse a lo regulado en las presentes Normas. En el grado 4 el espacio libre interior de la parcela, no ocupado por edificación se debe dotar de vegetación, en

Edificabilidad: - La edificabilidad neta sobre parcela edificable será como máximo: a) Grado 1: 1,00 m²/m². b) Grado 2, tipos a y b: 0,60 m²/m². c) Grado 3, tipos a y b: 0,45 m²/m². d) Grado 4: 0,45 m²/m². e) Grado 5: la edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia. Posición de la edificación: Las edificaciones se separarán las distancias, medidas en proyección horizontal y desde las fachadas, que se establecen a continuación. <u>Posición respecto de la alineación oficial:</u> La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial se ajustará a los siguientes valores: a) Grado 1: La edificación podrá optar por materializarse sobre la alineación o efectuar un retranqueo de tres (3) metros. Ambas posibilidades deben ser realizadas mediante actuaciones unitarias de varias parcelas, y abarcando una longitud mínima de cincuenta (50) metros de fachada. El espacio de retranqueo no podrá ocuparse sobre rasante con edificación de ningún tipo. b) Grado 2, tipo a: La edificación podrá optar por materializarse sobre la alineación o efectuar un retranqueo de tres (3) metros. Ambas posibilidades deben ser realizadas mediante actuaciones unitarias de varias parcelas, y abarcando una longitud mínima de cincuenta (50) metros de fachada. El espacio de retranqueo no podrá ocuparse sobre rasante con edificación de ningún tipo. c) Grado 2, tipo b: Tres (3) metros. d) Grado 3, tipo a: Tres (3) metros. e) Grado 3, tipo b: La edificación podrá optar por materializarse sobre la alineación o efectuar un retranqueo de tres (3) metros. Ambas posibilidades deben ser realizadas mediante actuaciones unitarias de varias parcelas, y abarcando una longitud mínima de cincuenta (50) metros de fachada. El espacio de retranqueo no podrá ocuparse sobre rasante con edificación de ningún tipo. f) Grado 4: No se establece. g) Grado 5: posición de la edificación será la existente siempre que haya sido materializada	forma de huerto o jardín, que mantenga el carácter verde del conjunto. Si se plantan árboles, el arbolado que haya en la parcela no podrá superar los 5,00 m de altura en el interior de la misma y será de hoja caduca. En las zonas de retranqueo obligatorio y asociada al vallado perimetral, la vegetación no deberá superar los 2,00m de altura. Edificabilidad: - La edificabilidad neta sobre parcela edificable será como máximo: a) Grado 1: 1,00 m²/m². b) Grado 2, tipos a y b: 0,60 m²/m². c) Grado 3, tipos a y b: 0,45 m²/m². d) Grado 4: 0,45 m²/m². e) Grado 5: la edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia. Posición de la edificación: - Las edificaciones se separarán las distancias, medidas en proyección horizontal y desde las fachadas, que se establecen a continuación. <u>Posición respecto de la alineación oficial:</u> La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial se ajustará a los siguientes valores: a) Grado 1: La edificación podrá optar por materializarse sobre la alineación o efectuar un retranqueo de tres (3) metros. Ambas posibilidades deben ser realizadas mediante actuaciones unitarias de varias parcelas, y abarcando una longitud mínima de cincuenta (50) metros de fachada. El espacio de retranqueo no podrá ocuparse sobre rasante con edificación de ningún tipo. b) Grado 2, tipo a: La edificación podrá optar por materializarse sobre la alineación o efectuar un retranqueo de tres (3) metros. Ambas posibilidades deben ser realizadas mediante actuaciones unitarias de varias parcelas, y abarcando una longitud mínima de cincuenta (50) metros de fachada. El espacio de retranqueo no podrá ocuparse sobre rasante con edificación de ningún tipo. c) Grado 2, tipo b: Tres (3) metros. d) Grado 3, tipo a: Tres (3) metros. e) Grado 3, tipo b: La edificación podrá optar por materializarse sobre la alineación o efectuar un retranqueo de tres (3) metros. Ambas posibilidades deben ser realizadas mediante actuaciones unitarias de varias parcelas, y abarcando una longitud mínima de cincuenta (50) metros de fachada. El espacio de retranqueo no podrá ocuparse sobre rasante con edificación de ningún tipo. f) Grado 4: No se establece. La edificación se situará sobre la alineación, en la parte que coincide con la edificación primitiva.
--	---

bajo la preceptiva licencia. <u>Posición respecto a las parcelas colindantes:</u> La separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes será: a) Grado 1: No será obligatorio ningún tipo de retranqueo si bien el establecimiento de luces laterales o al lindero testero requerirá un retranqueo de tres (3) metros. b) Grado 2, tipo a: Un mínimo de tres (3) metros con respecto al lindero testero. Los linderos comunes deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad. c) Grado 2, tipo b: Un mínimo de tres (3) metros con respecto al lindero testero. En el caso de disponer edificación pareada, también deberá cumplirse el retranqueo de tres (3) metros con respecto al lindero opuesto al que se adosa la edificación. Los linderos comunes deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad. En caso de vivienda aislada el retranqueo a lindero será de tres (3) metros. d) Grado 3, tipo a: Un mínimo de tres (3) metros con respecto al lindero testero. En el caso de disponer edificación pareada, también deberá cumplirse el retranqueo de tres (3) metros con respecto al lindero opuesto al que se adosa la edificación. Los linderos comunes deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad. e) Grado 3, tipo b: No será obligatorio ningún tipo de retranqueo si bien el establecimiento de luces laterales o al lindero testero requerirá un retranqueo de tres (3) metros. f) Grado 4: Un mínimo de tres (3) metros con respecto al lindero testero y un retranqueo de tres (3) metros con respecto al lindero opuesto al que se adosa la edificación. Los linderos comunes deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad. g) Grado 5: posición de la edificación será la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.	Ampliaciones del volumen original deberán retranquearse de la alineación oficial al menos dos (2,00) metros, tal y como se especifica en los planos de ordenación de parcela. g) Grado 5: posición de la edificación será la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia. <u>Posición respecto a las parcelas colindantes:</u> La separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes será: a) Grado 1: No será obligatorio ningún tipo de retranqueo si bien el establecimiento de luces laterales o al lindero testero requerirá un retranqueo de tres (3) metros. b) Grado 2, tipo a: Un mínimo de tres (3) metros con respecto al lindero testero. Los linderos comunes deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad. c) Grado 2, tipo b: Un mínimo de tres (3) metros con respecto al lindero testero. En el caso de disponer edificación pareada, también deberá cumplirse el retranqueo de tres (3) metros con respecto al lindero opuesto al que se adosa la edificación. Los linderos comunes deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad. En caso de vivienda aislada el retranqueo a lindero será de tres (3) metros. d) Grado 3, tipo a: Un mínimo de tres (3) metros con respecto al lindero testero. En el caso de disponer edificación pareada, también deberá cumplirse el retranqueo de tres (3) metros con respecto al lindero opuesto al que se adosa la edificación. Los linderos comunes deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad. e) Grado 3, tipo b: No será obligatorio ningún tipo de retranqueo si bien el establecimiento de luces laterales o al lindero testero requerirá un retranqueo de tres (3) metros. f) Grado 4: Un mínimo de tres (3) metros con respecto al lindero testero y un retranqueo de tres (3) metros con respecto al lindero opuesto al que se adosa la edificación. Los linderos comunes o de adosamiento deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad, debiéndose retranquear las posibles ampliaciones a la edificación original, respecto a este lindero tres (3) metros, salvo acuerdo expreso entre ambos propietarios colindantes, en cuyo caso ambos deberán adosarse al lindero común en las condiciones que decidan de mutuo acuerdo. En cualquier caso, la edificación siempre debe estar contenida dentro del área de movimiento establecida en los planos de ordenación. g) Grado 5: posición de la edificación será la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.
--	---

Salientes y vuelos: - Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas, siempre que no invadan las zonas de retranqueos establecidas en el apartado anterior. - Las cornisas y aleros podrán rebasar las dimensiones máximas establecidas, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición de la edificación. Soportales: Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones de las presentes Normas. Chaflanes: - Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación. - En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de cinco (5) metros. Dicho chaflán podrá asimismo adoptar cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente. Cerramientos de parcela: Tendrán una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a cien (100) centímetros de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales.	Salientes y vuelos: - Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas, siempre que no invadan las zonas de retranqueos establecidas en el apartado anterior. - Las cornisas y aleros podrán rebasar las dimensiones máximas establecidas, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición de la edificación. Soportales: Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones de las presentes Normas. Chaflanes: - Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación. - En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de cinco (5) metros. Dicho chaflán podrá asimismo adoptar cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente. No se prevén en el grado 4. Cerramientos de parcela: Tendrán una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a cien (100) centímetros de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales. En el grado 4 los cerramientos de parcela deben ser sencillos, tendrán una altura total máxima de 1,80m, pudiendo ser exclusivamente de madera, similares a los vallados originales o presentar zócalo de obra de fábrica de altura máxima 0,80m que se completará con elementos ligeros que a su vez podrán acompañarse con elementos vegetales. La vegetación que acompañe el vallado y/o se sitúe dentro de la zona de retranqueos obligatorios, no deberá superar los 2 metros de altura. En los zócalos de fábrica de los cerramientos de parcela se prohíbe el uso de bloque de hormigón visto y de ladrillo visto. Se enfoscarán en blanco, pudiéndose revestir partes con piedra, de la misma clase y aspecto que hay en los recercados de huecos de las viviendas originales. Y en todo caso, la composición del vallado debe ajustarse a lo indicado en el apartado c) del T- IV ORDENACIÓN DETALLADA, y conforme a lo reflejado en el dibujo 1.
--	---

	Para medir la altura del vallado, en los casos en los que las calles tienen pendientes pronunciadas, se aplicarán las normas de medida que establece el PGOU en su artículo 2.6.24., apartados b) y c) para medir la altura de edificios, aplicándolas de forma análoga a la altura del vallado. Construcciones auxiliares: Dado que desde siempre se han levantado pequeños cobertizos, casetas de aperos, leñeras, etc. adosados a los linderos y que estos no tienen un impacto negativo en el conjunto, se permite la construcción de pequeños cobertizos, marquesinas, etc, adosados a los linderos. Estas construcciones auxiliares se ajustarán a lo siguiente: 1.- El colindante que comparte el lindero al que se adose la construcción, ha de permitirlo de manera expresa (previo acuerdo firmado entre vecinos, registrado en el Registro de la Propiedad, del que se aportará copia en la solicitud de licencia). Los límites con los callejones interiores se consideran de la siguiente forma: lindero lateral, al límite que es paralelo al lindero de adosamiento, y lindero de fondo, al que es paralelo a la alineación, tal y como se especifica, a su vez, en los planos de ordenación. En el caso de que la edificación auxiliar quiera adosarse al linde con los callejones interiores el acuerdo deberá hacerse con el vecino cuyo linde con el mismo callejón es paralelo al que se adosa la construcción auxiliar. Se describe esto además de forma gráfica en los planos de ordenación. 2.- La superficie máxima que podrán ocupar este tipo de construcciones será de 12m² y no podrán superar en ningún caso, ninguno de sus elementos una altura máxima de 2,5 metros. 3.- Estas pequeñas construcciones computan siempre a efectos de ocupación de parcela. 4.- A efectos del cómputo de edificabilidad, estas construcciones auxiliares computarán si su uso es vividero. Sólo si se trata de usos no vivideros, no computarán edificabilidad.
CONDICIONES ESTÉTICAS: - En el grado 4, la composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño deberá adecuarse a los de la barriada,	CONDICIONES ESTÉTICAS: - En el grado 4, la composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño deberá adecuarse a los de la barriada, y ha de cumplir las siguientes normas: - Las fachadas sobre la alineación, y al menos parte (lo que permita el retranqueo mínimo obligatorio) de la fachada lateral opuesta al adosamiento, deben mantener la fachada con todos sus rasgos (ubicación y

	tamaño de huecos, recercados de piedra, enfoscado en blanco, altura y forma de la cornisa, etc.) y en caso de sustitución completa se deberá reproducir la composición de la fachada original, tratando de conservar y recuperar las mismas piezas de piedra de los recercados. Exclusivamente con el fin de dotar de ventana la estancia contigua a la fachada lateral, se permitirá hacer la composición simétrica de ese alzado, justificándolo adecuadamente. En caso de que no se haga ampliación de la vivienda o esta ampliación no se adose al muro lateral, se deberá conservar la composición completa de dicha fachada. El resto de fachadas, es decir, las orientadas hacia el interior de la parcela, tendrán libertad de composición, respetando siempre las condiciones de volumen recogidas en estas normas. Además, excepcionalmente y para permitir la construcción y acceso al garaje, podrá permitirse alterar las fachadas a la calle para abrir un hueco de puerta de garaje. Dicha puerta se ajustará en diseño a lo recogido en estas normas y tendrá la ubicación conforme a lo regulado en los planos de ordenación. - Se prohíbe la colocación de contraventanas. - Cuando se sustituyan las carpinterías exteriores en la fachada sobre la alineación y lateral opuesta al adosamiento, las nuevas carpinterías serán todas de estética similar a la original, de color verde igual al utilizado cuando se construyeron las viviendas, siendo este verde el RAL 6002. Quedan prohibidas carpinterías exteriores en color blanco y color aluminio. Se recomienda el uso de carpinterías de aluminio lacado o de madera. El plano de las carpinterías deberá estar retrasado del plano de fachada al menos 20cm, no pudiendo ubicarse en ningún caso a haces exteriores. - No se permite colocar rejas en los huecos de las ventanas. - Los cerramientos ciegos, al menos en la fachada sobre la alineación y también en la parte de la fachada lateral que debe mantenerse o repetirse, conforme a la estética original, se realizarán en fábrica y revestidos de enfoscado o encalado y siempre de color blanco, pudiendo revestirse algunas zonas con piedra de características similares (arenisca similar a "dorada de Urbión"), trabajada y colocada de igual forma que la existente en recercados y zócalos (superficie rústica y en piezas de distintos tamaños, formas y proporciones irregulares, sin apenas ángulos rectos, nunca en retícula). Se tratará siempre de respetar las piedras de los recercados originales o conservarlas para volverlas a colocar de la misma forma, en los casos en los que se opte por demoler la vivienda y volverla a construir.
--	---

	- Las cubiertas se revestirán con teja cerámica o mixta, curva, roja envejecida, de color igual o similar a la original, mantendrán la pendiente original (40%) en la parte del volumen que se percibe desde la calle (desde la fachada hasta la cumbrera, tal y como queda delimitado en los planos de ordenación). El resto del volumen de cubierta, de zonas renovadas o ampliaciones, tendrá una pendiente máxima del 40%. Los faldones de cubierta deberán además limitar su desarrollo en proyección horizontal a 4m, es decir, la distancia en proyección horizontal entre la cornisa y la cumbrera no deberá exceder de 4m. Además, no podrá enmascarse la cumbrera original dentro de planos de cubierta con más desarrollo que el original. Por otro lado, se prohíben los huecos, las mansardas y soluciones similares en los faldones de cubierta que dan a la calle. También se prohíbe la instalación de acumuladores solares en estos planos de cubierta visibles desde la calle. Los elementos de evacuación de agua de cubierta (canalones y bajantes) serán de sección semicircular en el caso de los canalones y circular las bajantes, realizados en chapa lacada de color blanco mate o en zinc-titanio (los más similares a los originales) y se ubicarán en los extremos de las fachadas. - Se debe mantener la cornisa original (ya sea rehabilitada o construida de nuevo en sustitución de la existente y a la misma altura, siempre que la altura de ésta permita condiciones mínimas de habitabilidad, de no ser así, la cornisa podría elevarse hasta la altura máxima fijada en las condiciones de volumen de estas normas), en todas las fachadas a la calle y sobre la alineación, teniendo en cuenta que debe respetarse la continuidad de la misma entre las viviendas pareadas. El vuelo máximo permitido en esta cornisa de la fachada protegida, es exactamente el que tuviera la cornisa original. - Se permite la cubrición de porches. con las siguientes condiciones: deberá realizarse manteniendo la unidad del aspecto de la cubierta, en cuanto a los materiales de cubrición. En las viviendas tipo A y tipo C se deberá diferenciar en altura de la cubierta, aunque presente la misma pendiente, de tal forma que se entienda como un elemento independiente de la misma; en las viviendas tipo B se seguirá el modelo ya ejecutado en viviendas originales (ver T.IV ORDENACIÓN DETALLADA, apartado b), alusivo a este aspecto). Debe cubrirse con el mismo tipo de teja que la cubierta sobre la fachada a la calle. Queda prohibido cerrar con paramentos verticales los porches. Únicamente en las viviendas interiores de tipo C se permite eliminar el porche común con el objeto de transformarlo en puerta de garaje, de manera unitaria en las dos viviendas que forman la edificación pareada.
--	--

para el resto de los grados la composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona. - No se permite el remate de ordenaciones pareadas o en hilera con muros medianeros. Todos los paramentos de cerramiento deberán conformarse como fachadas.	- Las puertas de garaje serán todas iguales, de color blanco, sencillas, sin decoración, planas y ciegas, conforme al diseño definido en estas normas. - El pavimento de los porches y escalones de acceso a las viviendas presentará un aspecto similar al del hormigón impreso con dibujos geométricos sencillos de los porches de las viviendas originales. <i>En la siguiente imagen puede verse uno de los porches que mantiene el pavimento original en hormigón impreso.</i> - Siempre que lo permita la normativa específica los cableados, acometidas y cuadros se deberán integrar en fachada, quedando ocultos y empotrados, sin sobresalir del plano de fachada. Las tapas y/o puertas de los cuadros se deberán revestir con el mismo enfoscado que la fachada, en color blanco, pudiendo quedar visto únicamente su perímetro, ya sea en forma de filo de metal o como pequeña muesca rehundida. Se prohíbe ubicar cuadros y acometidas en los recercados de piedra o en ventanas; deben ubicarse siempre buscando las zonas ciegas y lisas de la fachada. Las antenas u otros elementos que deban ubicarse en las viviendas se colocarán en el punto técnicamente viable, que tenga menor visibilidad desde la calle y serán del menor tamaño posible para cumplir su función. Deberá justificarse técnicamente y por escrito que la colocación elegida para la antena es la de menor impacto visual entre las posibles. Para el resto de los grados la composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona. - No se permite el remate de ordenaciones pareadas o en hilera con muros medianeros. Todos los paramentos de cerramiento deberán conformarse como fachadas.
--	--

*Texto que no se modifica.

****Texto que modifica y/o amplía el Plan Especial**

***Texto que se mantiene pero que no afecta al grado 4 de la norma zonal.

En definitiva, el grado 4, de la norma zonal 4, ya modificado quedaría como se muestra a continuación:

NORMA ZONAL 4. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 4 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación.

Se clasifica en los siguientes grados y tipos:

d) Grado 4.

- Grado 4: corresponde a la Barriada con una tipología de edificación pareada.

OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles en los grados 1, 2, 3, y 4 todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14.

DETERMINACIONES DE USO

Uso predominante:

- Residencial Vivienda.

Usos compatibles:

En todos los grados:

- Residencial Residencia comunitaria.

- Terciario:

- * Uso pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja, uso elemental 1º.

- * Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3ª, uso elemental 3º.

- Industrial:

- * en el grado 4 se permite dentro del uso Industrial el uso elemental 2º, industria artesanal, en situación 1ª o 2ª.

- *Uso pormenorizado Servicios empresariales, situación 1ª y 2ª.

- Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:

- * Equipamiento, en situación 1ª en todos sus usos pormenorizados.

- * Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos FERIALES y Servicios Funerarios, que serían usos prohibidos.

- * Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados.

- * Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.

Usos prohibidos:

- Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

Alineaciones y rasantes.

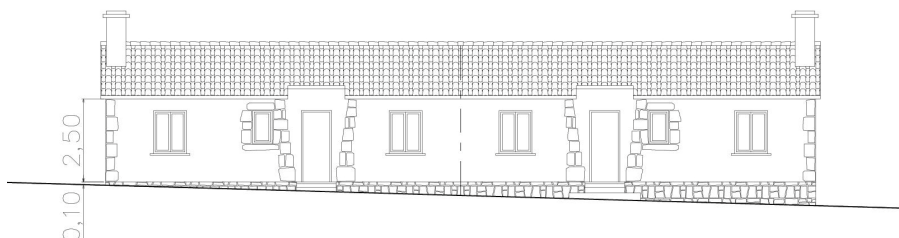
Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Altura de la edificación y número de plantas:

- Es la establecida, en número de plantas sobre rasante, en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

c) Para el grado 4 la edificación quedará contenida dentro del volumen capaz formado por el plano de fachada sobre la alineación, la línea de cornisa, el faldón de cubierta que vierte hacia la alineación exterior y la cumbrera, siendo en todo caso la altura máxima de la edificación la de la cumbrera (se define también en los planos de ordenación). La altura de la cornisa y la cumbrera serán las existentes en la edificación original, excepto en los casos en los que estas condiciones dejen el zócalo de la vivienda bajo rasante en algún punto de la fachada. En esos casos, se tomará como referencia el punto más desfavorable de la fachada, es decir, el punto de la fachada donde la calle tiene la cota más alta, y por tanto la edificación tiene la altura más baja respecto a la rasante, y desde este punto arrancará el zócalo horizontal, el cual tendrá una altura en el punto más desfavorable de 10cm. De acuerdo con el diseño original, desde la línea de zócalo hasta la línea de cornisa, habrá una altura de 2,50m. La cumbrera se mantendrá a la misma altura respecto a la cornisa que en la vivienda pre existente, por tanto el faldón de cubierta mantendrá también la misma pendiente. En situaciones en las que ya se haya rehabilitado una de las viviendas, cuando se rehabilite o se sustituya la otra vivienda del par, ésta deberá adoptar las mismas alturas de cornisa y cumbrera que la otra vivienda. Salvo en la situación excepcional en la cual la vivienda de

referencia haya sido declarada fuera de ordenación por sus alturas o bien, si con las alturas de referencia de la vivienda contigua, no se pueden conseguir en la vivienda a rehabilitar o sustituir, las condiciones mínimas de altura que se han descrito en este párrafo. Cumbre y cornisa serán siempre líneas horizontales, es decir, no presentarán ninguna pendiente.



Dibujo 3: condiciones de altura máxima cuando sea preciso aumentar la altura original.

- En todos los grados, menos en el 4, sobre la última planta permitida, se permite el uso bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad, estando la cumbre a una altura máxima de tres (3) metros sobre la cara superior del último forjado horizontal, siendo la pendiente de cubierta de un máximo de treinta y cinco por ciento (35%).

Condiciones de parcela:

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

b) Grado 4 y 5: No se permiten. Se mantendrá la parcelación original existente.

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

Ocupación:

- La ocupación por el conjunto de edificaciones, sobre y bajo rasante, en ningún caso podrá rebasar los siguientes límites:

f) Grado 4: Cincuenta y cinco por ciento (55%), y siempre contenida dentro del área de movimiento delimitada en los planos de ordenación. La ocupación mínima de la parcela será la de la vivienda original y en la misma ubicación.

- Solo se permite edificar una planta bajo rasante contenida siempre dentro del área de movimiento permitida y sin exceder nunca la ocupación máxima.

- Los espacios libres deberán ajustarse a lo regulado en las presentes Normas. En el grado 4 el espacio libre interior de la parcela, no ocupado por edificación se debe dotar de vegetación, en forma de huerto o jardín, que mantenga el carácter verde del conjunto. Si se plantan árboles, el arbolado que haya en la parcela no podrá superar los 5,00 m de altura en el interior de la misma y será de hoja caduca. En las zonas de retranqueo obligatorio y asociada al vallado perimetral, la vegetación no deberá superar los 2,00m de altura.

Edificabilidad:

- La edificabilidad neta sobre parcela edificable será como máximo:

d) Grado 4: 0,45 m²/m².

Posición de la edificación:

- Las edificaciones se separarán las distancias, medidas en proyección horizontal y desde las fachadas, que se establecen a continuación.

Posición respecto de la alineación oficial:

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial se ajustará a los siguientes valores:

f) Grado 4: La edificación se situará sobre la alineación, en la parte que coincide con la edificación primitiva. Ampliaciones del volumen original deberán retranquearse de la alineación oficial al menos dos (2,00) metros, tal y como se especifica en los planos de ordenación de parcela.

Posición respecto a las parcelas colindantes:

La separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes será:

f) Grado 4: Un mínimo de tres (3) metros con respecto al lindero testero y un retranqueo de tres (3) metros con respecto al lindero opuesto al que se adosa la edificación. Los linderos comunes o de adosamiento deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad, debiéndose retranquear las posibles ampliaciones a la edificación original, respecto a este lindero tres (3) metros, salvo acuerdo expreso entre ambos propietarios colindantes, en cuyo caso ambos deberán adosarse al lindero común en las condiciones que decidan de mutuo acuerdo. En cualquier caso, la edificación siempre debe estar contenida dentro del área de movimiento establecida en los planos de ordenación.

Salientes y vuelos:

- Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas, siempre que no invadan las zonas de retranqueos establecidas en el apartado anterior.
- Las cornisas y aleros podrán rebasar las dimensiones máximas establecidas, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición de la edificación.

Soportales:

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

Chaflanes:

No se prevén.

Cerramientos de parcela:

En el grado 4 los cerramientos de parcela deben ser sencillos, tendrán una altura total máxima de 1,80m, pudiendo ser exclusivamente de madera, similares a los vallados originales o presentar zócalo de obra de fábrica de altura máxima 0,80m que se completará con elementos ligeros que a su vez podrán acompañarse con elementos vegetales. La vegetación que acompañe el vallado y/o se sitúe dentro de la zona de retranqueos obligatorios, no deberá superar los 2 metros de altura. En los zócalos de fábrica de los cerramientos de parcela se prohíben el uso de bloque de hormigón visto y el uso de ladrillo visto. Se enfoscarán en blanco, pudiéndose revestir partes con piedra, de la misma clase y aspecto que hay en los recercados de huecos de las viviendas originales. Y en todo caso, la composición del vallado debe ajustarse a lo indicado en el apartado c) del T- IV ORDENACIÓN DETALLADA, y conforme a lo reflejado en el dibujo 1.

Para medir la altura del vallado, especialmente en los casos en los que las calles tienen pendientes pronunciadas, se aplicarán las normas de medida que establece el PGOU en su artículo 2.6.24., apartados b) y c) para medir la altura de edificios, aplicándolas de forma análoga a la altura del vallado.

Construcciones auxiliares:

Dado que desde siempre se han levantado pequeños cobertizos, casetas de aperos, leñeras, etc. adosados a los linderos y que estos no tienen un impacto negativo en el

conjunto, se permite la construcción de pequeños cobertizos, marquesinas, etc, adosados a los linderos.

Estas construcciones auxiliares se ajustarán a lo siguiente:

1.- El colindante que comparte el lindero al que se adose la construcción, ha de permitirlo de manera expresa (previo acuerdo firmado entre vecinos, registrado en el Registro de la Propiedad, del que se aportará copia en la solicitud de licencia). Los límites con los callejones interiores se consideran de la siguiente forma: lindero lateral, al límite que es paralelo al lindero de adosamiento, y lindero de fondo, al que es paralelo a la alineación, tal y como se especifica, a su vez, en los planos de ordenación.

En el caso de que la edificación auxiliar quiera adosarse al linde con los callejones interiores el acuerdo deberá hacerse con el vecino cuyo linde con el mismo callejón es paralelo al que se adosa la construcción auxiliar. Se describe esto además de forma gráfica en los planos de ordenación.

2.- La superficie máxima que podrán ocupar este tipo de construcciones será de 12m² y no podrán superar en ningún caso, ninguno de sus elementos una altura máxima de 2,5 metros.

3.- Estas pequeñas construcciones computan siempre a efectos de ocupación de parcela.

4.- A efectos del cómputo de edificabilidad, estas construcciones auxiliares computarán si su uso es vividero. Sólo si se trata de usos no vivideros, no computarán edificabilidad.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

- En el grado 4, la composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño deberá adecuarse a los de la barriada, y ha de cumplir las siguientes normas:

- Las fachadas sobre la alineación, y al menos parte (lo que permita el retranqueo mínimo obligatorio) de la fachada lateral opuesta al adosamiento, deben mantener la fachada con todos sus rasgos (ubicación y tamaño de huecos, recercados de piedra, enfoscado en blanco, altura y forma de la cornisa, etc.) y en caso de sustitución completa se deberá reproducir la composición de la fachada original, tratando de conservar y recuperar las mismas piezas de piedra de los recercados. Exclusivamente con el fin de dotar de ventana la estancia contigua a la fachada lateral, se permitirá hacer la composición simétrica de ese alzado, justificándolo adecuadamente. En caso de que no se haga ampliación de la vivienda o esta ampliación no se adose al muro lateral, se deberá conservar la composición completa de dicha fachada. El resto de fachadas, es decir, las orientadas hacia el interior de la parcela, tendrán libertad de composición, respetando siempre las condiciones de volumen recogidas en estas normas. Además, excepcionalmente y para permitir la construcción y acceso al garaje, podrá permitirse alterar las fachadas a la calle para abrir un hueco de puerta de garaje. Dicha puerta se ajustará en diseño a lo recogido en estas normas y tendrá la ubicación conforme a lo regulado en los planos de ordenación.
- Se prohíbe la colocación de contraventanas.
- Cuando se sustituyan las carpinterías exteriores en la fachada sobre la alineación y lateral opuesta al adosamiento, las nuevas carpinterías serán todas de estética similar a la original, de color verde igual al utilizado cuando se construyeron las viviendas, siendo este verde el RAL 6002. Quedan prohibidas carpinterías exteriores en color blanco y color aluminio. Se recomienda el uso de carpinterías de aluminio lacado o de madera. El plano de las carpinterías deberá estar retrasado del plano de fachada al menos 20cm, no pudiendo ubicarse en ningún caso a haces exteriores.

- No se permite colocar rejas en los huecos de las ventanas.
- Los cerramientos ciegos, al menos en la fachada sobre la alineación y también en la parte de la fachada lateral que debe mantenerse o repetirse, conforme a la estética original, se realizarán en fábrica y revestidos de enfoscado o encalado y siempre de color blanco, pudiendo revestirse algunas zonas con piedra de características similares (arenisca similar a “dorada de Urbión”), trabajada y colocada de igual forma que la existente en recercados y zócalos (superficie rústica y en piezas de distintos tamaños, formas y proporciones irregulares, sin apenas ángulos rectos, nunca en retícula). Se tratará siempre de respetar las piedras de los recercados originales o conservarlas para volverlas a colocar de la misma forma, en los casos en los que se opte por demoler la vivienda y volverla a construir. Ver las siguientes imágenes.





- Las cubiertas se revestirán con teja cerámica o mixta, curva, roja envejecida, de color igual o similar a la original, mantendrán la pendiente original (40%) en la parte del volumen que se percibe desde la calle (desde la fachada hasta la cumbre, tal y como queda delimitado en los planos de ordenación). El resto del volumen de cubierta, de zonas renovadas o ampliaciones, tendrá una pendiente máxima del 40%. Los faldones de cubierta deberán además limitar su desarrollo en proyección horizontal a 4m, es decir, la distancia en proyección horizontal entre la cornisa y la cumbre no deberá exceder de 4m. Además, no podrá enmascararse la cumbre original dentro de planos de cubierta con más desarrollo que el original. Por otro lado, se prohíben los huecos, las mansardas y soluciones similares en los faldones de cubierta que dan a la calle. También se prohíbe la instalación de acumuladores solares en estos planos de cubierta visibles desde la calle. Los elementos de evacuación de agua de cubierta (canalones y bajantes) serán de sección semicircular en el caso de los canalones y circular las bajantes, realizados en chapa lacada de color blanco mate o en zinc-titanio (los más similares a los originales) y se ubicarán en los extremos de las fachadas.
- Se debe mantener la cornisa original (ya sea rehabilitada o construida de nuevo en sustitución de la existente y a la misma altura, siempre que la altura de ésta permita condiciones mínimas de habitabilidad, de no ser así, la cornisa podría elevarse hasta la altura máxima fijada en las condiciones de volumen de estas normas), en todas las fachadas a la calle y sobre la alineación, teniendo en cuenta que debe respetarse la continuidad de la misma entre las viviendas pareadas. El vuelo máximo permitido en esta cornisa de la fachada protegida, es exactamente el que tuviera la cornisa original.
- Se permite la cubrición de porches. con las siguientes condiciones: deberá realizarse manteniendo la unidad del aspecto de la cubierta, en cuanto a los materiales de cubrición. En las viviendas tipo A y tipo C se deberá diferenciar en altura de la cubierta, aunque presente la misma pendiente, de tal forma que se entienda como un elemento independiente de la misma; en las viviendas tipo B se seguirá el modelo ya ejecutado en viviendas originales (ver T.IV ORDENACIÓN DETALLADA, apartado b), alusivo a este aspecto). Debe cubrirse con el mismo tipo de teja que la cubierta sobre la fachada a la calle. Queda prohibido cerrar los porches y zaguanes. Únicamente en las viviendas interiores de tipo C se permite eliminar el porche común con el objeto de transformarlo en puerta de garaje, de manera unitaria en las dos viviendas que forman la edificación pareada.
- Las puertas de garaje serán todas iguales, de color blanco, sencillas, sin decoración, planas y ciegas, conforme al diseño definido en estas normas.

- El pavimento de los porches y escalones de acceso a las viviendas presentará un aspecto similar al del hormigón impreso con dibujos geométricos sencillos de los porches de las viviendas originales. En la siguiente imagen puede verse uno de los porches que mantiene el pavimento original en hormigón impreso.



- Siempre que lo permita la normativa específica los cableados, acometidas y cuadros se deberán integrar en fachada, quedando ocultos y empotrados, sin sobresalir del plano de fachada. Las tapas y/o puertas de los cuadros se deberán revestir con el mismo enfoscado que la fachada, en color blanco, pudiendo quedar visto únicamente su perímetro, ya sea en forma de filo de metal o como pequeña muesca rehundida. Se prohíbe ubicar cuadros y acometidas en los recercados de piedra o en ventanas; deben ubicarse siempre buscando las zonas ciegas y lisas de la fachada. Las antenas u otros elementos que deban ubicarse en las viviendas se colocarán en el punto técnicamente viable, que tenga menor visibilidad desde la calle y serán del menor tamaño posible para cumplir su función. Deberá justificarse técnicamente y por escrito que la colocación elegida para la antena es la de menor impacto visual entre las posibles.
- No se permite el remate de ordenaciones pareadas o en hilera con muros medianeros. Todos los paramentos de cerramiento deberán conformarse como fachadas.

T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Cap.1. Red viaria.

Se mantiene la red viaria existente y sus características son las reguladas por el P.G.O.U.

Cap.2. Espacios libres

Se mantienen los Espacios Libres existentes y sus características quedan reguladas por lo establecido en el P.G.O.U.

Cap.3. Dotaciones urbanísticas

Se mantienen las Dotaciones Urbanísticas existentes y sus características quedan reguladas por lo establecido en el P.G.O.U.

Cap.4. Servicios urbanos

No hay Servicios Urbanos en la Unidad Urbana de la Barriada (UU 2).
EE-ESTUDIO ECONÓMICO

T.I. DESARROLLO Y GESTIÓN

Cap.1. Desarrollo, ejecución y etapas.

Se trata de un Plan Especial cuyo objeto es la protección de algunos rasgos de un ámbito singular del suelo urbano consolidado. No se plantea para ello un plan de desarrollo ni etapas ya que el ámbito ya se desarrolló y se dotó de todos los servicios en su momento.

Se aplicará desde su aprobación a todos los proyectos de rehabilitación y renovación que se lleven a cabo en la zona, previa solicitud de la preceptiva licencia, por lo tanto su desarrollo y aplicación dependerá de las iniciativas privadas de los propietarios.

Por lo expuesto, tampoco se puede realizar ni se precisa un Estudio Económico dentro de este documento.

T.II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Este Plan Especial se limita a precisar determinaciones de ordenación detallada de un área de suelo urbano consolidado, en cuya estructura urbana no se introducen cambios de ningún tipo, ni en las redes, ni en la urbanización, ni en el sistema viario ni de espacios libres. Se mantiene el uso y el número de viviendas. No tiene por tanto ninguna incidencia económica sobre la Hacienda Pública.

Se presenta este Plan Especial de Protección de la Barriada para su aprobación definitiva, si procediese, por el órgano competente.

En Soria, septiembre de 2018.

La Arquitecta de Seguimiento de Programas

María Heras Lasanta

ANEXO 1:

Proyecto original de la Barriada. Juan Sendín, 1947.

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-01 PLANO DE ORDENACIÓN

PO-02 PLANO DE ORDENACIÓN PARCELA TIPO A

PO-03 PLANO DE ORDENACIÓN PARCELA TIPO B

PO-04 PLANO DE ORDENACIÓN PARCELA TIPO C