

Quedan catalogados como "Edificios Protegidos" los siguientes:

- Iglesia Parroquial en la Plaza San Pedro.
- Ermita de San Marcial en la Avda. Entrena.
- Monumento "El Cristo" en la Avda. Entrena.
- Edificio n.º 2 de la calle Gallarza.
- Edificio n.º 13 de la calle Gallarza.
- Edificio n.º 15 de la calle Gallarza.
- Edificio n.º 19 de la calle Gallarza.

En las anteriores edificaciones y en todas las situaciones en la C/ Gallarza, no podrán realizarse obras de ningún tipo sin previo informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico. El mismo Informe será necesario para aquellos Proyectos que afecten al Término Municipal de San Cristóbal, por la existencia de restos arqueológicos.

#### Sección 2.ª Ensanche Primero

**Art. 5. Definición de la zona.** Abarca esta zona las áreas contiguas al Casco Antiguo donde se prevé la 1.ª ampliación del mismo, y donde ya se han venido realizando edificaciones de ese carácter.

**Art. 6. Condiciones de volumen.** Alineaciones. Con carácter general, los edificios deberán construirse siguiendo la alineación oficial de la Calle, sin retranqueros respecto a la misma. El fondo máximo edificable será el determinado en los planos de Ordenación, con la condición de dejar un espacio libre de fondo igual a la mitad de la profundidad del patio de manzana, en su caso. Dicho espacio libre podrá ser ocupado en Planta Baja, con el mismo tratamiento que se determina en el art. 2.

Se delimitan 3 Unidades de Actuación Urbanísticas, señaladas en el Plano n.º 9, en las que será necesario efectuar Proyecto de Urbanización y de Reparcelación con objeto de distribuir equitativamente las cargas y beneficios derivados de la Ordenación Urbanística.

El Ayuntamiento podrá fijar y delimitar nuevas Unidades de Actuación cuando se den los supuestos de los Artículos 117 y 118 de la Ley del Suelo y 36 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Alturas máximas permitidas. La altura máxima permitida será de Planta Baja y dos pisos en la zona de Ensanche 1A y de Planta Baja y un piso en la zona de Ensanche 1B, a excepción de la edificación situada en la Unidad de Actuación U.A.1 de la Iglesia Parroquial que será de Planta Baja y 3 alturas, y una de las manzanas situada en la otra Unidad de Actuación, la U.A.2, que será de Planta Baja, dos pisos y ático retranqueado 3 m. desde la alineación de la calle.

La altura máxima de Planta Baja será de 4.70 m. a excepción de la Zona de Ensanche 1B que será de 4 m.

**Art. 7. Condiciones de uso.** Vivienda. Se admite el uso de vivienda en las categorías A, B y C, admitiéndose en P. Baja del Ensanche 1B. Oficinas. Se admite el uso de comercio en las categorías A y B.

Comercio. Se admite el uso de comercio en la categoría A. Público. Se admite en general el uso público, siendo preciso en cualquier caso un permiso específico del Ayuntamiento, a efectos de su adecuada implantación.

Industria. Se admite en categorías 1.ª y 2.ª

Almacén. Se admite en categorías 1.ª y 2.ª

Garaje. Se admite en categorías 1.ª A - 1.ª B - 2.ª A y 2.ª B.

Primarios. Se admite el uso de bodegas en sótanos anejos a viviendas para uso particular y sin que ello suponga ninguna actividad de tipo comercial.

#### Sección 3.ª Ensanche segundo

**Art. 8. Definición de la zona.** Abarca esta zona el área que, aunque definida como Suelo Urbano, no se encuentra en estrecha relación con el Casco Antiguo, y donde, en consecuencia, se permite una ordenación más libre de las edificaciones.

**Art. 9. Condiciones de volumen.** Alineaciones. Las edificaciones a realizar en esta zona se ordenarán con un criterio más libre en cuanto a las alineaciones se refiere que las correspondientes al Casco Antiguo y Ensanche Primero, aunque, para su adecuado desarrollo, se obliga, previamente a la realización de ningún proyecto de edificación, la redacción de un Estudio de Detalle que marque las alineaciones y los usos previstos del suelo, de acuerdo con las condiciones que a continuación se determinan.

Alturas máximas permitidas. La altura máxima permitida será de Planta Baja y dos pisos, siendo la altura máxima de P. Baja: 4.70 m.

Aprovechamiento máximo. El aprovechamiento máximo permitido es de 0,6 m.² de edificación por m.² de superficie de terreno aportado, con la calificación de Ensanche Segundo.

Ocupación máxima. Se permite una ocupación máxima del terreno del 30% del total aportado con calificación de Ensanche Segundo.

**Art. 10. Condiciones de uso.** Vivienda. Se admite el uso de vivienda en las categorías A, B y C.

Oficinas. Se admite el uso de oficinas en las categorías A, B y C.

Comercio. Se admite el uso de comercio en las categorías A y B.

Público. Se admite en general el uso público, siendo preciso en cualquier caso un permiso específico del Ayuntamiento, a efectos de su adecuada implantación.

Industria. Se admite en categorías 1.ª y 2.ª

Almacén. Se admite en categorías 1.ª y 2.ª

Garajes. Se admite en categorías 1.ª A - 1.ª B - 2.ª A - 2.ª B.

Primarios. Se admite el uso de bodegas en sótanos anejos a vivienda para uso particular y sin que ello suponga ninguna actividad de tipo comercial.

**Art. 11. Condiciones Especiales para la Redacción de los Estudios de Detalle.** Es obligado, previo a la realización de cualquier proyecto de edificación, la redacción de un Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:

a) Los Estudios de Detalle abarcarán un Área completa de las delimitadas en el plano de Suelo Urbano, Áreas Centrales. Calificación.

b) En los Estudios de Detalle se delimitarán las alineaciones de los edificios, así como los usos del suelo sobre el que se desarrollen.

c) Se hará una reserva dotacional de 34 m.² por vivienda con destino a los usos que a tal fin determine el Ayuntamiento. Esta reserva, por su carácter de sistema local en suelo urbano, será de cesión gratuita al Ayuntamiento, debiendo efectuarse la misma previamente a cualquier concesión de licencia.

La reserva se hará en un terreno único, sin fragmentar, debiendo cumplir los requisitos suficientes en cuanto a forma y situación requeridos para el uso a que se destine. La localización de la zona de reserva dotacional podrá ser impuesta por el Ayuntamiento, en función de su localización en relación con el resto del Suelo Urbano.

#### Sección 4.ª Baja densidad

**Art. 12. Definición de la zona.** Comprende los terrenos situados en el cuadrante Sudeste del Cruce de la carretera de Soria con la de Alberite y en ambos márgenes de la Carretera de Soria, al Norte de la Autopista, actualmente urbanizados y en gran parte ocupados por edificaciones residenciales unifamiliares de Baja Densidad, incluida la zona desarrollada por el P. Parcial de Villa Patro.

**Art. 13.ª. Condiciones de volumen.** Alineaciones. El tipo de ordenación es el correspondiente a viviendas aisladas de baja densidad, con alineaciones libres.

Separaciones. Las edificaciones se separarán, desde el punto de vista más saliente de las mismas, incluidos aleros, un mínimo de 4 m. al límite de propiedad, tanto si el mismo limita con otro espacio privado como si limita con un vial o espacio público.

Alturas máximas permitidas. La altura máxima permitida será de Planta Baja y un piso.

Aprovechamiento máximo. El permitido será de 0,3 m.² de edificación de m.² de superficie de terreno aportado con la calificación de Baja Densidad, en las zonas situadas al Norte de la Autopista, y de 0,2 m.² de edificación por m.² de superficie de terreno aportado con la calificación de Baja Densidad, en la zona situada en el cuadrante Sudeste del Cruce de la Carretera de Soria con la de Alberite.

Ocupación máxima. La máxima ocupación permitida será del 15% del total aportado con la calificación de Baja Densidad, para el uso de viviendas, y del 20% completando otros usos.

Parcela mínima. Se establece como parcela mínima la de 1.600 m.² para el Sector de Las Acedas, Los Sauces y los Llanos.

Estudios de Detalle. En la zona situada entre el camino de Canalejas y la Carretera N-111 es obligado, previo a la realización de cualquier Proyecto de Edificación, la redacción de un Estudio de Detalle del Área completa fijando alineaciones de viales, rasantes y parcelas edificables cumpliendo las anteriores condiciones.

En la Zona afectada por el Plan Parcial Villa Patro regirán las Ordenanzas y condiciones del mismo.

En las Zonas situadas al Norte de la Autopista, no incluidas en el Plan Parcial Villa Patro, será necesaria la redacción previa de Estudios de Detalle que determinarían con exactitud las alineaciones y las rasantes.

**Art. 14.ª. Condiciones de uso.** Vivienda. Se admite el uso de vivienda en la categoría A.

Oficinas. Se admite el uso de oficinas en la categoría A.

Comercio. No se admite ninguna actividad comercial.

Público. Se admite en general el uso público, siendo preciso en cualquier caso un permiso específico del Ayuntamiento, a efectos de su adecuada implantación.

Industria. Queda prohibido el uso de industria.

Almacén. Queda prohibido el uso de almacén.

Garaje. Se admite en categorías 1.ª A y 1.ª B.

Primario. Se admite el uso de bodegas en sótano para uso exclusivo y complementario de la vivienda correspondiente, quedando prohibida toda actividad comercial en tal sentido.

**Art. 14.ª bis. Condiciones de la Urbanización.** Con carácter general, como el resto del Suelo Urbano, los viales, servicios y espacios libres de cesión obligatoria, tendrán el carácter de Público, pudiendo a iniciativa de los propietarios constituir las Juntas de conservación de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Gestión.

En la Zona afectada por el Plan Parcial Villa Patro, regirán las Ordenanzas y condiciones del mismo.