

para uso particular y sin que ello suponga ninguna actividad de tipo comercial.

SECCION 3ª: ENSANCHE SEGUNDO.

Artículo 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.

Artículo 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 previsto 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 0,80 m² de edificación por m² 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.

Artículo 10.— Condiciones de uso.

Vivienda.— Se admite el uso de vivienda en las categorías A, B, 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 1ª y 2ª.

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

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

Artículo 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 m² 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.

SECCION 4ª: BAJA DENSIDAD

Artículo 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.

Artículo 13.— Condiciones de volumen.

Alineaciones.— El tipo de ordenación será libre, siempre que no supere la altura máxima reguladora en Baja Densidad.

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 parcela, tanto si la misma 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 m² de edificación por m² de superficie de terreno aportado con la calificación de Baja Densidad, incluida la superficie afectada por viales, en las zonas situadas al norte de la Autopista, y de 0,2 m² de edificación por m² 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 20% del total aportado con la calificación de Baja Densidad, para el uso de viviendas, y del 20% completando otros usos.

Caso de realizar sótano, la superficie del mismo en planta, no podrá ser superior a la máxima ocupación permitida a la parcela multiplicada por 1,20.

Parcela mínima.— Se establece como parcela mínima la de 1.600 m², para el sector de Las Acedas, Los Sauces y Los llanos, y libre para el paso.

Estudios de Detalle.— En la zona situada entre el camino de Canalejos

y la Carretera N-111 es obligado 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.

Artículo 14.— Condiciones de uso.

Vivienda.— Se admite el uso de vivienda en la categoría A en los sectores con parcela mínima. En el resto de sectores se admite el uso de vivienda en las categorías A y B.

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 1ª A y 1ª 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.

Artículo 14 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.

SECCION 5ª.— USO INDUSTRIAL.

Artículo 15.— Definición de la zona.

Abarca esta zona las áreas industriales correspondientes a:

a) Margen izquierda de la Carretera de Logroño a Soria.

b) Ambos márgenes de la Carretera local de Entrena, a la salida del Casco Urbano.

Artículo 16.— Condiciones de volumen.

Alineaciones.— Con carácter general, dentro de la libertad necesaria para el desarrollo de los distintos tipos de edificación industrial, los mismos deberán construirse siguiendo la alineación de las calles más importantes. Se procurará que las partes más nobles de la edificación, tales como dependencias de oficinas, locales de exposición, etc., den frente a los viales más importantes, en especial a la Carretera de Soria y Carretera de Entrena.

Separaciones.— Las edificaciones se deberán separar como mínimo lo siguiente:

— Carretera de Soria, 30 m. al eje.

— Carretera de Entrena, 15 m. al eje.

— resto de vialidad, 15 m. al eje.

— Límite con parcelas colindantes, 5 m.

Alturas máximas permitidas.— La altura máxima permitida será de 10 m., hasta el punto más alto de la fachada, permitiéndose sobreelevaciones, debido a la pendiente de la cubierta no superiores a 3 m.

Se consideran fuera de la limitación de alturas, las instalaciones industriales que, debido a exigencias tecnológicas y de proceso, requieran una altura mayor a la máxima permitida.

Ocupación máxima.— Se permite una ocupación máxima de la edificación del 70 % del total de superficie aportada con calificación de Zona Industrial.

Artículo 17.— Condiciones de uso.

Vivienda.— Se admite solamente el uso de vivienda para guarda, con un máximo de (1) por establecimiento industrial, y sin que la misma suponga más del 10 de la superficie total construida.

Oficinas.— Se admite el uso de oficinas las categorías C y D.

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

Industria.— Se admite en categoría 3ª.

Almacén.— Se admite en categoría 3ª.

Garaje.— Se admite en categoría 2ª C.

Primarios.— Se admite el uso de bodegas y champiñoneras, cuando el mismo guarde un marcado carácter industrial.

Comercio.— Se admitiría únicamente el comercio inherente a la actividad industrial desarrollada o en su caso complejos comerciales o similares, siempre que no se sitúen junto a industrias molestas, incómodas o insolubles. Dichos usos debieran prever los espacios necesarios para la obtención de aparcamientos que el tipo de edificación y uso requiera.

SECCION 6ª.— ZONA INSTITUCIONAL.

Artículo 18.— Definición de la zona.

Abarca esta zonas las áreas ocupadas actualmente por Instituciones de carácter público o semi-público, no lucrativas cuya esfera de incidencia rebasa con creces el ámbito municipal.