

DN-MV Memoria Vinculante. Normas Urbanísticas Municipales de Garraay (Soria)

Documento para la Aprobación Inicial. Diciembre 2015

Promotor: Ayuntamiento de Garraay (Soria)
Redactor: PLANZ Planeamiento Urbanístico SLP

FICHA SÍNTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO:	NUM GARRAY (SORIA)	MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO:	SI
TIPO DE PLANEAMIENTO:	NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	PROVINCIA:	CÓDIGO INE:
NOMBRE DEL MUNICIPIO:	GARRAY	SORIA	42948
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:			

OTROS DATOS DE INTERÉS

POBLACIÓN Habitantes:	634 habitantes (Año 2013)
SUPERFICIE MUNICIPAL	76,24 km ²

CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA:

TIPO:	FECHA:
FOTOGRAMETRICA 1:1.000	2008
FOTOGRAMETRICA 1:5.000	2004

REDACTORES

DIRECCIÓN TÉCNICA: Gregorio Vázquez Justel, Arquitecto-Urbanista. PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P.
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y REDACCIÓN DE DOCUMENTOS: Andrea Rodera, Arquitecto. PLANZ S.L.P.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CLASES DE SUELO

SUELO URBANO m ²	2.428.793
SUELO URBANIZABLE m ²	206.990
SUELO RÚSTICO m ²	73.544.720
TOTAL CLASES m ²	73.567.132

CATEGORÍAS DEL SUELO

URBANO	URBANIZABLE	RÚSTICO
GARRAY 598.840	SUR RES 1 21.909	SRC 23.812.078
CANREDONDO 44.077	SUR RES 2 28.842	SRAE 584.957
CHAVALER 86.659	SUR IND 1 22.412	SRAT 10.246
DOMBELLAS 63.861	SUR IND 2 21.457	SRPA 1.689.576
SANTERVÁS DE LA SIERRA 75.885	SUR IND 3 102.370	SRPI 613.452
TARDESILLAS 109.122		SRPN CM 24.407.901
PR. PEMA 1.450.348		SRPN CR 2.961.888
		SRPN FO 12.896.355
		SRPC 6.181.638
		SR SUPERPUESTO 2.613.371
TOTAL m ² 2.428.793	TOTAL m ² 206.990	TOTAL m ² 73.544.720

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

SECTORES EN SUR

SUR RES 1	21.909
SUR RES 2	28.842
SUR IND 1	22.412
SUR IND 2	21.457
SUR IND 3	102.370
TOTAL SECTORES EN SUR m ²	206.990

SECTORES EN SU-NC

SUNC 1	17.354
SUNC 2	14.024
SUNC 3	12.705
SUNC 4	16.887
SUNC 5	4.466
SUNC 6	5.635
SUNC 7	2.930
SUNC 8	11.385
SUNC 9	11.267
TOTAL SECTORES EN SU-NC m ²	96.653

DOTACIONES URBANÍSTICAS

DOTACIONES URBANÍSTICAS

DOTACIONES URBANÍSTICAS	SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS LOCALES	TOTALES
EQUIPAMIENTOS m ² 229.846	EQUIPAMIENTOS m ² -	EQUIP. PÚBLICOS m ² 229.846	EQUIPAMIENTOS m ² 323.198
ESPACIOS LIBRES m ² 309.541	ESPACIOS LIBRES m ² -	ESPACIOS LIBRES m ² 309.541	ESPACIOS LIBRES m ² 309.541
SERVICIOS URBANOS m ² 23.349	SERVICIOS URBANOS m ² -	EQUIP. PRIVADOS 93.352	SERVICIOS URBANOS m ² 23.349
VIARIO	VIARIO m ² -	SERVICIOS URBANOS m ² 23.349	VIARIO
TOTAL m ² 562.736	TOTAL m ² -	TOTAL m ² 656.088	TOTAL m ² 656.088

ÍNDICE

GARRAY Y LAS NUM	7
DOCUMENTOS Y TRAMITACIÓN DE LAS NUM	9
1. MARCO LEGAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	9
1.1. Marco legal	9
1.2. Determinaciones de las Normas Urbanísticas	9
1.3. Documentos integrantes de las Normas Urbanísticas	9
2. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LAS NUM	10
2.1. Documento de Información, Análisis y Diagnóstico	10
2.2. Documento de Avance	11
2.3. Tramitación Ambiental	11
2.4. Documento para Aprobación Inicial	11
CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LAS NUM	13
3. OBLIGATORIEDAD LEGAL	13
4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	13
SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	15
5. ENCUADRE	15
6. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO	15
6.1. Problemáticas instrumentales. Déficits del Planeamiento vigente	15
6.2. Conflictos identificados	16
6.3. Potencialidades reconocidas	18
OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LAS NUM	21
7. OBJETIVOS GENERALES	21
8. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LAS NUM	22
9. ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN DE LAS NUM	22
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	29
10. TIPOS DE DETERMINACIONES	29
10.1. Determinaciones de Ordenación General	29
10.2. Determinaciones de Ordenación Detallada	29
11. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	29
11.1. Criterios de Clasificación de Suelo	29
11.2. Suelo Urbano	30
11.3. Suelo Urbanizable	32
11.4. Suelo Rústico	34
11.5. Cuadro de Superficies	35
12. CATÁLOGOS	36
13. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO	38
13.1. Condiciones generales de la edificación	38
13.2. Ordenanzas de edificación	38
DOTACIONES URBANÍSTICAS	41
14. SUFICIENCIA CUANTITATIVA Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES	41
14.1. Sistema Local de Equipamiento. Situación actual	41
14.2. Sistema Local de Espacios Libres Públicos. Situación actual	42
14.3. Sistemas Locales. Situación proyectada	42
14.4. Sistema Local de Servicios Urbanos	43
14.5. Sistema Local de Viario Público	43
15. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS	43
15.1. Redes de Servicios existentes	43
15.2. Análisis de la demanda de Servicios Básicos	44
GESTIÓN URBANÍSTICA	47
16. ACTUACIONES AISLADAS	47
17. ACTUACIONES INTEGRADAS	47
17.1. Sectores en Suelo Urbano No Consolidado	48
17.2. Sectores en Suelo Urbanizable	48
18. FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO	49
19. CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	49
RESUMEN EJECUTIVO	50
ANEXO: INVENTARIO DE DOTACIONES URBANÍSTICAS	57
LISTADO DE DOCUMENTOS Y PLANOS	61
EQUIPO REDACTOR	63

GARRAY Y LAS NUM

Las Normas Urbanísticas Municipales son el instrumento previsto por la legislación vigente en materia de urbanismo para la ordenación del municipio de Garay, menor de 20.000 habitantes, siendo el presente documento el resultado de la revisión de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con sus diversas modificaciones aprobadas. Se trata, por tanto, de un instrumento normativo de obligada redacción por parte de los municipios a fin de regular el desarrollo de la actividad urbanística y la gestión de su territorio.

Pero más allá de esta exigencia legal, los instrumentos de planificación general, como las NUM, por su visión integrada del territorio, pueden superar su condición normativa para convertirse en documentos propositivos, en guías para el futuro del municipio, estableciendo pautas que pueden orientar el aprovechamiento de los recursos y valores culturales, ambientales, urbanos, sociales,... presentes en el municipio.

Este objetivo resulta especialmente significativo en un municipio como Garay, donde es necesario que las NUM aborden la revisión de sus normas urbanísticas y la planificación de los futuros desarrollos urbanos, residenciales y productivos, pero desde una estrategia positiva y útil para el futuro urbano que garantice el máximo aprovechamiento de las potencialidades de su territorio y dote de coherencia los numerosos proyectos y desarrollos planificados de forma autónoma. La escala de Garay desde el punto de vista poblacional, su condición polinuclear y su propia dinámica urbana, favorecida por la proximidad a la capital soriana, permiten repensar el proyecto territorial y urbano del municipio consolidando sus estrategias urbanísticas en curso, integrando mejor los notables valores urbanos, culturales y naturales potenciándolos como motores de actividad y focos de dinamización local.

Garay es un municipio de la provincia de Soria, situado entre el río Duero, que lo separa por el sur de la capital soriana, en cuya Área Funcional Estable se encuentra integrado, y las primeras estribaciones de la Sierra de Urbión, y por ello con unas características geográficas en las que se alternan los llanos propios de la vega con zonas serranas. Cuenta con una superficie de 76.18 km² tras la agregación en los años setenta de cinco pequeños municipios: Canredondo de la Sierra, Chavaler, Dombellas (que incluía el núcleo de Santervás), Tardesillas y el propio Garay. Salvo el núcleo cabecera, próximo al asentamiento histórico de Numancia, ninguno de los otros asentamientos, de carácter rural, supera en la actualidad los 100 habitantes, para una población municipal total próxima a 700 habitantes (698 según el padrón de 1 de enero de 2014)

Garay mantiene cierto grado de vitalidad social y económica gracias al empuje de empresas como Gepisa o Soria Natural, actividades industriales que progresivamente desplazan a las actividades agrarias y ganaderas como principales motores locales, y a una proximidad a la capital soriana que ha permitido que asuma una parte de sus demandas de nueva residencia, concentradas no obstante en el núcleo cabecera mientras los núcleos menores, con notables déficits de accesibilidad, se mantienen estancados. En esta situación de baja densidad poblacional, incluso en el caso de la capital provincial, se encuentran la principal dificultad para el desarrollo territorial del entorno y para ofrecer de forma autónoma una oferta de servicios y dotaciones suficiente a todo su ámbito de influencia.

Constituye este medio natural uno de los grandes atractivos del municipio y del conjunto de la región. Las condiciones propias de un asentamiento en la vega del Duero o del Tera, propias de los núcleos de Garay, Tardesillas o Chavaler, coexisten en el municipio con las primeras estribaciones de la sierra de Urbión en las que se sitúan el resto de núcleos de población. Ámbitos que, sin contar aún con valores naturales excepcionales como los propios del citado Espacio Natural, si presentan un interés ecológico, ambiental y paisajístico que puede ser objeto de impulso para el desarrollo de actividades de ocio y disfrute del medio natural.

El marco de ordenación urbanística actualmente vigente en el municipio de Garay viene definido fundamentalmente por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en el año 1993 (11 de Noviembre de 1993, publicadas en el BOCYL de 7 de febrero de 1994), documento no adaptado al actual marco legal, con una notable obsolescencia de sus determinaciones y objeto de numerosas modificaciones puntuales, algunas de ellas de carácter sustancial.

De forma complementaria resultan también a aplicación, por remisión desde las NN.SS, algunos preceptos de las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial de Soria, dando lugar globalmente a un documento heterogéneo y escasamente adaptado a las actuales condiciones y necesidades de Garray

Partiendo no obstante de la experiencia que supone el marco de este planeamiento previo, y de gestión en materia urbanística del propio municipio, la propuesta de las NUM se centra en definir adecuadamente las condiciones necesarias para dotar a Garray de un documento completo y solvente capaz de dirigir las actividades urbanas y territoriales en el presente y futuro.

Las NUM no son, por tanto, únicamente un instrumento de carácter normativo que responde a una obligación legal impuesta por la legislación vigente en materia de urbanismo de Castilla y León (LUCyL y RUCyL), promoviendo aquí un documento propositivo, que apuesta por el desarrollo y la mejora tanto del territorio como de la calidad de vida de los habitantes de Garray, apoyándose en sus fortalezas, y definiendo un proyecto viable con un modelo de desarrollo sostenible para el municipio.

DOCUMENTOS Y TRAMITACIÓN DE LAS NUM

1. MARCO LEGAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

1.1. Marco legal

Las Normas Urbanísticas Municipales de Garray (Soria) se redactan en cumplimiento de la *Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León* y el Reglamento que la desarrolla (*Decreto 22/2004, de 29 de enero* y modificaciones posteriores)

1.2. Determinaciones de las Normas Urbanísticas

El documento de Normas Urbanísticas Municipales recoge con precisión las condiciones de la ordenación urbanística para el conjunto del Término Municipal de Garray

Se definen como Condiciones de Ordenación General para todo el término municipal: la clasificación de suelo, y la catalogación de los bienes arquitectónicos y arqueológicos. Asimismo se definen como Condiciones de Ordenación General las nuevas alineaciones (realineaciones) establecidas en los Planos de Ordenación escala 1:1.000.

Para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable, son condiciones de Ordenación General la delimitación de los sectores, los usos predominantes, compatibles y prohibidos definidos para dichos ámbitos, la densidad máxima y mínima, y las determinaciones establecidas como tales recogidas en las fichas particularizadas.

Se definen como Condiciones de Ordenación Detallada para cada parcela en Suelo Urbano Consolidado, la asignación de usos, edificabilidad y tipología edificatoria, que se realiza mediante la calificación por ordenanzas de edificación.

En el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable constituyen la Ordenación Detallada de cada sector, la asignación de uso pormenorizado, por manzanas o por parcelas, con sus edificabilidades y tipologías edificatorias asociadas a las ordenanzas de edificación, así como las condiciones, posición y cuantías de los sistemas locales, espacios libres públicos, equipamientos y viarios, y localización de las reservas de aparcamiento, que en su caso se establezcan en la documentación de las Normas.

1.3. Documentos integrantes de las Normas Urbanísticas

De acuerdo a lo establecido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 130 (Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales) las NUM deberán contener *“todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente todas sus determinaciones de ordenación general y detallada”*, estableciendo en este sentido un índice de documentos mínimos integrantes del instrumento de planificación general. En este sentido, estas Normas Urbanísticas Municipales se encuentran integradas por los siguientes documentos, a través de los cuales se establecen el conjunto de las determinaciones de ordenación general y detallada del Término Municipal.

1. Documentos de Información

- a. Memoria Informativa
- b. Planos de Información, Análisis y Diagnóstico
- c. Estudio Ambiental Estratégico

2. Documentos de Ordenación:

- a. Memoria Vinculante.
- b. Normativa Urbanística
- c. Ámbitos de Planeamiento y Gestión en suelo urbano y urbanizable.
- d. Planos de Ordenación:
 - i. Ordenación General: Clasificación del Suelo
 - ii. Determinaciones de ordenación general, Ámbitos de Planeamiento de desarrollo y Gestión, sistemas locales.
 - iii. Ordenación Detallada
 - iv. Catálogo Arqueológico
 - v. Catálogo Arquitectónico y Urbano.
- e. Catálogo Arquitectónico.
- f. Catálogo Arqueológico.

2. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LAS NUM

2.1. Documento de Información, Análisis y Diagnóstico

El documento de Información, Análisis y Diagnóstico, incorporado como parte integrante de las Normas Urbanísticas Municipales, se desarrolla con el objeto de obtener un conocimiento detallado de las condiciones territoriales del ámbito de aplicación de las NUM, previas y necesarias para el establecimiento una adecuada ordenación desde el punto de vista urbanístico. Este documento es elaborado tanto a través de la recopilación documental y cartográfica de información del término municipal, como mediante la realización de un trabajo de campo específico.

El Documento de Información, Análisis y Diagnóstico, que acompaña el documento normativo, está integrado por:

- **Memoria Informativa.** Describe las características, elementos y valores naturales, ambientales, culturales, demográficos, socioeconómicos y de infraestructuras del término municipal que sean relevantes para las determinaciones de las Normas, así como las repercusiones de la legislación y los instrumentos de planeamiento urbanístico, ordenación del territorio (territorial y sectorial) con posible afección sobre el ámbito de las NUM.
- **Planos de Información.** Contienen la información de carácter gráfico sobre las características, elementos, valores y demás circunstancias señaladas en la Memoria Informativa, con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación.
- **Planos de Análisis.** Desarrollan, a partir de la información recopilada, estudios temáticos en torno a las características del término municipal, que servirán de referencia para la elaboración de la documentación de ordenación.
- **Planos de Diagnóstico.** Incluyen las conclusiones de los documento de información y análisis, mediante una evolución sintética de la situación actual del municipio, incorporando las primeras indicaciones para su ordenación.

Forma parte asimismo del documento de Información el Estudio Ambiental Estratégico, elaborado sobre el documento de alcance con objeto de evaluar la incidencia ambiental de la propuesta urbanística, identificando los efectos significativos que las presentes NUM pueden tener sobre el medio ambiente, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 130 del RUCyL.

2.2. Documento de Avance

El Avance es un documento de carácter intermedio entre la documentación de información y la de ordenación que integran las Normas Urbanísticas Municipales, en el que, sobre la base de un Diagnóstico Aplicado, se plantean los objetivos, criterios y estrategias fundamentales que van a guiar la redacción del instrumento urbanístico y se recogen algunas de las primeras propuestas. El Avance sirve como marco para el contraste y debate de las propuestas preliminares para la ordenación urbanística de Garray entre la corporación municipal y los equipos técnicos encargados de la redacción y supervisión del instrumento, que posibilita el desarrollo posterior de las mismas, formalizadas a través del documento para aprobación inicial. Al mismo tiempo, se integra con los documentos preliminares de información y análisis del término municipal, formulándose como documento de inicio a efectos de la tramitación ambiental de las Normas Urbanísticas.

Una primera versión del Avance de las NUM de Garray fue presentado a la corporación municipal, para su debate, en diciembre de 2014 y, tras su revisión, formalizado en el mes de enero de 2015 en un documento que fue objeto de difusión pública a través de la página web municipal, habilitándose asimismo un periodo para su consulta y presentación de sugerencias. Asimismo, se realizó una presentación pública del documento en el mes de abril de 2015 por parte del equipo redactor.

El documento de avance constaba de una memoria expositiva de los objetivos, criterios y principales propuestas urbanísticas que debían ser incorporadas al instrumento de planificación general, junto con una documentación gráfica en la que se presentaba un diagnóstico general de escala municipal y específico del núcleo de Garray y su entorno, así como una primera propuesta de ordenación. Tras dicho documento de Avance concebido como marco -foro de tanteo y orientación- de debate, se han precisado las necesidades y redefinido las soluciones de propuesta.

2.3. Tramitación Ambiental

Tal y como establece la legislación vigente en materia de urbanismo y en materia de evaluación ambiental, estas Normas Urbanísticas Municipales incluyen un Estudio Ambiental Estratégico que tiene por objeto de evaluar la incidencia ambiental de la propuesta urbanística, identificando los efectos significativos que la misma puede tener sobre el medio ambiente.

Para la redacción del Estudio Ambiental Estratégico se elaboró un Documento de Inicio que fue remitido a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, comunicando de este modo el inicio del procedimiento de elaboración de las Normas Urbanísticas y solicitando, a partir de la información aportada y un avance de la ordenación propuesta, la emisión del Documento de Alcance.

El Documento de Inicio fue presentado ante la Delegación Territorial de Medio Ambiente en Soria el 27 de marzo de 2015, quien lo remite para consultas a otras administraciones públicas y agentes interesados el 29 de abril de 2015. Concluido el periodo de consultas, y a la vista de los informes recibidos, el órgano ambiental elaboró el Documento de Alcance, base para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico, fechado el 30 de junio de 2015, y que fue comunicado al Ayuntamiento de Garray el 13 de julio de 2015.

2.4. Documento para Aprobación Inicial

A partir de la documentación de Información, Análisis y Diagnóstico del Término Municipal de Garray elaborada durante las fases previas, se desarrolla, tal y como establece la legislación vigente en materia de urbanismo, este documento de ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales que incluye todas las determinaciones exigidas por el RUCyL, propuesta fundada en el interés general, a medio y largo plazo, cuyo documento de ordenación está integrado por:

- **Memoria Vinculante**, que expresa y justifica los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirvan de fundamento al modelo territorial elegido.
- **Normativa Urbanística**, que recoge sus determinaciones escritas de carácter obligatorio, en forma de texto articulado.
- **Catálogos**, con las determinaciones escritas y gráficas relativas a la catalogación de los elementos del término municipal que deben ser protegidos, conservados o recuperados.
- **Planos de Ordenación**, con las determinaciones gráficas con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación.

Este documento debe ser sujeto al trámite de aprobación establecida en el artículo 154 y siguientes del RUCyL, siendo el Ayuntamiento de Garray la administración competente para la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas. Previamente a dicha aprobación, deberán procederse a la solicitud de los informes sectoriales exigibles de acuerdo a lo previsto en la ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LAS NUM

3. OBLIGATORIEDAD LEGAL

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales se redactan en cumplimiento del artículo 76.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que obliga a los municipios con población igual o superior a 500 habitantes a la redacción de un instrumento de planificación general (Normas Urbanísticas).

4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Con independencia de la obligatoriedad legal, para el municipio de Garay, de contar con un instrumento de planeamiento urbanístico adaptado a la legislación vigente, las NUM se conciben no solo como un instrumento capaz de dar respuesta a las demandas y necesidades locales en la materia, sino también de orientar un desarrollo armónico y sostenible del municipio, armonizando la satisfacción de los requerimientos de desarrollo con la preservación y potenciación de los valores locales, al mismo tiempo que ofreciendo un adecuado soporte para la mejora de aspectos sociales y económicos.

Asimismo, las NUM deben acometer mecanismos para mejorar la integración de un sistema territorial complejo, en el que coexisten un núcleo urbano cabecera con un cierto grado de dinamismo, un sistema de núcleos menores de carácter serrano y estructura rural, y algunas piezas territoriales de carácter estratégico y rango supralocal como el aeródromo, el Parque Empresarial del Medio Ambiente o, desde el punto de vista cultural, la Zona Arqueológica de Numancia. Todo ello en un contexto territorial geográficamente complejo, de transición entre la sierra soriana y la vega del Duero.

La redacción de estas NUM parte de un contexto urbanístico particular, con un municipio regido por unas Normas Subsidiarias Municipales aprobadas en el año 1988 y revisadas en 1994, y por tanto no adaptadas al marco legal vigente, que con el paso del tiempo han dado señales de obsolescencia y falta de adecuación a las necesidades reales del municipio que han derivado en la aprobación de cerca de una veintena de modificaciones puntuales que, tratando de solventar problemáticas puntuales, han dado lugar a un contexto normativo urbanístico complejo y heterogéneo. A todo ello deben sumarse las actuaciones regionales en el municipio, a través del Plan Regional Valle del Duero y, específicamente, del actualmente vigente Proyecto Regional del Parque Empresarial del Medio Ambiente, cuya lógica supramunicipal debe ser considerada e incorporada a las estrategias territoriales municipales.

No se debe olvidar asimismo el amplio desarrollo legislativo estatal como regional que se ha producido durante las más de dos décadas de vigencia de las NN. SS. en materia de urbanismo, patrimonio natural y cultural, y que han perfilado los criterios de actuación urbanística sobre ámbitos de reconocido valor como la Red Natura 2000, Hábitats naturales, montes, yacimientos arqueológicos,...que en un municipio como el de Garay constituyen un porcentaje ampliamente mayoritario de la superficie municipal. Asimismo, desde el punto de vista urbanístico la reorientación de las líneas de actuación regionales hacia la intervención en el tejido consolidado, a través de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, debe ser tenida en consideración en tejidos en los que aún se mantienen amplios vacíos interiores.

Partiendo de la experiencia que supone el marco de planeamiento actualmente vigente y su aplicación, las nuevas NUM deben constituirse como un documento de planeamiento urbanístico comprensivo, capaz de regular de forma integral, coherente y adaptada al lugar los procesos de transformación territorial a todas las escalas, desde la acción edificatoria a las actuaciones en suelo rústico, pasando por los procesos de transformación de la forma y función urbana, garantizando el correcto funcionamiento del sistema territorial y urbano, adaptado al contexto social y económico actual.

La conveniencia de redactar un nuevo instrumento de planeamiento general para el municipio no responde por tanto únicamente a una mera adaptación al actual marco legal urbanístico, estatal y autonómico, sino que resulta imprescindible para dotar al municipio de un marco coordinado de actuación en el territorio. Las nuevas Normas Urbanísticas Municipales deben ser capaces de proporcionar un marco de referencia propositivo, potenciador de políticas urbanísticas que pongan en valor la ordenación como instrumento útil, entendido más allá de la necesaria regulación normativa que implican unas Normas Urbanísticas para el espacio y los usos del conjunto municipal.

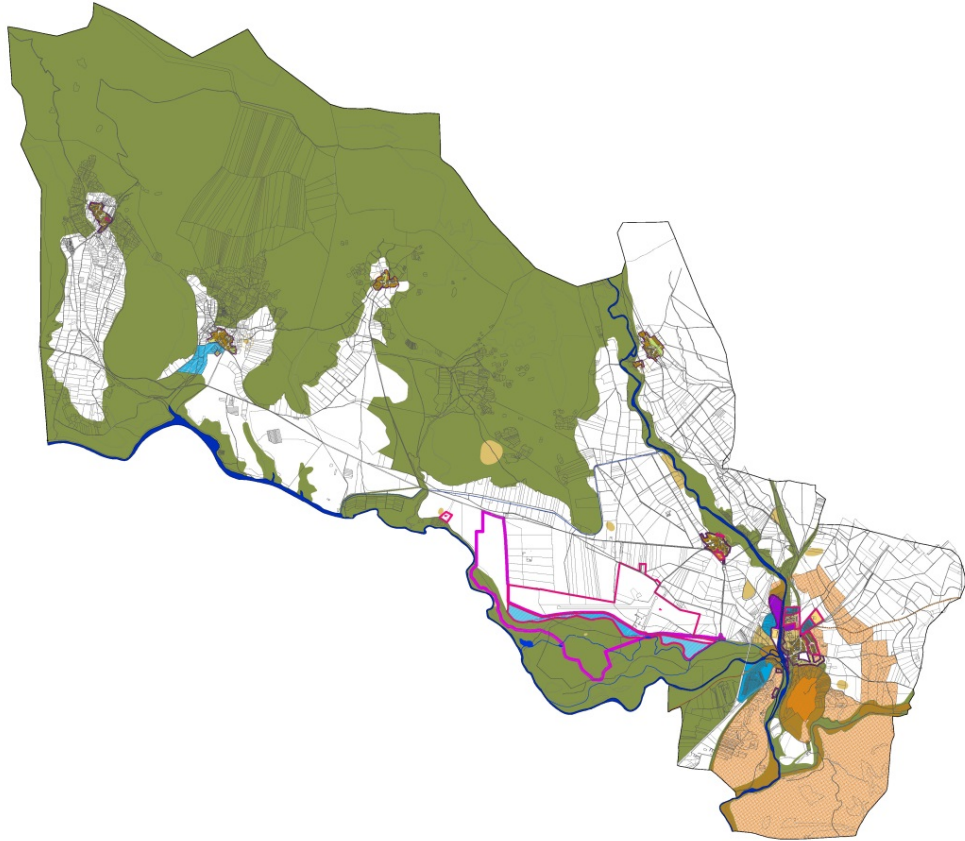


Imagen del plano de planeamiento vigente donde se indican las MP.

SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

5. ENCUADRE

A partir de la información recopilada en las primeras fases de redacción del instrumento, se ha elaborado un análisis y diagnóstico del Término Municipal de Garray y sus distintos núcleos urbanos, que centra su atención fundamentalmente en la consideración y valoración de aquellos factores territoriales y urbanos de carácter estructurante, diferenciándose en el mismo los aspectos territoriales y ambientales de los vinculados específicamente a los núcleos urbanos consolidados. Este diagnóstico permite tanto el reconocimiento de las fortalezas y valores del municipio como las potenciales dificultades, problemas y retos a los que este se deberá enfrentar en los próximos años, ayudando a definir el papel de las Normas Urbanísticas en la adecuada gestión de los mismos y sustenta la propuesta de ordenación y una política de actuaciones públicas.

A través del Diagnóstico se realiza una selección de aquellos conceptos y propuestas capitales del análisis, así como una lectura positiva de las debilidades y problemáticas detectadas en el municipio y de las carencias manifestadas en el planeamiento urbanístico actual, capaces de sustentar una propuesta urbanística orientada a:

- a) Fortalecer la posición de Garray dentro de la provincia de Soria
- b) Entender la estructura histórica y paisajística del municipio, así como de su entorno territorial
- c) Potenciar aquellos factores capaces de enriquecer y revalorizar la calidad ambiental del sistema urbano, reforzando en lo posible su posición territorial y protegiendo su rico y diverso patrimonio cultural y natural.

A través del Diagnóstico se reconocen tanto aquellas debilidades y amenazas a las que el municipio de Garray debe hacer frente, derivadas tanto del marco urbanísticos actualmente vigente como de las particulares características del municipio, como fortalezas locales sobre las cuales es posible articular una propuesta, a través de las nuevas NUM, que redunde en la mejora global del sistema urbano y territorial. Las NUM proponen, como instrumento de planificación general, un marco de actuación urbanística y territorial adecuado para la resolución de las deficiencias y el aprovechamiento de las fortalezas y oportunidades identificadas, teniendo por tanto no solo un perfil regulador, sino también estratégico y propositivo, capaz de sustentar un proyecto compartido.

6. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

6.1. Problemáticas instrumentales. Déficits del Planeamiento vigente

6.1.a) Obsolescencia del instrumento urbanístico vigente

Garray cuenta con planeamiento urbano vigente, unas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas en el año 1994 y, por tanto, no adaptadas al actual marco legislativo estatal ni autonómico. Sin embargo, más allá de su obsolescencia y falta de adecuación del instrumento a la situación municipal actual desde el punto de vista legal, territorial, urbanístico, económico, social,...la experiencia en la aplicación del instrumento ha manifestado déficits notables en la capacidad de estas normas para dar una respuesta satisfactoria a algunas de las demandas municipales, de lo cual es buena muestra el elevado número de modificaciones de las que han sido objeto, algunas de ellas con una importante incidencia en la regulación territorial pero sin que estas impliquen una reconsideración global del instrumento ni la necesaria adaptación al muy diferente contexto territorial, social, económico y legal.

Ello ha dado lugar a un marco normativo urbanístico complejo y heterogéneo, en la que sobre la base de un instrumento con carencias reseñables (ausencia de catálogos, regulación obsoleta de los ámbitos de crecimiento urbano, ordenación del suelo rústico incompleta y no particularizada con remisiones puntuales a las Normas Subsidiarias Provinciales,...) se superponen regulaciones que resuelven parcialmente algunos de dichos déficits y actualizan su regulación al marco vigente (catálogo arqueológico –pero no arquitectónico–, usos en suelo rústico –pero sin reconsideración de las categorías–,...) junto con otras que inciden sobre aspectos puntuales, generando en ocasiones singularidades normativas localizadas (por ejemplo, la regulación de la vivienda unifamiliar y sus construcciones auxiliares).

Por otra parte, resulta necesario valorar el grado de desarrollo de las NN.SS. integrando en las nuevas NUM las determinaciones derivadas del planeamiento de desarrollo atendiendo al nivel de ejecución de sus determinaciones. Así, Planes Parciales como los de los sectores P2.1, P2.2 y P3 ejecutados, pueden ser ya integrados en el Suelo Urbano Consolidado, mientras que el PP 5 Dinosaurio debe ser objeto de reconsideración con el objeto de garantizar su viabilidad, adaptada al marco legal vigente. El sector de suelo urbanizable en el núcleo de Dombellas, no desarrollado, debe ser reconsiderado a partir de la lógica de consolidación y preservación de los núcleos rurales y su estructura tradicional, proponiéndose su supresión en la propuesta de las NUM.

En relación sectores de uso industrial, no desarrollados, se mantienen en su condición de reservas de suelo productivo, adecuando sus determinaciones y estableciendo mecanismos para mejorar sus posibilidades de desarrollo futuro.

6.1.b) Necesidad de armonización de instrumentos de ámbito local y supralocal

Junto a la complejidad propia de la normativa estrictamente municipal, que debe ser objeto de reconsideración, coordinación y normalización, concurre en el municipio de Garray una dificultad adicional derivada de la incidencia directa sobre el término municipal de varios instrumentos de ordenación del territorio, cuyas determinaciones deben ser consideradas, asumidas e integradas. Dentro de estos instrumentos el de mayor trascendencia para la ordenación municipal, por su incidencia directa sobre la ordenación urbanística del término municipal, es el Proyecto Regional Parque Empresarial del Medio Ambiente, que delimita y ordena un ámbito de suelo urbano consolidado de uso industrial próximo a las 150 hectáreas al oeste del núcleo de Garray.

El citado Proyecto Regional supone una reconsideración del anterior proyecto de la Ciudad del Medio Ambiente, reduciendo su ámbito y revisando sus condiciones funcionales y urbanísticas. Este hecho da lugar a la existencia de algunas zonas, excluidas del PR PEMA, que sin embargo sí han sido objeto de algún tipo de desarrollo urbanístico (obras de urbanización) y a las que las NUM deben dar solución específica.

6.2. Conflictos identificados

6.2.a) La heterogénea evolución socioeconómica local

Aunque Garray en su conjunto ha tenido en los últimos años una positiva tendencia demográfica, la misma ha sido desequilibrada desde el punto de vista espacial, con una tendencia a la consolidación del núcleo cabecera como centro poblacional y una progresiva pérdida de vitalidad y estancamiento de los núcleos menores, haciendo perentorio que se aborden acciones que fomenten el arraigo poblacional en los mismos.

6.2.b) Capacidad de acogida y adecuación a demandas futuras

El progresivo crecimiento poblacional de Garray en los últimos años, sustentado por la proximidad a la capital Soriana y la mejora de las comunicaciones, tendrá previsiblemente continuidad en el futuro y se verá reforzado por el desarrollo de actuaciones como las vinculadas al Parque Empresarial del Medio Ambiente. Es por ello necesario evaluar las demandas actuales y futuras, particularmente del núcleo de Garray, para ofrecer una solución que permita asumir un viable crecimiento poblacional y, al mismo tiempo, un desarrollo urbano sostenible, dotando al municipio de las dotaciones y servicios demandados por la población y que garanticen un adecuado nivel de vida, todo ello integrado en los tejidos preexistentes.

6.2.c) Déficits del sistema vial estructurante

Una de las carencias detectadas en los ámbitos urbanos es el déficit de estructura, claramente contrastable en la consideración del viario público, de dimensiones ajustadas para la convivencia entre el tráfico rodado y el peatón y con condiciones de urbanización nada sensibles a esta realidad, particularmente en el núcleo principal de Garray, con mayor intensidad de tráfico. En el caso de los núcleos de menor entidad, los déficits atienden a la condición eminentemente rural que da lugar a espacios desconfigurados, la indefinición de los límites entre lo público y lo privado o a extendidos aunque menos significativos problemas en la pavimentación y dotación de servicios, que en todo caso no suponen, para las densidades actuales, problemas significativos desde el punto de vista funcional.

6.2.d) Incompleción de la trama urbana

Un aspecto reseñable en todos los núcleos urbanos de Garray es la existencia de extensos vacíos urbanos, áreas sin uso y débilmente estructuradas que conviven linderas a las tradicionales y plenamente consolidadas, que desde el punto de vista urbanístico no cuentan con condiciones que garanticen la ejecución e integración viable con el tejido preexistente. Esto ha limitado la capacidad municipal no solo para su desarrollo, sino también procurar que el mismo contribuya a la mejora de la estructura urbana (dotaciones, conectividad entre barrios,...).

6.2.e) Heterogeneidad y tensiones en la trama urbana de Garray

La dinámica urbana del núcleo cabecera exige estrategias que garanticen la preservación de tejido tradicional central al mismo tiempo que la integración de los vacíos en zonas de borde las áreas de reciente desarrollo con tipologías residenciales unifamiliares, dotando a este conjunto heterogéneo de una estructura urbana equilibrada y funcionalmente eficiente. Por otra parte, el tejido urbano presenta una rica diversidad, combinándose en ellos, no siembre de forma armónica, barrios de trazados históricos y estructuras tradicionales, nuevas urbanizaciones paulatinamente consolidados y con servicios urbanos o núcleos rurales menores en sus distintas configuraciones. Su heterogeneidad y discontinuidades, siendo un valor apreciable, obligan a ordenar el suelo urbano de una forma pormenorizada, atenta a las características propias del lugar y a las tendencias identificadas, con el objeto de garantizar su integración armónica.

6.2.f) Necesidad de garantizar la pervivencia de los tejidos rurales

En los núcleos menores debe primar, además de la adopción de estrategias para la consolidación de la población, la contención y compleción del tejido tradicional que permita la preservación de su estructura histórica. Sometidos a un proceso de progresiva despoblación, con efectos negativos sobre el tejido edificado, y con aún grandes vacíos dentro de su tejido, procede primar la recuperación de lo existente y el impulso de acciones que completen la trama urbana frente a crecimientos de borde que no contribuyen a la mejora de la estructura global de los asentamientos.

6.2.g) Demandas de mejora del sistema de dotaciones

Aunque el municipio de Garray cuenta con una oferta de servicios y dotaciones públicas suficiente, cumpliendo holgadamente los estándares recomendados y la demanda de la población residente, resulta susceptible de mejora en algunos aspectos, particularmente en lo vinculados a la adecuación a futuras necesidades tanto de residentes como de una previsiblemente creciente población estacional vinculada a una oferta de turismo y ocio en expansión. Residencias comunitarias, servicios terciarios, equipamientos culturales,...son usos cuya demanda previsiblemente se va incrementada en los próximos años.

Asimismo, los espacios libre públicos locales, tanto de pequeña, algunos desconfigurados, como de gran escala, son ámbitos susceptibles de mejora y recualificación como elementos estructurantes capaces de incrementar de manera significativa la calidad urbana, y cuya intervención sobre los mismos debe ser entendida en clave de oportunidad.

6.2.h) Problemas de conservación de la edificación con valores arquitectónicos y urbanos

El planeamiento vigente no contaba con un catálogo, instrumento específico que debe servir para la protección de los elementos más relevantes del patrimonio arquitectónico local, recurriendo en su lugar a una categoría de calificación, denominada “Rehabilitación Interior” que aunque establecía condiciones particulares de intervención también habilitaba una aplicación flexible. Si bien no existen problemas reconocibles en relación a la protección del patrimonio, resulta necesario adecuar las herramientas encargadas de la misma, identificando adecuadamente los bienes a conservar y clarificando matizadamente las condiciones de actuación autorizables en cada caso.

6.3. Potencialidades reconocidas

6.3.a) Los asentamientos tradicionales como integrantes de un paisaje valioso

En el sistema urbano del núcleo de Garray, pero también de los núcleos rurales, mantiene elementos reconocibles de la estructura de asentamientos tradicional. Es particularmente notable en los núcleos serranos su adaptación a la topografía y al entorno, en el conjunto de núcleos rurales su imbricación en el sistema territorial –camino, recorridos, relación con el medio natural y agrícola,...-- o en el núcleo de Garray su vinculación a los cursos fluviales y a las vías de comunicación históricas. Todo ello conforma un paisaje valioso desde el punto de vista ambiental, cultural y escénico que debe ser preservado, pero también potenciado desde su consideración integrada como parte de las estrategias de desarrollo local.

6.3.b) Los corredores naturales como conectores del medio rural y urbano

Las zonas de ribera del río Duero, y del río Tera, lugares vinculados tradicionalmente a la actividad agropecuaria, mantienen una valiosa vegetación propia entremezclada con plantaciones antrópicas y las antiguas explotaciones –bosques, eras, fuentes –, configurando un conjunto de indudable valor natural y paisajístico que se ve subrayado por su condición estructurante de corredores verdes que atraviesan el término separando los núcleos de Garray y Chavaler, de los de carácter serrano. Al mismo tiempo, estos elementos naturales se insertan dentro de los tejidos urbanos configurando notables, por superficie y calidad, espacios libres y áreas de transición y conexión entre el medio urbano y el rural, condición que debe ser considerada, ordenada y potenciada como elemento capaz de contribuir al incremento de la calidad urbana.

6.3.c) Elementos territoriales excepcionales como motores locales

El propio territorio constituye, por tanto, un valor de particular relevancia en el municipio de Garray, tanto desde el punto de vista cultural (arquitectura local, zona arqueológica Numancia,...) como natural (ríos Duero y Tera, espacios serranos, senderos rurales,...), que ofrece la base para el desarrollo de estrategias de desarrollo y dinamización, particularmente vinculadas a los núcleos rurales en los que resulta necesario facilitar la implantación de iniciativas que, desde el respeto al contexto, potencien la actividad económica como mecanismo al mismo tiempo necesario para el arraigo de la población residente.

6.3.d) Polos de dinamización económica de escala supralocal

El comienzo de la implantación de actividades empresariales y productivas en el Parque Empresarial del Medio Ambiente supondrá un importante catalizador de la actividad económica local y supralocal que el municipio de Garray debe ser capaz de aprovechar a través de una estrategia de desarrollo e intervención propia. La consideración de los flujos de actividad entre Garray y el parque Empresarial, la posibilidad de dinamización del tejido empresarial local o el incremento de la población residente son aspectos que deben ser tenidos en consideración en el instrumento urbanístico tanto desde el punto de vista de la ordenación como con carácter estratégico.

6.3.e) El interés de la construcción de un proyecto compartido

Por su propia condición de documento consensuado y participado, las NUM constituyen un instrumento que permite articular un proyecto colectivo, capaz de abordar los conflictos propios de la actividad urbanística local, pero también de servir de plataforma programática a acciones de transformación y mejora municipal a medio y largo plazo. Esta oportunidad, admite y requiere que las NUM sean un marco de referencia propositivo, potenciador de políticas que pongan en valor la ordenación urbanística, como instrumento útil para el Ayuntamiento de Garraý más allá de la necesaria regulación normativa.

OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LAS NUM

7. OBJETIVOS GENERALES

Las NUM se redactan desde una perspectiva propositiva, estableciendo a partir de un diagnóstico positivo, que parte del conocimiento de sus actuales condiciones espaciales, económicas y sociales y de una previsión de su evolución futura, una serie de objetivos generales que son abordados desde este instrumento de planeamiento y hacia cuya consecución se dirigen tanto las estrategias a escala municipal, como las determinaciones y formulaciones de ordenación detallada o parcial en aquellos ámbitos urbanos consolidados.

Los objetivos principales de estas Normas Urbanísticas Municipales son:

- Acometer la necesaria actualización del planeamiento urbanístico municipal al marco legal vigente y a la realidad urbana/territorial, corrigiendo las disfunciones y problemas de obsolescencia derivados de un instrumento vigente, las NNSS, objeto de numerosas modificaciones.
- Articular de manera adecuada y desde una perspectiva municipal integrada el conjunto de usos, valores y actuaciones con incidencia territorial. En particular, las NUM deben ser el soporte que relaciones piezas territoriales e instrumentos como planes, proyectos, instrumentos de protección o proyectos estratégicos, tanto endógenos como exógenos.
- Entender y transmitir las NUM como una oportunidad, desde su condición de proyecto colectivo, para la resolución de las demandas, necesidades y problemas de la población.

Como objetivos particulares, que desarrollan los anteriores epígrafes, las NUM plantean

- Asegurar la sostenibilidad del modelo de desarrollo previsto para el municipio a través de la nueva propuesta urbanística.
- Garantizar el mantenimiento de los valores culturales y naturales locales a través de medidas de protección, limitando los impactos sobre los mismos de las propuestas urbanísticas al mismo tiempo que se incorporan estrategias proactivas para su valorización y potenciación, con particular atención a elementos relevantes como la Zona Arqueológica de Numancia o los bienes integrantes de la Red Natura 2000.
- Ordenar de forma coherente y articulada los distintos tejidos tradicionales, tanto de Garay como de los núcleos menores, teniendo en consideración sus particulares condiciones de implantación, urbanas y arquitectónicas.
- Revisar las condiciones de desarrollo del tejido urbano adaptando las mismas a las necesidades identificadas, primando las actuaciones que incidan en el interior de tejidos ya consolidados o la compleción de actuaciones ya iniciadas, ajustando en su caso las condiciones urbanísticas de aplicación en cada ámbito.
- Corregir tendencias erráticas que originan un déficit global de estructura y calidad urbana y de los servicios en el sistema urbano del municipio, derivadas de los problemas de aplicación de un marco de planificación cuya obsolescencia lo hace insuficiente, para corregir y orientar la transformación y, en su caso, crecimiento, de los núcleos urbanos del municipio de Garay.
- Orientar la evolución de la transformación y los posibles desarrollos urbanísticos del municipio, programando acciones estratégicas de mejora y recualificación urbanística, vinculadas a la puesta en valor de sus recursos naturales y culturales

- Producir un documento de planeamiento general concebido como instrumento práctico y solvente para la gestión y la regulación del desarrollo urbanístico del municipio, diseñando de forma específica para Garray las herramientas normativas capaces de ordenar reglamentamente y de acuerdo al marco legal vigente sus transformaciones urbanas y territoriales.
- Promover la implicación ciudadana y la participación pública e institucional, sometiendo a evaluación participada el desarrollo urbanístico existente –tanto de los diferentes servicios de la Administración, como de las instituciones y colectivos locales y de la sociedad civil.

8. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LAS NUM

Bajo el **criterio general** de entender la estructura histórica y paisajística del municipio, los núcleos urbanos y sus entornos territoriales, como potencial capaz de enriquecer y revalorizar los factores de calidad ambiental del sistema urbano, fortaleciendo en lo posible su posición territorial y protegiendo a la vez su rico patrimonio cultural y ambiental, y tomando como base el análisis y diagnóstico realizado, se definen una serie de propuestas específicas de ordenación urbanística.

Estas NUM destacan el papel central del núcleo de Garray. Las propuestas de las NUM se orientan a consolidar esta posición, diferencial respecto a Soria capital, y al refuerzo tanto de sus valores (económico-sociales, culturales,...) como a la potenciación de sus oportunidades, particularmente desde el punto de vista productivo y dotacional, reforzando la capacidad de acoger usos de tipo industrial transformador, ligados a la actividad agrícola y forestal como principales motores económicos locales, junto a nuevas actividades –turismo, terciario avanzado y residencial-, acordes a su caracterización, valores y condiciones medioambientales.

La consideración de Garray se compatibiliza con la valoración y potenciación de las características propias de los núcleos y entidades menores, ámbitos urbanos enclavados en parajes donde son especialmente destacables los valores del entorno. Las propuestas para estos núcleos se orientan al mantenimiento de la estructura tradicional del asentamiento, con su estrecha relación entre los espacios habitados y su emplazamiento natural, apostando por la regeneración y revitalización de los valores autóctonos.

Junto a la atención a los asentamientos urbanos, las NUM deben incidir en la protección y valorización de los valores culturales y naturales, no solo desde su obligada protección, sino también identificando sus posibilidades como recursos de indudable interés para el desarrollo local, integrándose en un sistema coherente de ordenación que incida en las diferentes escalas de aproximación al territorio.

Todo ello se debe enmarcar en un documento con una exposición sintética de sus estrategias de actuación, las ideas principales que motivan el plan y que pueden dirigir un proyecto para el municipio que debe ser compartido, a partir de las cuales se desarrolla el instrumental normativo claro, y preciso, necesario para su puesta en práctica.

9. ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN DE LAS NUM

Más allá de la necesaria adecuación y actualización del obsoleto marco normativo vigente, emerge la necesidad de dotar a Garray de un instrumento urbanístico con una perspectiva estratégica capaz de dar no solo solución a problemáticas actuales sino sobre todo servir de guía para su desarrollo territorial, social y económico en el futuro. La complejidad del municipio, derivada de su extensión y particular geografía, exige abordar su planificación desde una perspectiva que coordine las estrategias globales con los requerimientos particulares de cada una de las situaciones existentes: la sierra frente a las vegas agrícolas, lo rural y lo urbano, un Garray dinámico con el estancamiento de los núcleos menores,... junto con situaciones de particular complejidad como los usos excepcionales en suelo rústico –algunos de los actuales implantados de forma irregular–, el entorno del Parque Empresarial del Medio Ambiente y aeródromo, o las actividades productivas.

En la actualidad, el núcleo de Garraý concentra la actividad social y económica local, contrastando con unos núcleos rurales estancados y con puntuales problemas de degradación arquitectónica y urbana derivados de una continuada pérdida de población frenada en los últimos años con la emergencia de algunas actividades ligadas al medio rural como el turismo y ocio en espacios naturales, la implantación de segundas residencias o la recuperación de algunas actividades agropecuarias tradicionales. Las NUM desarrollan para estos núcleos menores acciones que, garantizando el mantenimiento y recuperación del sistema de asentamiento tradicional, posibilitando una flexibilidad funcional y tipológica que permita, garantizando la integración con las preexistencias, la implantación de actividades que contribuyan a su revitalización social y económica.

La dinámica urbana del núcleo cabecera, más compleja, exige estrategias que garanticen la preservación de tejido tradicional central al mismo tiempo que la integración de los vacíos internos y las zonas de borde de reciente desarrollo con tipologías residenciales unifamiliares. Dotar a este conjunto heterogéneo de una estructura urbana equilibrada y funcionalmente eficiente es una prioridad para las Normas Urbanísticas. La compleción y estructuración de los vacíos urbanos junto con actuaciones puntuales sobre el tejido consolidado, ya sea a través de ámbitos de actuación aislada o integrada, son mecanismos de básicos para la consecución de este objetivo. Las demandas no satisfechas de suelo destinadas tanto a usos residenciales o productivos son abordadas por otra parte desde el análisis de su viabilidad y oportunidad, primando en todo caso, frente a procesos expansivos, la continuidad y mejora del tejido existente.

En los núcleos menores prima la contención y compleción del tejido tradicional. Sometidos a un proceso de progresiva despoblación, con efectos negativos sobre el tejido edificado, y con aún grandes vacíos dentro de su tejido, procede primar la recuperación de lo existente y el impulso de acciones que completen la trama urbana frente a crecimientos de borde que no contribuyen a la mejora de la estructura global de los asentamientos. Es necesario por ello precisar y acotar los límites de estas localidades, particularmente las localizadas en la sierra por sus mayores condicionantes de implantación. Con todo, no se obvia, incluso en estos núcleos menores, puntuales tensiones de crecimiento que son identificadas y caracterizadas desde su condición estructural y funcional, analizando su idoneidad para la mejora urbana y acotando estrictamente la extensión y carácter de las transformaciones deseables.

Esta propuesta se inserta en el marco dado por una clasificación urbanística del conjunto del término municipal sensible a sus valores y potencialidades. Partiendo de los condicionantes derivados de la legislación sectorial (vías pecuarias, montes de utilidad pública, hábitats de interés natural, la red hidrográfica, patrimonio arqueológico,...), las NUM realizan una propuesta destinada a aprovechar y potenciar valores como la relación entre el medio urbano y el rural o los vínculos con hitos culturales y naturales, garantizando en todo caso la protección de los valores territoriales reconocidos.

Las riberas de los ríos Duero y Tera cuentan con un elevado potencial tanto para el desarrollo de actividades de disfrute de la naturaleza como para la mejora de la vida urbana que pueden ser potenciadas a través de actuaciones tanto en el medio rural como urbano. La cercanía del hito arqueológico de Numancia, referente cultural más notable de la zona cuya protección debe ser garantizada, puede ser también aprovechado como elemento atractor junto con otros hitos culturales del entorno -miradores, iglesias rurales, centros culturales o la propia naturaleza-. Todos ellos, junto con elementos como la travesía urbana de Garraý o la red de senderos rurales, son elementos estructurantes, de escala territorial y urbana, sobre los que la propuesta de las NUM debe apoyarse.

Entre los elementos estructurantes municipales cabe incluir también el Parque Empresarial del Medio Ambiente, actuación amparada por un Proyecto Regional cuyas determinaciones las Normas Urbanísticas Municipales asumen plenamente. Las NUM sí ofrecen, no obstante, una solución urbanística a un entorno del Parque Empresarial parcialmente transformado, cuyas infraestructuras y dotaciones existentes pueden ser aprovechadas para mejorar la articulación de la estructura territorial

Todo ello se encuadra en un documento de Normas Urbanísticas Municipales que no solo responde a la necesidad de contar con un instrumento de planificación adaptado a la actual realidad territorial y legal, sino que debe constituirse en un documento destinado a la sencilla y eficaz gestión de la actividad urbanística local.

Un objetivo que se sustenta en unas determinaciones claras, precisas y adaptadas a las particularidades locales, garantizando el mantenimiento de los elementos esenciales de la estructura territorial, urbana, arquitectónica y funcional al mismo tiempo que proporciona herramientas flexibles y operativas para abordar las necesidades locales presentes y futuras.

El presente capítulo identifica y describe las principales líneas de actuación que son objeto de desarrollo por parte de las Normas Urbanísticas Municipales de Garray, entendidas como acciones estratégicas o acciones preferentes de ordenación para las cuales el instrumento de planificación establece las bases para su correcto desarrollo y la consecución de los objetivos subrayados.

Estas líneas de trabajo nacen como resultado de los procesos de información, análisis y diagnóstico del municipio y la identificación tanto de los aspectos positivos como negativos, proponiéndose una estrategia para la mejora futura de un territorio entendido de manera integral e integrada. A partir de este diagnóstico, las NUM desarrollan, a través de sus determinaciones urbanísticas, las siguientes **Estrategias de Actuación Urbanística**:

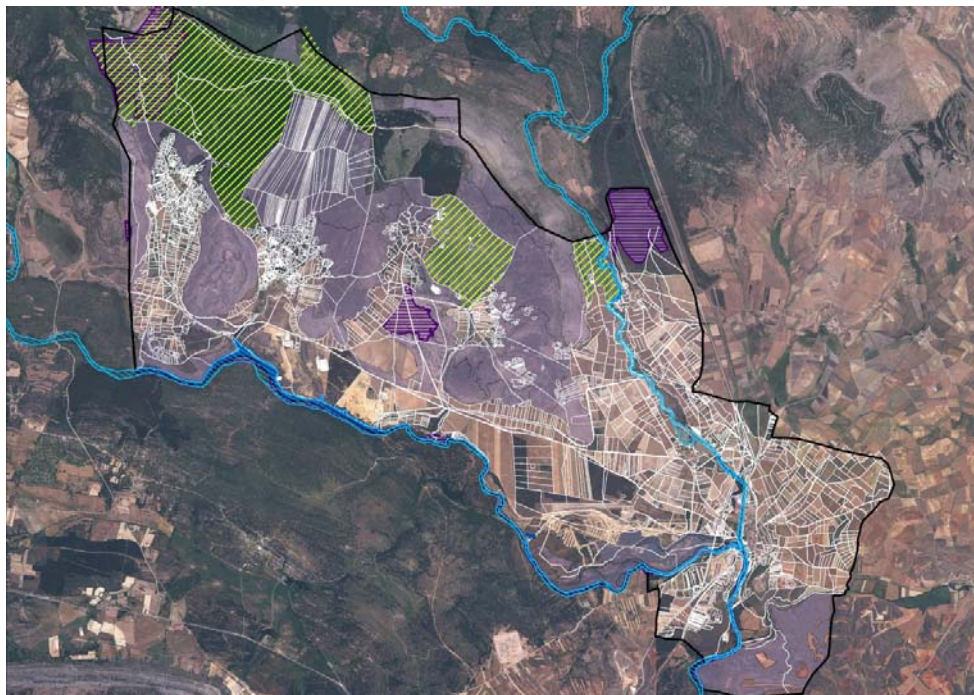
- a) Ordenación racional de los recursos territoriales
- b) Contención y racionalización del crecimiento urbano
- c) Valoración particularizada de la dualidad entre Garray y los núcleos rurales
- d) Potenciación de los elementos estructurantes territoriales y urbanos
- e) Integración de proyectos supramunicipales en la estrategia territorial local
- f) Ordenación coherente y articulada del tejido urbano tradicional
- g) Protección y valorización del patrimonio cultural y natural

9.1.a) Ordenación racional de los recursos territoriales

La clasificación de suelo y regulación de las actividades actualmente vigente, establecida por las NN. SS: y matizada en el caso del Suelo Rústico por la Modificación Puntual nº 11, que adapta parcialmente su régimen al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aborda únicamente la regulación de los fenómenos urbanísticos más funcionales, sin una estrategia de protección y desarrollo integrada y global del municipio y de su entorno territorial, no respondiendo de manera plenamente satisfactoria a las necesidades y demandas de gestión del territorio del municipio, reconociéndose en la misma, más allá de su falta de actualización, carencias derivadas de su desajuste con la realidad material.

Es el caso, por ejemplo, de la consideración del BIC Zona Arqueológica de Numancia, de la presencia de actividades en suelo rústico no compatibles con los actuales regímenes de protección o la consideración de los entornos de los núcleos urbanos.

El potencial que ofrece el medio natural de Garray, como espacio de calidad ambiental y paisajística (LICs, MUPS, Hábitats de Interés Comunitario...), forma parte de la base de las estrategias de desarrollo territorial consideradas en las NUM, al igual que otros valores, como los vinculados al patrimonio cultural, arqueológico, urbano y arquitectónico, que cobran protagonismo, desde el punto de vista de la protección pero también desde el de las oportunidades de aprovechamiento de los recursos endógenos.



Superposición a MUP y LIC de los hábitat de interés prioritario –violeta rayado- y no prioritarios – color plano-.

9.1.b) Contención y racionalización del crecimiento urbano

Las NUM parten de la premisa de orientar el desarrollo urbano local hacia un modelo compacto y ajustado a las demandas y necesidades actuales y futuras, desde un criterio de racionalidad y sostenibilidad, pero sin renunciar por ello a dotar a un municipio con una demografía creciente de las herramientas necesarias para acoger a nuevos residentes.

Los desarrollos propuestos deben garantizar un adecuado equilibrio entre las necesidades de suelo residencial y productivo, teniendo en consideración el estado actual de desarrollo de los ámbitos previstos por el planeamiento previo, con un alto grado de ejecución de los ámbitos residenciales pero limitado en los industriales, uso ese último que puede ser asumido mayoritariamente por el suelo disponible en el Parque Empresarial del Medio Ambiente.

La propuesta pasa por ello por localizar las tensiones de crecimiento existentes, focalizadas fundamentalmente en el núcleo de Garray, pero también por el estudio de la disponibilidad de suelo adecuado para dichos fines, primando la continuidad y la viabilidad en la gestión de actuaciones urbanísticas y priorizando las intervenciones que suponen la compleción de tejidos existentes, articulando tramas urbanas incompletas a través de la estructuración de vacíos urbanos, frente a procesos de crecimiento perimetral. Además debe potenciarse la ejecución de aquellos ámbitos cuyo desarrollo ya ha sido iniciado, a través de herramientas que contribuyan a resolver conflictos puntuales sobrevenidos (adecuación al marco legal, ajuste funcional y tipológico, mejora de integración urbana,...). Para ello deben establecerse mecanismos urbanísticos, mediante los procesos de planificación, gestión o la introducción de ajustes sobre la ordenación vigente, que posibiliten una transformación ordenada y viable del tejido, generando los servicios e infraestructura necesaria no solo para su correcto funcionamiento y calidad urbana, sino también para su integración en los tejidos ya consolidados.

9.1.c) Valoración particularizada de la dualidad entre Garray y los núcleos rurales

Uno de los aspectos a considerar en la ordenación del sistema urbano de Garray es la diferencia sustantiva que desde el punto de vista formal, pero también social, económico y en relación a las dinámicas urbanas existe entre la cabecera municipal y los núcleos rurales.

Mientras el primero refuerza su posición como foco concentrador de actividades y población, apoyado por su buena comunicación y posibilidades de crecimiento, los núcleos menores, y particularmente los serranos, se encuentran en un periodo de estancamiento poblacional que requiere acciones destinadas a su consolidación. Desde el punto de vista formal, tampoco es posible hablar en estos últimos de la existencia de una estructura urbana claramente configurada, sino de un agregado informal de parcelas edificadas, solo puntualmente organizadas en torno a hitos locales como las iglesias, los lavaderos, las pequeñas plazas

Así, si bien en Garray las estrategias de intervención pueden incidir simultáneamente en el refuerzo de la estructura urbana y arquitectónica existente y en la habilitación de procesos de crecimiento tanto a través de la compleción de vacíos internos como de la articulación de puntuales áreas de crecimiento perimetrales, en los núcleos rurales las acciones deben centrarse en la intervención directa sobre el tejido existente. En este sentido cobra especial trascendencia la ordenación de los bordes urbanos, de la zona de transición entre lo urbano y lo rural, que debe ser definida con claridad para primar, a través de unas propuestas urbanísticas centradas en los espacios interiores de las localidades, un desarrollo compacto.

9.1.d) Potenciación de los elementos estructurantes territoriales y urbanos

El diagnóstico realizado ha constatado la existencia en el municipio de Garray de interesantes y notables valores territoriales, con algunos elementos excepcionales como las riberas de los ríos Duero y Tera, con tramos urbanos que deben ser potenciados, o la Zona Arqueológica de Numancia, hito cultural de alcance supralocal. Junto a ellos, las zonas de vega o las primeras estribaciones serranas ofrecen en su conjunto un entorno con valores paisajísticos notables que deben ser aprovechados y potenciados, también como un modo de mejora y dinamización de los asentamientos urbanos insertos en el mismo. Posibilitar la implantación de una oferta orientada al ocio y disfrute de la naturaleza, aprovechando la proximidad de estos elementos a los núcleos tradicionales, la red de caminos, los espacios de transición con el medio rural, etc. puede ser un interesante mecanismo que contribuya a la consolidación de la población residente en los mismos.

En el caso del núcleo de Garray debe potenciarse la relación tanto con Numancia como con los ríos Duero y Tera, definiendo este último un límite oeste del núcleo urbano, de indudable calidad ambiental, que debe contribuir a la mejora global del sistema de espacios libres local. En el caso de Numancia, su condición de hito atractor y elemento dinamizador puede ser potenciada, poniéndola en relación con otros valores territoriales como el paisaje. La oportunidad de incorporar al sistema urbano toda una red estructurada de espacios naturales como las riberas de sus ríos principales, o las zonas aledañas a Numancia ofrece una estimable incidencia potencial en la mejora de la articulación y calidad ambiental del municipio.

9.1.e) Integración de proyectos supramunicipales en la estrategia territorial local

Por su jerarquía normativa, las NUM deben asumir e integrar plenamente entre sus determinaciones las derivadas del Proyecto Regional del Parque Empresarial del Medio Ambiente. Pero al mismo tiempo es necesario proponer una adecuada solución para su entorno, particularmente para ámbitos ya transformados, posibilitando el aprovechamiento de las infraestructuras y dotaciones ya existentes de acuerdo a las prescripciones de la Declaración de Impacto Ambiental del citado proyecto.

Para los ámbitos próximos se proponen soluciones que permiten aprovechar las sinergias con las actividades previstas en el cercano Parque Empresarial, al mismo tiempo que contribuir a la mejora de la estructura territorial y dotaciones locales. Por otro lado, el PR PEMA se inserta en las NUM como una parte más de la estrategia municipal general, que exige adecuar, desde una visión integrada, las demandas y necesidades municipales. La previsión para la implantación de usos residenciales, la red de dotaciones, los flujos de movilidad, etc. deben tener en consideración el previsible impacto que la ocupación del PEMA tendrá sobre el municipio.

9.1.f) Ordenación coherente y articulada del tejido urbano tradicional

Una estrategia de las NUM focalizada en la consolidación del tejido urbano consolidado requiere de una propuesta que incida sobre las condiciones de ordenación y edificación específicas de dichos ámbitos. Reformar la normativa, procurando una mayor adaptabilidad tipológica y a la vez la necesaria flexibilidad funcional, constituye una de las líneas de trabajo del instrumento urbanístico, que se completará con una más precisa espacialización de las determinaciones. Se precisan por ello tanto las condiciones de edificación como las de urbanización en el conjunto del suelo urbano, desarrollando un marco regulador claro y completo, capaz de dar respuesta a las distintas situaciones existentes. Las NUM aplicarán para ello un sistema de ordenación de validez plenamente contrastada como es el de la asignación a cada parcela o agrupación de las mismas de una ordenanza de edificación definida de acuerdo a criterios tipológicos y funcionales, cuyas condiciones completas se definen normativamente.

En el caso de los tejidos más tradicionales, las NUM apuestan por realizar una ordenación sensible con las características de la arquitectura tradicional, fomentando acciones de rehabilitación material de la edificación a través de una regulación funcional flexible y, en todo caso, preservando elementos esenciales de las tipologías históricas como los usos predominantes, las principales condiciones formales o las relaciones entre lo edificado y lo no edificado, procurando la conservación de los pequeños espacios libres privados, huertas, pequeños jardines, etc más relevantes. En relación a las tipologías más recientes, de vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada, se abordarán condiciones de implantación que moderen su impacto visual y funcional –sobre todo en las proximidades de Numancia-. Se acomete asimismo una regulación de la compatibilidad de usos productivos, particularmente en los núcleos menores, que posibilita la implantación de pequeñas instalaciones agroganaderas de tipo tradicional, ajustando sus parámetros de volumen, ocupación y límites funcionales que garanticen la compatibilidad con unos usos residenciales, predominantes en todo caso.

Paralelamente se incide sobre el refuerzo de los servicios y dotaciones locales, tanto desde el punto de vista cuantitativo como cualitativo, con especial atención la caracterización de los espacios libres públicos, incluyendo viarios generales, peatonales, áreas estanciales, plazas y zonas verdes, categoría esta última que se aplicará de forma específica para aquellos espacios de cierta entidad o relevancia, utilizables como espacios de estancia, excluyendo pequeñas zonas residuales, sin continuidad o ámbitos incorporados al viario.

9.1.g) Protección y valorización del patrimonio cultural y natural

Uno de los déficits notables de las NNSS vigentes era la ausencia de herramientas específicas para la protección del patrimonio natural y, particularmente, del cultural. La inexistencia de un catálogo de elementos, parcialmente subsanada en su componente arqueológica mediante una modificación puntual, o de una clasificación de suelo actualizada que ofreciese mecanismos de protección específicos y diferenciados para cada componente territorial (espacios agrícolas, bosques, riberas,...), debe ser abordada por las nuevas NUM.

Si bien ni Garray ni los núcleos rurales presentan un tejido urbano y arquitectónico con carácter excepcional que requiera medidas de protección integrales, sí resulta necesario identificar y establecer mecanismos que garanticen la conservación de sus elementos arquitectónicos, pero también tipológicos de su arquitectura popular, más relevantes. Tanto el catálogo como una ordenación detallada precisa deben contribuir a ello.

Más allá de la protección, las NUM deben asimismo considerar estos elementos, junto con los espacios de valor natural, en un valioso recurso capaz de articular el territorio al mismo tiempo que servir de foco de dinamización de la actividad local y referente identitario. Desde el punto de vista cultural, la Zona Arqueológica de Numancia, declarada Bien de Interés Cultural, supone un elemento caracterizador de Garray de referencia a nivel nacional que debe recibir atención particularizada en el instrumento de planificación urbanística.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

10. TIPOS DE DETERMINACIONES

10.1. Determinaciones de Ordenación General

Se definen como condiciones del Ordenación General dentro del ámbito de las Normas Urbanísticas las determinaciones así consideradas y exigidas por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tales como la clasificación de suelo, las dotaciones urbanísticas, la catalogación de los bienes arquitectónicos y arqueológicos y las que como tales se establecen para el suelo urbano, urbanizable y rústico atendiendo a la legislación urbanística vigente.

Asimismo, y atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 125 del RUCyL en relación a las determinaciones potestativas de ordenación general, las presentes normas dotan de esa consideración a las nuevas alineaciones establecidas en los planos de ordenación.

10.2. Determinaciones de Ordenación Detallada

Se consideran Condiciones de Ordenación Detallada todas aquellas determinaciones no consideradas de manera expresa como de Ordenación general, ya sea a través de la legislación vigente o del presente instrumento normativo.

En particular se considera ordenación detallada al establecimiento, para cada una de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado, la asignación de usos, edificabilidad y tipología edificatoria, mediante la calificación por ordenanzas de edificación y las alineaciones existentes.

Las Determinaciones de Ordenación Detallada comprenden la calificación urbanística por parcelas, con la asignación de edificabilidad, la localización cuantificada de todas las reservas de suelo para servicios urbanos, viarios y espacios libres públicos, cesiones dotacionales, instrumentos de gestión y plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se definen puntualmente condiciones orientativas para la ordenación detallada –viales estructurantes, localización articulada de Espacios Libres Públicos y de Equipamientos–.

11. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

11.1. Criterios de Clasificación de Suelo

Según lo contenido en el Capítulo II del Título I de la LUCyL y en su desarrollo reglamentario, las Normas Urbanísticas Municipales pueden clasificar el territorio en las siguientes clases de suelo:

- **Suelo Urbano**, aquel que, integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, las Normas Urbanísticas Municipales delimiten como tal por contar con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.
- **Suelo Urbanizable**, aquel que, siendo colindante al Suelo Urbano del núcleo de población, las Normas Urbanísticas Municipales delimiten como tal por considerar justificada su transformación en Suelo Urbano a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.

- **Suelo Rústico**, los terrenos que no se clasifiquen como Suelo Urbano o Urbanizable, y al menos los que deban preservarse de la urbanización, entendiendo como tales:
 - a. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
 - b. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
 - c. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
 - d. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL y los que se determinan reglamentariamente.

La delimitación que se realiza de las distintas clases de suelo se detalla en los Planos de Ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales. En particular, el conjunto del Término Municipal se clasifica en alguna de las siguientes clases y categorías:

- **Suelo Urbano**, en sus categorías de:
 - Suelo Urbano Consolidado
 - Suelo Urbano No Consolidado
- **Suelo Urbanizable**
- **Suelo Rústico**, en las siguientes categorías:
 - Suelo Rústico Común
 - Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional
 - Suelo Rústico de Actividades Extractivas
 - Suelo Rústico con Protección Agropecuaria
 - Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras
 - Suelo Rústico con Protección Cultural
 - Suelo Rústico con Protección Natural, con las siguientes categorías:
 - Suelo Rústico con Protección Natural, Cauces y Riberas.
 - Suelo Rústico con Protección Natural, Forestal
 - Suelo Rústico con Protección Natural, Cuestas y Montes.

11.2. Suelo Urbano

Se clasifican con Suelo Urbano aquellos terrenos que responden a los criterios establecidos por el artículo 23 del RUCyL y en particular *“el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización (...) integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica”* en la condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de urbanismo.

Las NUM dividen el Suelo Urbano en las categorías de Consolidado y No Consolidado, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 del RUCyL. A tales efectos se considera:

- **Suelo Urbano Consolidado** a todos aquellos terrenos que poseen la condición de solar, o pueden alcanzarla mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
- **Suelo Urbano No Consolidado**, a los terrenos en los que es precisa la ejecución de actuaciones urbanización, reforma interior u obtención de terrenos destinados a dotaciones urbanísticas,... así como los terrenos en los que se propone una ordenación urbanística sustancialmente diferente a la existente y, con carácter general, los terrenos que, incorporados al Suelo Urbano, no cumplen las condiciones establecidas para el Suelo Urbano Consolidado.

Se ha tomado como referencia para la delimitación del Suelo Urbano la establecida por las NNSS vigentes, ajustada a la realidad actual de cada núcleo de población. En el caso de los núcleos rurales se ha mantenido mayoritariamente, siguiendo el criterio de consolidación de los asentamientos existentes, la delimitación del suelo urbano actual correspondiente con el asentamiento tradicional, precisando con claridad los límites entre el suelo urbano y rústico. En todo caso se ha adoptado el criterio de establecimiento de unos límites del Suelo Urbano Consolidado desde una lógica de continuidad y sobre la garantía contrastada de la condición reglamentaria de solares de las parcelas incluidas.

En el núcleo de Garray, se han realizado ajustes sobre los límites actuales del suelo urbano con el objeto de incorporar ámbitos anteriormente clasificados como aptos para urbanizar que ya han concluido su desarrollo urbanístico y, por tanto, de acuerdo al marco legal vigente pueden ser incorporados al Suelo Urbano Consolidado, tales como los Sectores P.2.1, P.2.2 y P.3. Se incluye asimismo como Suelo Urbano Consolidado el ámbito así clasificado de acuerdo al Proyecto Regional Parque Empresarial del Medio Ambiente.

Se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado vacíos intersticiales en el interior de los núcleos urbanos consolidados, particularmente en Garray, o en continuidad con el mismo, cuyo desarrollo debe ser primado respecto a crecimientos perimetrales, y que requieren de actuaciones de mejora del sistema de dotaciones y estructura urbana que garanticen su integración. En particular, se definen como Suelo Urbano No Consolidado 9 ámbitos, siete en el núcleo de Garray, uno en Tardesillas, delimitado por una modificación puntual de las NNSS., y uno en Santervás de la Sierra. Se corresponden todos ellos como vacíos urbanos cuya ordenación es necesario reconsiderar con el objeto de completar la trama urbana y reforzar al mismo tiempo los servicios y dotaciones de su entorno.

Todos estos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado deberán ser desarrollados a través de las correspondientes Actuaciones Integradas.

En total, la superficie del Suelo Urbano de la propuesta de ordenación suma 242,88 hectáreas, según se refleja en la tabla siguiente.

CATEGORIA	SUPF. (m²)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	2.332.140
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	96.653
TOTAL	2.428.793

Desagregado para cada uno de los núcleos urbanos:

NÚCLEO	CATEGORIA	SUPF. (m²)
GARRAY	SUC	524.839
	SUNC	74.001
TARDESILLAS	SUC	97.737
	SUNC	11.385
SANTERVÁS DE LAS SIERRA	SUC	64.618
	SUNC	11.267
CANREDONDO DE LA SIERRA	SUC	44.077
CHAVALER	SUC	86.659
DOMBELLAS	SUC	63.861
PEMA	SUC	1.450.348
TOTAL		2.428.793

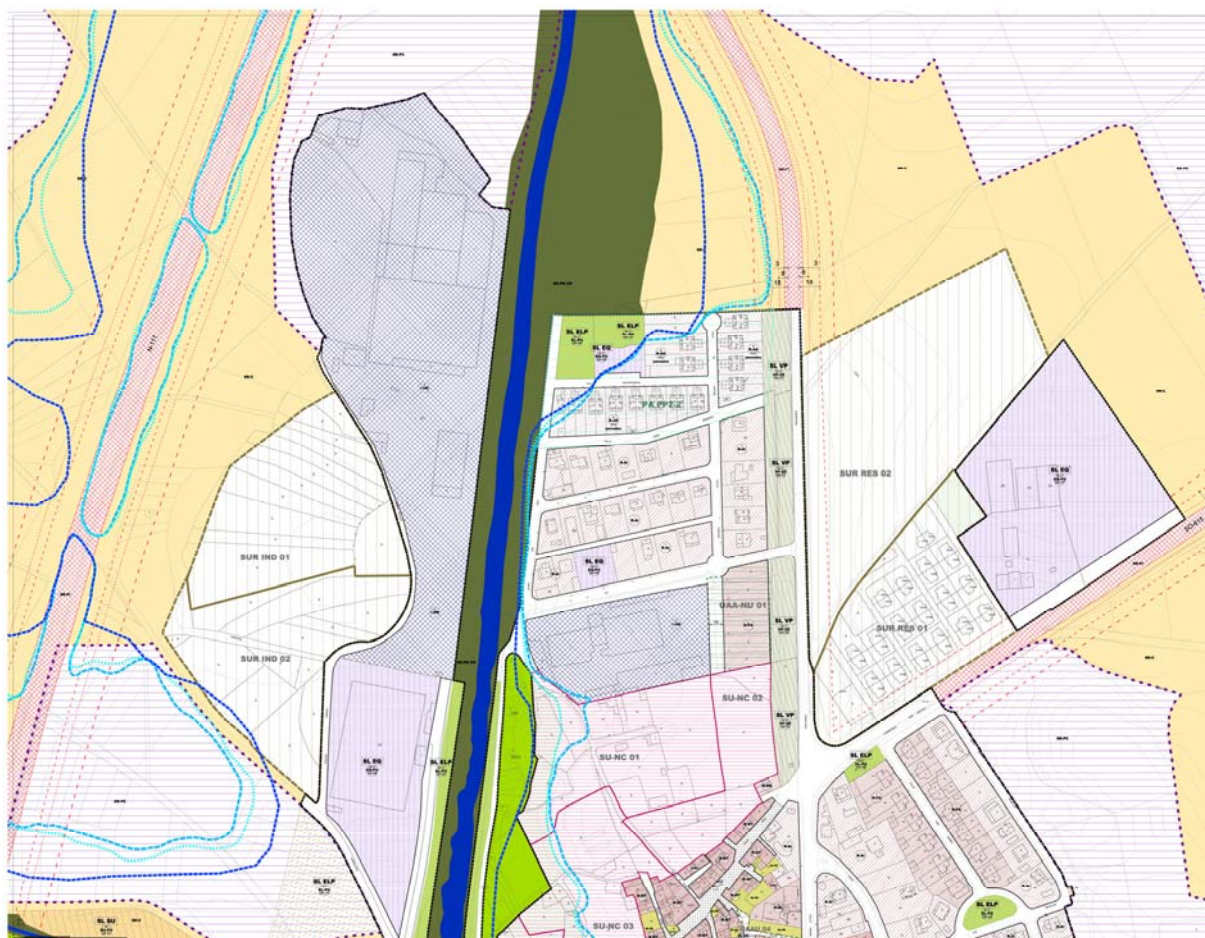
11.3. Suelo Urbanizable

Estas Normas Urbanísticas delimitan dos ámbitos de Suelo Urbanizable, al este y oeste del núcleo de Garay, destinados a usos residenciales e industriales respectivamente, y divididos cada uno de ellos en dos sectores.

En relación a los suelos urbanizables industriales, se mantienen en estas NUM el ámbito clasificado como Apto para Urbanizar por las NNSS precedentes, localizado al oeste del río Tera y colindantes con las instalaciones de Soria Natural. Las NUM se limitan para este ámbito a ajustar mínimamente los límites de un ámbito ya clasificado a la estructura parcelaria subyacente y establecer una división del mismo en dos sectores con el objeto de facilitar su gestión. Asimismo se delimita un nuevo sector de suelo urbanizable industrial, colindante con el Parque Empresarial del Medio Ambiente, ubicado en terrenos que ya han sido objeto de actuaciones previas de urbanización y que, acotados en su extensión y ajustadas sus condiciones de ordenación, pueden ser aprovechados para potenciar la oferta de suelo productivo local.

En relación al ámbito residencial, se mantiene como urbanizable el sector P5 Dinosaurio, asumiendo parcialmente las determinaciones urbanísticas de su Plan Parcial aprobado, sobre el que se introducen algunos ajustes en su delimitación y en los parámetros de ordenación para su adecuación al marco legal vigente. Al norte de dicho ámbito, y colindante al mismo y a la travesía y antigua carretera de Logroño, se delimita un nuevo sector urbanizable de uso predominante residencial. Se desclasifica el suelo apto para urbanizar de Dombellas.

Para cada uno de los sectores las NUM definen sus condiciones de ordenación general – delimitación, uso, edificabilidad,...--, debiendo ser el Plan Parcial correspondiente el encargado de establecer la ordenación detallada de cada uno de los ámbitos. Las NUM no definen ni asignan a los sectores una carga de Sistemas Generales.



Plano de Ordenación detallada en el núcleo de Garraý-.

La siguiente tabla resume los usos y superficies de cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable delimitados por las NUM.

Nº	Superficie	Uso	Índice de edificabilidad	Edificabilidad máxima	Nº máximo de viviendas
SUR RES 01	21.909,00	Residencial	0,29	6.353,61	22/65
SUR RES 02	38.842,00	Residencial	0,50	19.421,00	39/116
SUR IND 01	22.412,00	Industrial	0,50	11.206,00	-
SUR IND 02	21.457,00	Industrial	0,50	10.728,50	-
SUR IND 03	102.370,00	Industrial	0,50	51.185,00	-
TOTAL	206.990,00			98.894,11	61/181

Superficie y edificabilidad máxima, en metros cuadrados. Índice de edificabilidad en m²/m²

En total la superficie del Suelo Urbanizable de la propuesta de ordenación suma 206.990 metros cuadrados (20,70 hectáreas). En relación al número de nuevas viviendas estimadas, se cifran en un intervalo de 61 a 181, lo que supone entre un 8,3 y un 33,1 % de las existentes y previstas en Suelo Urbano (446 existentes + 101-286 previstas en SUNC), dando cumplimiento al artículo 81.2.b del RUCyL

11.4. Suelo Rústico

El artículo 30 del RUCyL establece los criterios de clasificación del Suelo Rústico, señalando qué terrenos deben clasificarse como tales, con el complemento de las prescripciones por categorías de los artículos 31 a 38. Asimismo deben clasificarse como Suelo Rústico los terrenos que no se clasifiquen como Suelo Urbano o Urbanizable, respondiendo al carácter residual de esta clase. Para la caracterización y determinación de las condiciones de intervención en el Suelo Rústico se incluye cada ámbito del mismo en alguna de las categorías establecidas por la legislación urbanística vigente, atendiendo al análisis de sus características intrínsecas. En este sentido, las NUM distinguen entre las siguientes categorías de Suelo Rústico:

- **Suelo Rústico con Protección Natural**, que incluye los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, espacios calificados como Lugares de Importancia Comunitaria, los hábitats naturales y semi-naturales catalogados, los definidos en la normativa en materia de aguas, Montes de Utilidad Pública y espacios forestales y otros terrenos que el planeamiento estima necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados. Las NUM diferencian tres subcategorías de Suelo Rústico con Protección Natural, para adaptar el régimen de usos a las especificidades de los valores a proteger.
 - SR-PN CM, Suelo Rústico con Protección Natural Cuestas y Montes
 - SR-PN CR, Suelo Rústico con Protección Natural Cauces y Riberas
 - SR-PN FO, Suelo Rústico con Protección Natural Forestal
- **Suelo Rústico con Protección Cultural**, que incluye los terrenos afectados por yacimientos arqueológicos o zona de protección del patrimonio cultural, tales como el entorno de la Zona Arqueológica de Numancia. Esta categoría de suelo se superpone parcialmente a otras categorías de protección.
- **Suelo Rústico con Protección Agropecuaria**, que incluye los terrenos vinculados a aprovechamientos agrícolas y ganaderos del medio físico que interesa proteger por su calidad, riqueza, interés o singularidad, desde criterios productivos y paisajísticos.
- **Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras**, que incluye los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa, tales como las zonas de dominio público de carreteras. Se incluye asimismo en esta categoría el Canal de Buitrago.
- **Suelo Rústico de Actividades Extractivas**: que incluye los terrenos ocupados por instalaciones vinculadas a la extracción y tratamiento de recursos mineros, y extracciones de áridos.
- **Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional**, que incluye ámbitos en el entorno inmediato de los núcleos de población en los que se mantienen formas tradicionales de asentamiento humano, que no pueden ser consideradas suelo urbano.
- **Suelo Rústico Común**, con la que se clasifican todos los terrenos rústico no incluidos en ninguna de las categorías previas

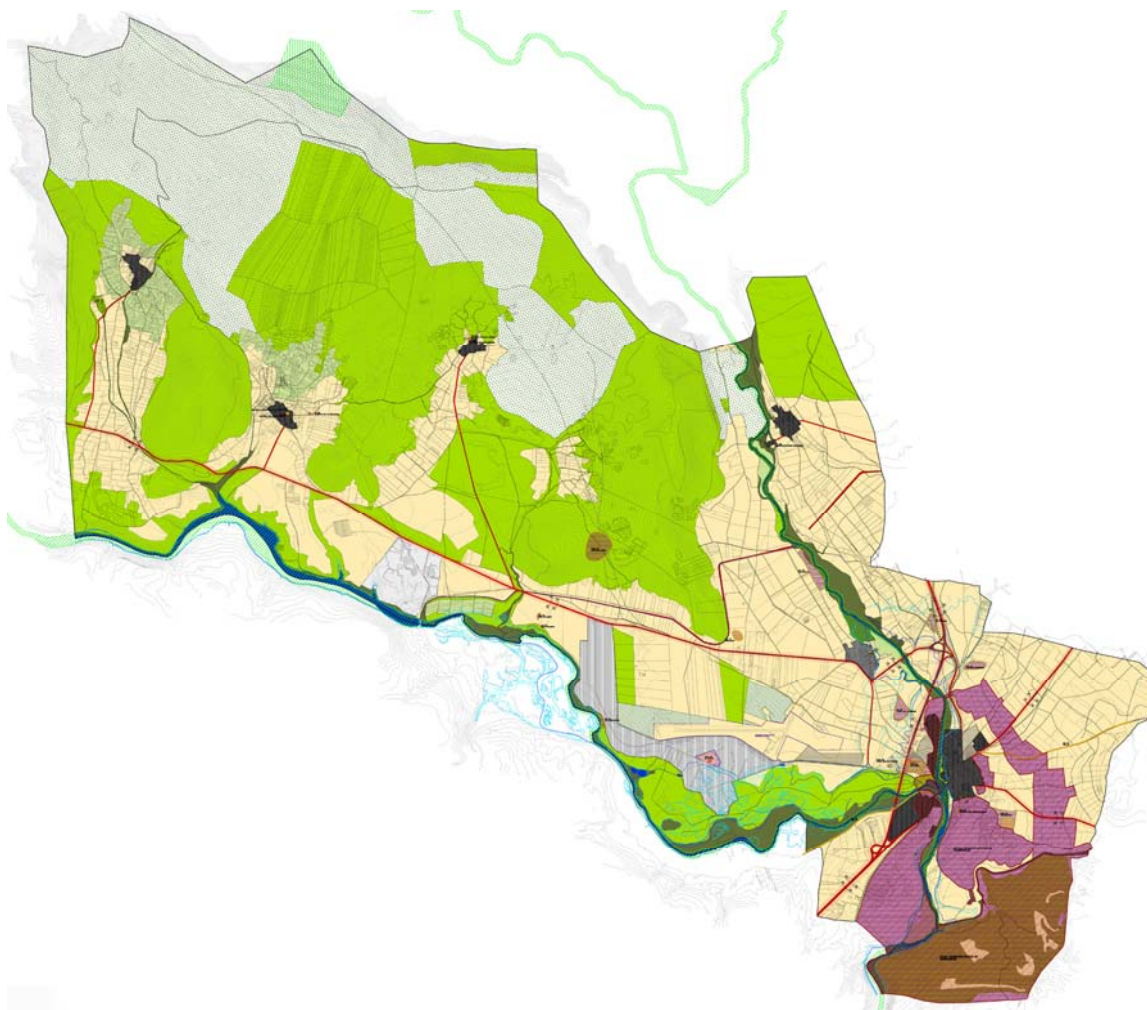
Para cada una de estas categorías, reflejadas en los Planos de Ordenación del término municipal, se regulan en normativa pormenorizadamente los usos permitidos, autorizables y prohibidos de acuerdo a los criterios reglamentarios RUCyL, y las condiciones de la edificación. En particular las NUM establecen el régimen de usos permitidos, excepcionales y prohibidos para cada categoría de Suelo Rústico, así como las condiciones generales de parcelación y edificación en cumplimiento de la legislación vigente.

11.5. Cuadro de Superficies

La siguiente tabla sintetiza los datos cuantitativos relativos a la clasificación de suelo en el municipio de Garay

Clase de suelo	Superficie (m ²)	% Superficie municipal
URBANO	2.428.793	3,19 %
Consolidado	2.332.140	3,06 %
No Consolidado	96.653	0,13 %
URBANIZABLE	206.990	0,27 %
RÚSTICO	73.544.720	92,60 %
Común	23.812.078	31,26 %
Asentamiento Tradicional	10.246	0,01 %
Actividades Extractivas	584.957	0,77 %
Protección Agropecuaria	1.689.576	2,22 %
Protección de Infraestructuras	613.452	0,81 %
Protección Cultural*	6.181.638	8,11 %
Protección Natural	43.266.144	56,79 %
Cuestas y Montes	27.407.901	35,98 %
Forestales	12.896.355	16,93 %
Riberas	2.961.888	3,89 %
TOTAL	76.180.503	100 %

¹Incluye 2.613.371 metros cuadrados sobrepuestos a otras categorías de Suelo Rústico con protección



Plano de clasificación de suelo en el término de Garay.

En conjunto, el Suelo Urbano y Urbanizable representa el 3,46 por ciento de la superficie municipal, clasificándose como Suelo Rústico con Protección dos terceras partes del conjunto de término municipal (en concreto el 67,93 por ciento).

12. CATÁLOGOS

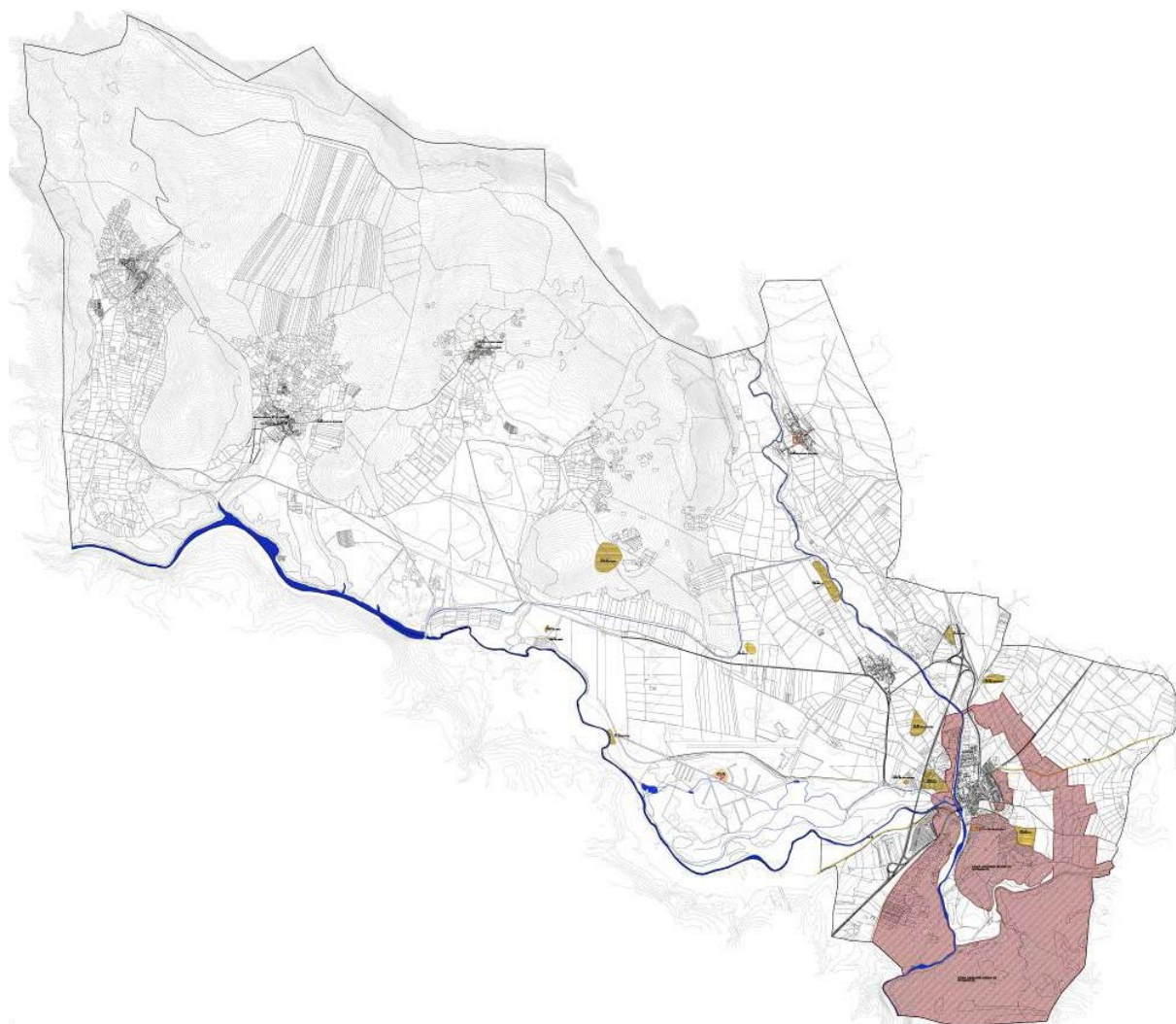
Las Normas Urbanísticas de Garray incluyen, de acuerdo a lo previsto en la legislación vigente, sendos catálogos, arquitectónico y arqueológico, que identifican y establecen los mecanismos de tutela, protección e intervención sobre todos aquellos elementos que por sus valores culturales, históricos o artísticos deben ser objeto de conservación.

El catálogo arquitectónico incluye todos los elementos de tipo arquitectónico y urbano susceptibles de protección en cada uno de los núcleos de población. En el mismo se han incorporados, además de todos aquellos elementos expresamente declarados Bien de Interés Cultural -- Ermita de los Mártires en Garray, y la Iglesia parroquial de Chavaler--, tanto arquitecturas dotacionales --iglesias-- como ejemplos relevantes de la arquitectura tradicional local, desde un criterio que atiende tanto a la singularidad como al grado de conservación, primando la condición de conjuntos urbanos homogéneos frente a ejemplos aislados. Asimismo se han incluido en el catálogo algunos elementos como fuentes, lavaderos y piedras heráldicas.

A efectos de definir las condiciones de protección e intervención sobre cada uno de los elementos del catálogo, se establecen tres grados básicos de protección, Integral, Estructural y Ambiental, a los que se suma un cuarto, Elementos, de aplicación a piezas singulares. Para cada uno de los grados se determina, a través de la normativa urbanística, una serie de condiciones de protección genéricas que pueden ser matizadas a través de las fichas particularizadas de cada bien.

En relación a los bienes arqueológicos, las NUM integran el catálogo y determinaciones de protección establecidas a través de un estudio específico, que toma como punto de partida los bienes incluidos en el Inventario Arqueológico de Castilla y León (IACyL), revisados a través de una modificación de las NN.SS previamente vigentes (modificación nº 11) y actualizado con otros trabajos documentales y de campo. Todos los terrenos incluidos en el Catálogo Arqueológico son clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural, según la delimitación reflejada en los planos de ordenación, siéndole de aplicación el régimen general para dicha categorías de suelo, así como las determinaciones específicas de protección desarrolladas en la normativa arqueológica particular, en la cual se establecen los siguientes niveles de protección:

- Protección integral
- Protección preventiva
 - o Protección preventiva Grado 1
 - o Protección preventiva Grado 2
- Área de cautela arqueológica
- Piezas arqueológicas singulares



Plano de Catálogo Arqueológico.

13. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO

13.1. Condiciones generales de la edificación

Para el establecimiento de la Ordenación Detallada en Suelo Urbano se parte del establecimiento de unas condiciones generales de la edificación de aplicación al conjunto de suelo urbano actual y futuro, que garanticen una interpretación clara del resto de condiciones normativas, elaborada a partir de las definiciones establecidas en el marco legal y reglamentario actualmente vigente. Sobre esta base se construyen los mecanismos de ordenación que atienden a las condiciones particulares del tejido urbano de Garraý, teniendo en consideración tanto el marco normativo vigente, el diagnóstico territorial y urbanístico realizado, y el análisis de las demandas y necesidades presentes y futuras de las distintas localidades.

Las condiciones generales de la edificación detallan: a través de los siguientes epígrafes

1.- Definiciones, que establecen el glosario básico empleado en las NUM

2.- Condiciones generales de volumetría y edificabilidad, que desarrollan los criterios y procedimientos para establecer la condiciones volumétricas, interiores y exteriores, de la edificación, tanto de las piezas principales como de los elementos auxiliares.

3.- Condiciones de las instalaciones y servicios básicos de la edificación, que establecen pautas para garantizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad de la edificación, fijando los servicios mínimos con los que deben contar las edificaciones.

4. Condiciones estéticas generales. Que señalan un conjunto elemental de condiciones de tipo estético, material y compositivo destinado a garantizar la integración de las nuevas edificaciones en el tejido existente

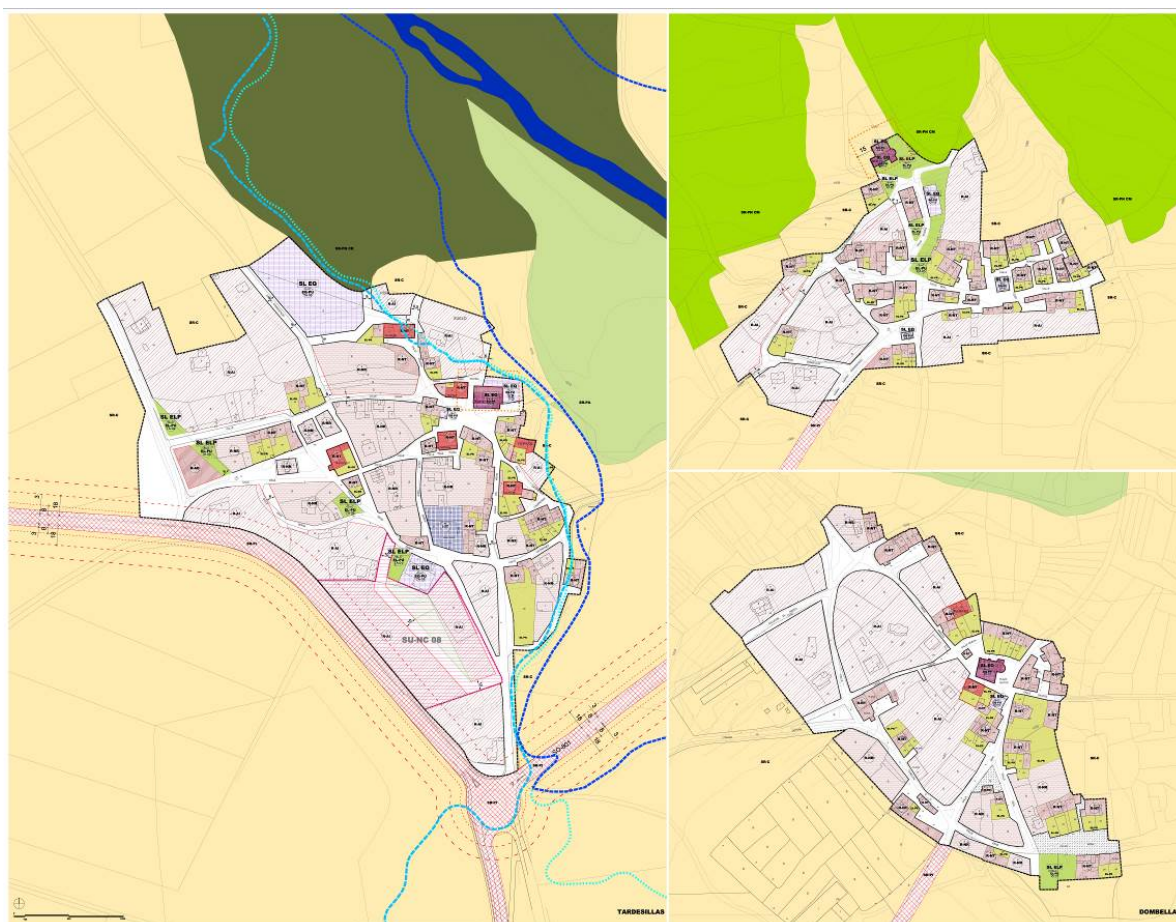
13.2. Ordenanzas de edificación

Las Normas Urbanísticas realizan la ordenación detallada del conjunto de Suelo Urbano Consolidado mediante la asignación a cada parcela de una ordenanza de edificación, a través de la cual se detallan las condiciones tipológicas, funcionales y volumétricas que pueden ser materializadas en el ámbito considerado. La calificación mediante ordenanzas debe ser entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela y por manzanas.

Las NUM desarrollan para cada una de las ordenanzas, a través de fichas particularizadas, las condiciones de uso (predominantes, compatibles, prohibidos), volumetría (altura máxima, ocupación, número de plantas,...), estéticas (materiales, colores,...) y otras condiciones formales y tipológicas complementarias.

Para el establecimiento de las mismas se han tomado como referencia las ordenanzas ya vigentes derivadas de las NNSS., así como las empleadas en el desarrollo de ámbitos de planeamiento de reciente ejecución. A partir de la revisión de las mismas, contrastada con la realidad arquitectónica y urbana, se realiza una nueva propuesta de ordenanzas que se detalla en el siguiente cuadro.

Tipología Global	Tipología Pormenorizada	Acrónimo	Niveles
Residencial	Núcleo tradicional	R-NT	
	Núcleo rural	R-NR	
	Colectiva Bloque	R-BL	
	Unifamiliar Aislada	R-AI	
	Unifamiliar Pareada	R-PA	
	Unifamiliar Adosada	R-AD	
	Planeamiento Asumido	R-AS	P2-2 P3
Terciario	General	T-GE	
Industria	Industria Urbana	I-UR	
	Industria Taller	I-TA	
Equipamiento	Equipamiento público	EQ-PU	
	Equipamiento privado	EQ-PR	
Servicio Urbano	Servicios Urbanos	SU	
Espacios Libres	Públicos Parques y Jardines	EL-PJ	
	Públicos Plazas	EL-PZ	
	Privados Patios y Jardines	EL-PA	
Viario	Viario	VP-VI	
	Zonas Estanciales	VP-ZE	
Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	SU-PU	



Plano de Ordenación detallada en los núcleos de Tardesillas, Canredondo y Dombellas.

DOTACIONES URBANÍSTICAS

14. SUFICIENCIA CUANTITATIVA Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES

El análisis de las dotaciones existentes en el término municipal de Garray permite considerar, para la población actualmente censada y prevista, la existencia de un grado de dotación suficiente para satisfacer las demandas previsibles, con unos estándares por habitante que se sitúan por encima de los índices de referencia (5 m² por habitante), si bien la condición polarizada del poblamiento implica una elevada dependencia funcional de los núcleos rurales respecto a la cabecera municipal, Garray, particularmente en lo relativo a la satisfacción de algunos servicios básicos, aunque estos cuenten también con sus propios equipamientos destinados a servir a la población residente.

Los siguientes puntos sintetizan el análisis del Sistema de Dotaciones, existentes y previstas, para todo el término municipal. A tal efecto las NUM no realizan distinción entre Sistemas Generales y Locales, agrupando todos los existentes en la segunda categoría. Sí diferencia, sin embargo, el carácter público o privado de los diferentes equipamientos. Para la evaluación del grado de dotación municipal se ha tomado como referencia la población municipal inscrita en el padrón a fecha de 1 de enero de 2014 (698 habitantes), así como una estimación de población futura resultado de aplicar al número de nuevas viviendas previstas un estándar de 2,3 habitantes por unidad.

14.1. Sistema Local de Equipamiento. Situación actual

El inventario realizado en estas NUM cuantifica en 323.198 m² la superficie de equipamientos de carácter local existentes en el municipio, de los cuales 229.846 m² son de carácter público. Estas cifras suponen, para la población actualmente censada, unos ratios de 463,03 m²/habitante (329,29 m²/habitantes en equipamientos públicos).

Estas cifras tienen en consideración el elevado incremento de las dotaciones derivadas del Parque Empresarial del Medio Ambiente, vinculadas a usos productivos e industriales. Considerando únicamente las dotaciones existentes en cada núcleo de población, se obtienen unos ratios de 153,65 m²/habitante en equipamientos totales y 148,75 m²/habitante de equipamientos públicos, cifras ambas que superan ampliamente un estándar recomendado de 5 m²/habitante.

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

GARRAY	88.747 m ²
CANREDOND DE LA SIERRA	702 m ²
CHAVALER	2.935 m ²
DOMBELLAS	385 m ²
SANTERVAS DE LA SIERRA	4.384 m ²
TARDESILLAS	6.676 m ²
PARQUE EMPRESARIAL DEL MEDIO AMBIENTE	126.017 m ²
	229.846 m ²

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

GARRAY	1.327 m ²
CANREDOND DE LA SIERRA	210 m ²
CHAVALER	781 m ²
DOMBELLAS	467 m ²
SANTERVAS DE LA SIERRA	296 m ²
TARDESILLAS	340 m ²
PARQUE EMPRESARIAL DEL MEDIO AMBIENTE	89.931 m ²
	93.352 m ²
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	323.198 m²

A estas dotaciones de carácter local podrían sumarse algunas instalaciones que por su entidad, relevancia o influencia supralocal no han sido objeto de cómputo a efectos de evaluar los estándares de dotaciones por habitante, como es el caso del Aeródromo de Garray o las instalaciones culturales y museísticas de la Zona Arqueológica Numancia.

14.2. Sistema Local de Espacios Libres Públicos. Situación actual

El municipio cuenta en la actualidad con una dotación de Espacios Libres Públicos que se cuantifica en 309.541 m² (76.785 m² incluyendo únicamente los espacios libres vinculados directamente a los núcleos urbanos residenciales) ofreciendo un ratio por habitante de 443,47 m²/habitante (110,01 m²/habitante), superando ampliamente los estándares mínimos recomendables para este uso.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

GARRAY	62.862m ²
CANREDOND DE LA SIERRA	2.465 m ²
CHAVALER	7.432 m ²
DOMBELLAS	927 m ²
SANTERVAS DE LA SIERRA	1.610 m ²
TARDESILLAS	1.489 m ²
PARQUE EMPRESARIAL DEL MEDIO AMBIENTE	232.756 m ²

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	309.541 m ²
---	------------------------

14.3. Sistemas Locales. Situación proyectada

Los espacios libres públicos y dotacionales obtenidos por las cesiones de todas las actuaciones integradas, en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, supondrá un incremento cuantitativo y cualitativo del sistema dotacional existente. Las cuantías mínimas de cesiones dotacionales para cada uno de los ámbitos de planeamiento previstos, en las categorías de Equipamientos y Espacios Libres, serán las siguientes.

SECTOR	CESION DE EQUIPAMIENTOS	CESIÒN DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
SUR RES 01	1.095,45 m ²	1.095,45 m ²
SUR RES 02	2.913,15 m ²	2.913,15 m ²
SUR IND 01	1.680,90 m ²	1.680,90 m ²
SUR IND 02	1.609,275 m ²	1.609,275 m ²
SUR IND 03	7.677,75 m ²	7.677,75 m ²
	14.976,53 m ²	14.976,53 m ²

SECTOR	CESION DE EQUIPAMIENTOS	CESIÒN DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
SUNC 01	867,70 m ²	867,70 m ²
SUNC 02	701,20 m ²	701,20 m ²
SUNC 03	635,25 m ²	635,25 m ²
SUNC 04	844,35 m ²	844,35 m ²
SUNC 05	223,30 m ²	223,30 m ²
SUNC 06	281,75 m ²	281,75 m ²
SUNC 07	146,50 m ²	146,50 m ²
SUNC 08	569,25 m ²	569,25 m ²
SUNC 09	563,35 m ²	563,35 m ²
	4.832,65 m ²	4.832,65 m ²

De acuerdo al cuadro anterior, las NUM prevén en el marco del desarrollo de estos sectores un incremento de los equipamientos públicos de 19.809,18 m², todas ellas con carácter de cesión, elevando la cuantía de equipamientos locales a 343.007,18 m² (249.655,18 m² de titularidad pública), lo que ofrecerá un ratio final de equipamientos por habitante, para una estimación de población realizada según el ratio de 2,3 habitantes por cada nueva vivienda, de 193,46 m²/habitante (140,80 m²/habitante considerando solo equipamientos públicos). En relación a los Espacios Libres públicos, el incremento se puede estimar también en al menos 19.809,18 m², lo que ofrece una dotación final, en el horizonte de máximo desarrollo de las NUM, de 329.350,18 m², y un ratio de 185,86 m²/habitante.

Cabe señalar que las NUM establecen para los sectores de SUNC 01, 02 y 03 unas cuantías mínimas de cesiones superiores a las legalmente establecidas, que podrán ser libremente materializadas como Espacios Libres Públicos o Equipamientos cumpliendo en todo caso los estándares mínimos que para cada tipo de dotación se señalan en las tablas adjuntas.

Las NUM establecen en los distintos sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable la cuantía mínima de dotaciones públicas, sin especificar su destino o tipo de dotación, que podrá adaptarse a las demandas identificadas en el municipio en el momento de su desarrollo. Se priorizará en todo caso la vinculación de las dotaciones públicas en los sectores a equipamientos de carácter social, asistencial y educativo, ajustadas al perfil socioeconómico de la población residente y en coordinación con las políticas y programas regionales de servicios públicos.

14.4. Sistema Local de Servicios Urbanos

Se identifican en el núcleo de Garray y su entorno tres parcelas específicas destinadas a Servicios Urbanos, correspondientes a las instalaciones vinculadas al ciclo del agua (EDAR, ETAP), y al Punto Limpio, así como a las parcelas así expresamente calificadas en el Parque Empresarial del Medio Ambiente. Forman también parte del sistema de servicios urbanos el conjunto de instalaciones destinadas a la prestación de servicios básicos de abastecimiento, saneamiento, alumbrado público y telecomunicaciones. En el siguiente cuadro se resumen las superficies de aquellos elementos con parcela propia identificados por la calificación de las NUM.

SERVICIOS URBANOS

EDAR	7.050 m ²
ETAP	7.150m ²
PUNTO LIMPIO	2.830 m ²
Parcela SU-01	3.701 m ²
Parcela SU-02	2.618 m ²
SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS	23.349 m²

14.5. Sistema Local de Vialio Público

Son también dotaciones todos los viarios y sus plazas de aparcamiento reflejados en los planos de ordenación. Para los nuevos desarrollos, las plazas de aparcamiento públicas y privadas se han calculado conforme a las exigencias legales –RUCyL-, y serán localizadas al definir la Ordenación Detallada, desde los instrumentos pertinentes, según los criterios establecidos reglamentariamente.

15. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

15.1. Redes de Servicios existentes

En este capítulo se justifica la solvencia y capacidad de las infraestructuras básicas existentes en relación a las demandas actuales y previstas del municipio, particularmente en relación a las redes e instalaciones de abastecimiento de agua y saneamiento. El resto de redes y servicios urbanos (por ejemplo las redes de suministro de energía eléctrica o las telecomunicaciones) podrán modularse en función del crecimiento urbano que se produzca. En particular, todos los núcleos cuentan con red eléctrica y de telefonía suficiente para dar servicio a la población residente.

Con carácter general, el municipio cuenta también con las dotaciones suficientes para satisfacer las necesidades de la población residente en relación al ciclo del agua. La ejecución de las nueva Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) y Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), enmarcadas en el desarrollo del actual Parque Empresarial del Medio Ambiente, permiten garantizar la disponibilidad de recursos hídricos suficientes en el núcleo de Garray tanto para las demandas actuales como para las previstas en el marco del desarrollo urbanístico de estas NUM. Estas instalaciones, y particularmente las vinculadas a la depuración de aguas residuales, no sirven sin embargo a los núcleos menores, que mantienen sistemas de tratamiento de aguas autónomos con deficiencias puntuales, deben ser objeto de mejora o actualización tanto a nivel de infraestructuras como de concesiones.

Los núcleos de Chavaler y Tardesillas no cuentan con suministro de agua potable propio, recibiendo el agua desde los depósitos de Garra y, que a su vez recibe el agua mediante una captación en el río Duero, con un caudal medio equivalente de 17,89 l/seg, que es conducida a la ETAP previamente a su distribución. Los núcleos de Canredondo, Dombellas y Santervas cuentan con captaciones, mediante pozos o manantiales, y depósitos propios, independientes de la red de Garra y, habiéndose realizado recientes mejoras en el sistema de abastecimiento de Canredondo (nuevo red de suministro y depósito).

La red de distribución en todos los núcleos es de tipo mallado, en buen estado de conservación general salvo tramos específicos, habiendo sido íntegramente renovada en el núcleo de Canredondo.

En relación al saneamiento, es de tipo unitario en todos los núcleos. En los núcleos rurales la depuración se realiza mediante fosas sépticas con vertido de las aguas residuales a cauces próximos a las localidades, autorizados por el organismo de Cuenca. En el caso del núcleo de Garra y, las aguas residuales son conducidas a la EDAR, de reciente ejecución, que sirve también al Parque Empresarial del Medio Ambiente, contando con autorización de vertido para una población de 1.500 habitantes equivalentes.

15.2. Análisis de la demanda de Servicios Básicos

15.2.a) Metodología de análisis de demandas

A fin de evaluar la satisfacción de las demandas actuales y futuras de dotaciones y servicios en el término municipal se toma como referencia los datos de población actual empadronada en las localidades, así como los máximos incrementos de población estimados en función de las propuestas de las NUM para el suelo urbano y urbanizable, partiendo de un supuesto de desarrollo pleno de sus determinaciones. En este sentido se analizan las previsiones máximas de nuevas viviendas derivadas de la ejecución de las determinaciones para Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable en las condiciones establecidas por el planeamiento, estableciendo para su conversión a número de habitantes un estándar de 2,3 habitantes por vivienda.

15.2.b) Estimación de población de servicio

En este apartado se trata de determinar si el dimensionamiento de las redes es suficiente tanto a día de redacción del presente documento como a futuro en las distintas hipótesis de desarrollo de futuro. Se parte para ello de la situación actual municipal en lo relativo a población y capacidad de las redes existentes, así como de las estimaciones de consumos derivados de los desarrollos urbanos previstos por las NUM, particularmente derivadas de usos residenciales, determinando un estándar de habitantes por vivienda que permita valorar en el cálculo, con seguridad, tanto la población permanente como los flujos estacionales.

Así, se toma como punto de partida la siguiente estimación de población actual y viviendas, referente a la población permanente, y se realiza una estimación de la población estacional máxima, tomando un ratio de 2,3 habitantes por vivienda.

	SITUACION ACTUAL			POBLACION MAXIMA ESTIMADA
	POBLACION PERMANENTE	VIVIENDAS SUC	RATIO (hab/vivienda)	
GARRAY	433	317	1,37	729
TARDESILLAS	60	33	1,82	76
CANREDONDO	37	30	1,23	69
DOMBELLAS	23	16	1,44	37
SANTERVÁS	30	23	1,30	53
CHAVALER	51	27	1,88	62
	634	446		1.026

Esta estimación de la población actual, permanente y estacional, debe ser incrementada con la población estimada derivada del desarrollo de los distintos ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitados por las NUM.

Para ello se parte del número mínimo y máximo de viviendas en cada ámbito de planeamiento, y se toma como ratio genérico de habitantes por vivienda el máximo utilizado para el caso de la población actual, 2,3 habitantes por vivienda. La siguiente tabla detalla los incrementos de población estimados para cada sector y núcleo de población.

	SECTOR	VIVIENDAS MINIMO	VIVIENDAS MAXIMO	POBLACION MINIMA	POBLACION MAXIMA
GARRAY	SUR RES 01	22	65	51	150
	SUR RES 02	39	116	90	267
	SUNC 01	18	52	41	120
	SUNC 02	15	42	35	97
	SUNC 03	13	38	30	87
	SUNC 04	17	50	39	115
	SUNC 05	5	13	12	30
	SUNC 06	6	16	14	37
	SUNC 07	3	8	7	18
TARDESILLAS	SUNC 08	12	34	28	78
SANTERVAS	SUNC 09	12	33	28	76
		162	467	375	1.075

La siguiente tabla sintetiza la estimación mínima y máxima de habitantes en cada uno de los núcleos de Garay.

NUCLEO	POBLACION PERMANENTE	POBLACION ESTACIONAL	POBLACION MÍNIMA PREVISTA	POBLACION MAXIMA PREVISTA
GARRAY	433	729	752	1.650
TARDESILLAS	60	76	88	154
CANREDONDO	37	69	37	69
DOMBELLAS	23	37	23	37
SANTERVÁS	30	53	58	129
CHAVALER	51	62	51	62
634		1.026	1.009	2.101

15.2.c) Satisfacción de las demandas de abastecimiento

Para determinar si los depósitos existentes son suficientes, se establece como capacidad mínima de los depósitos al volumen de agua suficiente para cubrir la demanda diaria con una dotación de 200 litros/hab*día. La siguiente tabla resume los volúmenes mínimos en cada una de las hipótesis de población planteadas (capacidad mínima y capacidad óptima), la dotación actual y el grado de satisfacción de la demanda prevista.

	CAPACIDAD MINIMA	CAPACIDAD OPTIMA	CAPACIDAD ACTUAL	GRADO DE SATISFACCION
GARRAY	150,40 m ³	330,00 m ³	500,00 m ³	Suficiente
TARDESILLAS	17,60 m ³	30,80 m ³		
CHAVALER	10,2 m ³	12,40 m ³		
CANREDONDO	7,40 m ³	13,80 m ³	20,00 m ³	Suficiente
DOMBELLAS	4,60 m ³	7,40 m ³	40,00 m ³	Suficiente
SANTERVÁS	11,60 m ³	25,80 m ³	30,00 m ³	Suficiente

Tal y como se puede observar comparando la situación más desfavorable que se produce en la estimación de futuro máxima la capacidad actual de los depósitos es suficiente.

15.2.d) Satisfacción de las demandas de saneamiento

Tras realizar una consulta a la Diputación Provincial de Soria, se ha constatado la realización de un proyecto de mejora de las depuradoras de los núcleos rurales de Garray, Asimismo se constata la existencia de autorizaciones de vertido por parte de la Confederación hidrográfica del Duero. Los volúmenes máximos tanto de tratamiento como de vertido se sintetizan en el siguiente cuadro

	CAPACIDAD DE LAS FOSAS SEPTICAS (habitantes-equivalentes)		AUTORIZACIÓN DE VERTIDO
TARDESILLAS	225		120
CHAVALER	150		112
CANREDONDO	50	150	60
	100		
DOMBELLAS	125		50
SANTERVÁS	150		180

Tal y como se puede observar comparando la población calculada anteriormente en la situación más desfavorable que se produce en la estimación de futuro máxima la capacidad actual de las fosas sépticas es suficiente en todos los núcleos de población. No ocurre así con los volúmenes máximos de vertido autorizados por el organismo de cuenca, debiendo solicitarse en el futuro una ampliación de dichas concesiones en los núcleos de Tardesillas y Canredondo, cuya autorización vigente resulta suficiente para la población actual pero no así para la máxima demanda estacional calculada.

Con respecto a la depuración de Garray, esta se realiza en la EDAR conjunta de Garray y el Parque Empresarial del Medio Ambiente de reciente construcción en la que ya ha sido tenida en cuenta la población actual y futura, no siendo necesario la realización de nuevas obras. Sí será no obstante preciso, en el caso de desarrollo completo de las previsiones de las NUM, la solicitud de una autorización de ampliación de los volúmenes si los mismos superan los 1.500 habitantes equivalente actuales.

GESTIÓN URBANÍSTICA

Estas NUM establecen criterios y determinaciones relativas a la gestión urbanística para aquellos suelos sujetos a transformación urbanística a través de las figuras de planeamiento de desarrollo y gestión amparadas por la legislación urbanística vigente. En particular, se establecen condiciones de gestión para los distintos sectores de Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable y para cada una de las Actuaciones Aisladas delimitadas por el planeamiento.

La normativa urbanística desarrolla asimismo los procedimientos de solicitud de licencias, autorizaciones de obras y otros trámites administrativos necesarios para la ejecución de las determinaciones del instrumento de planeamiento urbanístico, de aplicación complementaria a las exigencias legalmente establecidas.

16. ACTUACIONES AISLADAS

Las Normas Urbanísticas Municipales de Garray prevén el desarrollo y gestión de 5 ámbitos mediante Actuaciones Aisladas, cuatro de ellas en Garray y una más en el núcleo de Chavaler, todas ellas de Normalización y Urbanización. Estas unidades recogen parcelas independientes o agrupaciones de parcelas que pueden alcanzar la condición de solar mediante actuaciones puntuales que:

- A) Adapten su configuración física a las determinaciones de estas NUM;
- B) Permitan completar la urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

El cuadro adjunto sintetiza los datos principales de cada una de las Actuaciones Aisladas delimitadas por las NUM.

	SUPERFICIE TOTAL m ²	CESIÓN m ²	SUPERFICIE NETA m ²	ORDENANZA
UAA NU 01	4.813	1.143	3.670	R-PA
UAA NU 02	1.601	190	200	R-NT
			700	R-NR
			511	EL-PR
UAA NU 03	1.718	412	1.306	R-NR
UAA U 04	730	360	370	EQ-PU
UAA NU 05	6.360	1.260	5.100	R-PA
TOTALES	15.222	3.365		

Para cada una de estas Actuaciones Aisladas las NUM incluyen una Ficha particularizada de características que establece las condiciones de ordenación precisas de cada uno de los ámbitos. La gestión de las actuaciones aisladas será conforme a la LUCyL y al RUCyL, (Artículos 187, 210, 222, 228, 229, 230, 231 y 232 RUCyL)

17. ACTUACIONES INTEGRADAS

De conformidad con lo recogido al efecto por la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla (Tít. III Cap. III), se proponen Actuaciones Integradas con objeto de *“la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo con los deberes establecidos en la normativa urbanística”*.

Estas Normas Urbanísticas prevén 9 sectores de Suelo Urbano No Consolidado y 5 Sectores de Suelo Urbanizable. Estos sectores, en cuanto que ámbitos delimitados para la ordenación detallada del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, se desarrollarán mediante un Estudio de Detalle o de Plan Parcial, respectivamente, que definirá las condiciones de ordenación detallada, manteniendo en todo caso las determinaciones de ordenación, general o detallada que, que se establezcan en estas NUM con carácter vinculante.

17.1. Sectores en Suelo Urbano No Consolidado

Estas Normas Urbanísticas delimitan 9 sectores de Suelo Urbano No Consolidado, siete en el núcleo de Garay, uno en Tardesillas y otro en Santervás de la Sierra. Se trata fundamentalmente de vacíos intersticiales en el interior de los núcleos urbanos tradicionales cuyo desarrollo interesa priorizar como mecanismo para la articulación de tramas urbanas incompletas y la mejora global de la estructura urbana de cada una de las localidades.

Ninguno de estos sectores cuenta con ordenación detallada, debiendo ser objeto de su desarrollo a través de Actuaciones Integradas. Para cada uno de estos ámbitos las NUM establecen, con carácter de Condiciones de Ordenación General, su delimitación, intensidad y uso predominante, pudiendo asimismo establecerse, con carácter complementario y de modo particularizado, otras condiciones de ordenación que serán de carácter vinculante en el establecimiento de la ordenación detallada del Sector, y que quedan reflejadas en las correspondientes fichas de condiciones particulares.

En el cuadro adjunto se sintetizan los principales parámetros de ordenación de cada uno de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado delimitados por estas NUM.

	USO	SUPERFICIE TOTAL m²	Edificabilidad Máxima		Nº de viviendas		Reserva mínima VPO	Cesiones mínimas SLP/EQ
SU NC 01	Residencial	17.354	0,50	8.677,00	10/30	18/52	2.603,10	867,70
SU NC 02	Residencial	14.024	0,50	7.012,00	10/30	15/42	2.103,60	701,20
SU NC 03	Residencial	12.705	0,50	6.352,50	10/30	13/38	1.905,75	635,25
SU NC 04	Residencial	16.887	0,50	8.443,50	10/30	17/50	2.533,05	844,35
SU NC 05	Residencial	4.466	0,50	2.233,00	10/30	5/13	669,90	223,30
SU NC 06	Residencial	5.635	0,50	2.817,50	10/30	6/16	845,25	281,75
SU NC 07	Residencial	2.930	0,50	1.465,00	10/30	3/8	439,50	146,50
SU NC 08	Residencial	11.385	0,50	5.692,50	10/30	12/34	1.707,75	569,25
SU NC 09	Residencial	11.267	0,50	5.633,50	10/30	12/33	1.690,05	563,35
		96.653		48.326,50	101/286		14.497,95	4.832,65

17.2. Sectores en Suelo Urbanizable

Estas Normas Urbanísticas delimitan 5 sectores de Suelo Urbanizable, sin ordenación detallada, que deberán ser objeto de desarrollo a través de Planes Parciales. Para cada uno de estos ámbitos las NUM establecen, con carácter de Condiciones de Ordenación General, su delimitación, intensidad y uso predominante, pudiendo asimismo establecerse, en cada una de las fichas particularizadas y con carácter complementario, otras condiciones de ordenación que serán de carácter vinculante para el establecimiento de la ordenación detallada de cada Sector.

La siguiente tabla sintetiza los principales parámetros de cada uno de dichos ámbitos.

	USO	SUP. BRUTA	SS. GG .	SUP. NETA	Índice Edif. ²		Nº de viviendas	Reserva mínima VPO	Cesiones mínimas SLP/EQ
SUR RES 01	Residencial	21.909,00	-	21.909,00	0,29	6.353,61	22/65	1.906,09	1.095,45
SUR RES 02	Residencial	38.842,00	-	38.842,00	0,50	19.421,00	39/116	5.826,30	2.913,15
SUR IND 01	Industrial	22.412,00	-	22.412,00	0,50	11.206,00	-	-	1.680,9
SUR IND 02	Industrial	21.457,00	-	21.457,00	0,50	10.728,50	-	-	1.609,275
SUR IND 03	Industrial	102.370,00	-	102.370,00	0,50	51.185,00	-	-	7.677,75
		206.990,00	-	206.990,00	98.894,11		61/181	7.732,39	14.976,53

18. FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO

Tiene condición de Fuera de Ordenación aquellos usos, construcciones e instalaciones situados en el interior de ámbitos de planeamiento y gestión cuyas condiciones actuales resulten contradictorias con la ordenación propuesta para los mismos por el instrumento de planeamiento. En particular tiene la condición de fuera de ordenación las construcciones y usos ubicados en terrenos que tengan que ser objeto de cesión o expropiación, o aquellas construcciones que tengan que ser objeto de demolición.

Las NUM identifican expresamente cuatro situaciones de Fuera de Ordenación:

FO.1	GARRAY	CALLE REAL 23
FO.2	GARRAY	CALLE REAL 25
FO.3	GARRAY	NAVES DE CAMINO VIEJO S/N
FO.4	GARRAY	ANTIGUA NAVE MUNICIPAL

Sobre estos elementos será de aplicación las condiciones de actuación establecidas en la Normativa Urbanística de las presentes NUM y en la legislación vigente en materia de urbanismo.

El resto de usos no conformes o adaptados a las determinaciones normativas o de clasificación de las NUM tendrán la consideración de usos disconformes con el planeamiento, siendo de aplicación asimismo las determinaciones que para este supuesto establece la normativa vigente.

19. CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Los propietarios de los terrenos comprendidos dentro del término municipal de Garray tendrán la obligación de cumplir con los deberes de uso, conservación y adaptación al ambiente, señalados en los Art. 8 y 9 de la Ley 5/ 1999 de Urbanismo de Castilla y León, y 14, 15, 16, 17, 18, y 19 del RUCyL. En caso de incumplimiento de todos estos deberes sin causa justificada el Ayuntamiento de Garray podrá acordar la venta forzosa de las propiedades o su expropiación.

Asimismo, los propietarios del suelo, tanto rústico como urbano, están obligados al cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística para cada clase y categorías de suelo.

Cuando el incumplimiento amenace intereses de carácter municipal, y si el Ayuntamiento no ejerciera la potestad antes declarada, podrá subrogarse la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de dicha potestad.

RESUMEN EJECUTIVO

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las Normas Urbanísticas Municipales de Garray se redactan en cumplimiento del artículo 76 del RUCyL, que establece la obligatoriedad de redacción, para los municipios con población superior a 500 habitantes, de un Instrumento de Planificación General destinado a *“establecer las determinaciones de ordenación general, sin perjuicio de que también puedan establecer determinaciones de ordenación detallada para ámbitos concretos”*.

Las determinaciones, contenidos, estructura y documentación de las NUM responden a lo establecido en los artículos 117 a 130 del RUCyL, elaborándose asimismo conforme a lo dispuesto en la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN). En particular las NUM establecen:

- La **ordenación general** para el conjunto del término municipal:
 - Clasificación del Suelo
 - Catalogación arquitectónica, arqueológica y paleontológica
 - Delimitación de ámbitos de planeamiento y gestión
- La **ordenación detallada**, en Suelo Urbano Consolidado

Las NUM son asimismo un instrumento propositivo, una guía para la mejor y más eficiente gestión del territorio, que permitirá aprovechar los potenciales existentes y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes. Junto a las determinaciones normativas, las NUM proponen y desarrollan un conjunto de estrategias, líneas de actuación y proyectos, de iniciativa pública y privada, destinados a la mejora municipal.

1.1. Objetivos y criterios de ordenación

Las NUM desarrollan el conjunto de determinaciones, de carácter urbanístico y territorial, encaminadas a la consecución de los siguientes objetivos:

- Acometer la necesaria actualización del planeamiento urbanístico municipal al marco legal vigente y a la realidad urbana/territorial, corrigiendo las disfunciones y problemas de obsolescencia derivados de un instrumento vigente, las NNSS, objeto de numerosas modificaciones.
- Articular de manera adecuada y desde una perspectiva municipal integrada el conjunto de usos, valores y actuaciones con incidencia territorial. En particular, las NUM deben ser el soporte que relaciones piezas territoriales e instrumentos como planes, proyectos, instrumentos de protección o proyectos estratégicos, tanto endógenos como exógenos.
- Entender y transmitir las NUM como una oportunidad, desde su condición de proyecto colectivo, para la resolución de las demandas, necesidades y problemas de la población.

Las NUM pretenden ser un documento práctico y solvente para la gestión y la regulación del desarrollo urbanístico del municipio, diseñando de forma específica las herramientas normativas capaces de ordenar reglamentariamente y de acuerdo al marco legal vigente sus transformaciones urbanas y territoriales. Asimismo se pretende incentivar la participación pública e institucional, sometiendo a evaluación participada el desarrollo urbanístico existente –tanto de los diferentes servicios de la Administración, como de las instituciones y colectivos locales y de la sociedad civil.

Las NUM desarrollan el conjunto de sus determinaciones de acuerdo a los siguientes criterios y estrategias de actuación urbanística

- a) Ordenación racional de los recursos territoriales
- b) Contención y racionalización del crecimiento urbano
- c) Valoración particularizada de la dualidad entre Garray y los núcleos rurales
- d) Potenciación de los elementos estructurantes territoriales y urbanos
- e) Integración de proyectos supramunicipales en la estrategia territorial local
- f) Ordenación coherente y articulada del tejido urbano tradicional
- g) Protección y valorización del patrimonio cultural y natural

2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

2.1. Tipos de Determinaciones

Se definen como condiciones del Ordenación General las determinaciones así consideradas y exigidas por el RUCyL, tales como la clasificación de suelo, y la catalogación de los bienes arquitectónicos, arqueológicos y paleontológicos, y las determinaciones establecidas para los sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable (delimitación de sectores, definición del uso predominante, plazos de establecimiento de la ordenación detallada)

Asimismo, y atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 125 del RUCyL en relación a las determinaciones potestativas de ordenación general, las presentes normas dotan de esa consideración a las realineaciones propuestas en los planos de ordenación.

El resto de determinaciones de las NUM tienen la consideración de Condiciones de Ordenación Detallada. En particular se considera ordenación detallada al establecimiento, para cada una de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado, la asignación de usos, edificabilidad y tipología edificatoria, mediante la calificación por ordenanzas de edificación y las alineaciones existentes. Asimismo se consideran condiciones de ordenación detallada la localización cuantificada de todas las reservas de suelo para servicios urbanos, viarios y espacios libres públicos, cesiones dotacionales, instrumentos de gestión y plazos para cumplir los deberes urbanísticos en sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable.

2.2. Clasificación del Suelo

Las NUM incluyen el conjunto del suelo integrante del Término Municipal en alguna de las siguientes clases y categorías, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente:

- **Suelo Urbano**, en sus categorías de
 - Suelo Urbano Consolidado
 - Suelo Urbano No Consolidado
- **Suelo Urbanizable**
- **Suelo Rústico**, en las siguientes categorías:
 - Suelo Rústico Común
 - Suelo Rústico con Protección Natural
 - Suelo Rústico con Protección Cultural
 - Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras
 - Suelo Rústico con Protección Agropecuaria
 - Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional
 - Suelo Rústico de Actividades Extractivas

La siguiente tabla resume las superficies correspondientes a cada clase y categoría de suelo.

Clase de suelo	Superficie (m ²)	% Superficie municipal
URBANO	2.428.793	3,19 %
Consolidado	2.332.140	3,06 %
No Consolidado	96.653	0,13 %
URBANIZABLE	206.990	0,27 %
RÚSTICO	73.544.720	92,60 %
Común	23.812.078	31,26 %
Asentamiento Tradicional	10.246	0,01 %
Actividades Extractivas	584.957	0,77 %
Protección Agropecuaria	1.689.576	2,22 %
Protección de Infraestructuras	613.452	0,81 %
Protección Cultural*	6.181.638	8,11 %
Protección Natural	43.266.144	56,79 %
<i>Cuestas y Montes</i>	27.407.901	35,98 %
<i>Forestales</i>	12.896.355	16,93 %
<i>Riberas</i>	2.961.888	3,89 %
TOTAL	76.180.503	100 %

¹Incluye 2.613.371 metros cuadrados sobrepuestos a otras categorías de Suelo Rústico con protección

2.3. Catálogo

Las NUM incluyen un catálogo de elementos protegidos de carácter arquitectónico, arqueológico y urbano, que recogen todos aquellos elementos que por sus valores culturales, históricos o artísticos deben estar sometidos a algún régimen de protección. El Catálogo incluye 45 elementos, para los cuales se desarrolla una ficha particularizada en la que se detalla su localización, descripción y condiciones de protección, Integral, Estructural, Ambiental o de Elementos, de acuerdo a lo previsto en la legislación vigente.

Asimismo, se incluye como parte de las NUM un catálogo arqueológico que recoge 22 yacimientos o enclaves arqueológicos, cuyo régimen de tutela y protección se ajustará a lo establecido en alguno de los siguientes grados de protección:

- Protección integral
- Protección preventiva
 - o Protección preventiva Grado 1
 - o Protección preventiva Grado 2
- Área de cautela arqueológica
- Piezas arqueológicas singulares

2.4. Calificación urbanística

Las NUM realizan la ordenación detallada del conjunto de Suelo Urbano Consolidado mediante la asignación a cada parcela de una ordenanza de edificación, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria que pueden ser materializadas en el ámbito (parcela, manzana,...). A tales efectos se definen las siguientes ordenanzas:

Tipología Global	Tipología Pormenorizada	Acrónimo	Niveles
Residencial	Núcleo tradicional	R-NT	
	Núcleo rural	R-NR	
	Colectiva Bloque	R-BL	
	Unifamiliar Aislada	R-AI	
	Unifamiliar Pareada	R-PA	
	Unifamiliar Adosada	R-AD	
	Planeamiento Asumido	R-AS	P2-2 P3
Terciario	General	T-GE	
Industria	Industria Urbana	I-UR	
	Industria Taller	I-TA	
Equipamiento	Equipamiento público	EQ-PU	
	Equipamiento privado	EQ-PR	
Servicio Urbano	Servicios Urbanos	SU	
Espacios Libres	Públicos Parques y Jardines	EL-PJ	
	Públicos Plazas	EL-PZ	
	Privados Patios y Jardines	EL-PA	
Viario	Viario	VP-VI	
	Zonas Estanciales	VP-ZE	
Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	SU-PU	

2.5. Delimitación de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado

Las NUM delimitan 9 sectores de Suelo Urbano No Consolidado, todos ellos de uso residencial, que serán desarrollados mediante Actuaciones Integradas a través de la figura del Estudio de Detalle.

	USO	SUPERFICIE TOTAL m²	Edificabilidad Máxima		Nº de viviendas		Reserva mínima VPO	Cesiones mínimas SLP/EQ
SU NC 01	Residencial	17.354	0,50	8.677,00	10/30	18/52	2.603,10	867,70
SU NC 02	Residencial	14.024	0,50	7.012,00	10/30	15/42	2.103,60	701,20
SU NC 03	Residencial	12.705	0,50	6.352,50	10/30	13/38	1.905,75	635,25
SU NC 04	Residencial	16.887	0,50	8.443,50	10/30	17/50	2.533,05	844,35
SU NC 05	Residencial	4.466	0,50	2.233,00	10/30	5/13	669,90	223,30
SU NC 06	Residencial	5.635	0,50	2.817,50	10/30	6/16	845,25	281,75
SU NC 07	Residencial	2.930	0,50	1.465,00	10/30	3/8	439,50	146,50
SU NC 08	Residencial	11.385	0,50	5.692,50	10/30	12/34	1.707,75	569,25
SU NC 09	Residencial	11.267	0,50	5.633,50	10/30	12/33	1.690,05	563,35
		96.653		48.326,50	101/286		14.497,95	4.832,65

2.6. Delimitación de Sectores de Suelo Urbanizable

Las NUM delimitan 5 sectores de Suelo Urbanizable, dos de ellos de uso predominante residencial y tres de uso predominante industrial, que serán desarrollados mediante la figura del Plan Parcial.

	USO	SUP. BRUTA	SS. GG.	SUP. NETA	Índice Edif. ²		Nº de viviendas	Reserva mínima VPO	Cesiones mínimas SLP/EQ
SUR RES 01	Residencial	21.909,00	-	21.909,00	0,29	6.353,61	22/65	1.906,09	1.095,45
SUR RES 02	Residencial	38.842,00	-	38.842,00	0,50	19.421,00	39/116	5.826,30	2.913,15
SUR IND 01	Industrial	22.412,00	-	22.412,00	0,50	11.206,00	-	-	1.680,9
SUR IND 02	Industrial	21.457,00	-	21.457,00	0,50	10.728,50	-	-	1.609,275
SUR IND 03	Industrial	102.370,00	-	102.370,00	0,50	51.185,00	-	-	7.677,75
		206.990,00	-	206.990,00	98.894,11		61/181	7.732,39	14.976,53

2.7. Delimitación de ámbitos de gestión en Suelo Urbano Consolidado

Las NUM delimitan cinco Unidades de Normalización y Urbanización en Suelo Urbano Consolidado para las cuales se establece la ordenación detallada. Las Unidades de Actuación se localizan en los núcleos de Garray (4) y Chavaler (1).

	SUPERFICIE TOTAL m ²	CESIÓN m ²	SUPERFICIE NETA m ²	ORDENANZA
UAA NU 01	4.813	1.143	3.670	R-PA
UAA NU 02	1.601	190	200	R-NT
			700	R-NR
			511	EL-PR
UAA NU 03	1.718	412	1.306	R-NR
UAA U 04	730	360	370	EQ-PU
UAA NU 05	6.360	1.260	5.100	R-PA
TOTALES	15.222	3.365		

2.8. Dotaciones

Las NUM realizan una evaluación de las dotaciones y servicios existentes en el término municipal, que permite contrastar la existencia de un adecuado grado de satisfacción, desde el punto de vista cuantitativo, de las necesidades de la población actual y prevista. Los equipamientos locales actuales suponen una superficie total de 321.857,72 m², de los cuales 228.506 m² son de titularidad pública, siendo la cuantía de Espacios Libres Públicos de 309.541 m². Los números muestran además un satisfactorio cumplimiento de los estándares de referencia, aun cuando por el alcance del instrumento Normas Urbanísticas, no sería exigible legalmente -5 m² por habitante-, tanto en la actualidad como en función de los potenciales incrementos de población. Garray cuenta con una población actual empadronada próxima a los 700 habitantes (698), lo que indica un ratio de 327 m² de superficie de equipamiento público y de 443 m² de espacio libre público por habitante, una superficie que holgadamente supera los mínimos establecidos en la legislación urbanística vigente.

Los crecimientos poblacionales que posibilitan las NUM, tanto a través del desarrollo de sectores de Suelo Urbano No Consolidado como de Suelo Urbanizable, utilizando para su estimación un ratio elevado de 2,3 habitantes por vivienda para las nuevas implantaciones residenciales, implicarían un horizonte poblacional máximo de 1.772 –no se consideran en esta estimación las variaciones estacionales sobre la población residente actual-, junto con un incremento de las dotaciones locales cuantificado en 19.809,18 m² tanto de equipamientos como de Espacios Libres Públicos. Estos datos situarían el índice de dotaciones urbanísticas por habitante en 140 m²/hab para los equipamientos públicos, y en 185 m²/hab para los Espacios Libres Públicos, ambos muy superiores a los estándares mínimos aconsejados.

3. IMPACTO ECONÓMICO DE LA PROPUESTA URBANISTICA

Las Normas Urbanísticas Municipales no prevén nuevas dotaciones que deban ser objeto de obtención con cargo a los presupuestos municipales. Todos los nuevos equipamientos y espacios libres serán obtenidos con carácter de cesión obligatoria en el marco del desarrollo de los ámbitos de planeamiento y gestión previstos. Asimismo, se considera que los sistemas de servicios urbanos existentes, particularmente en lo relativo al ciclo del agua, resultan, tras la reciente ejecución de la EDAR y la ETAP vinculadas al desarrollo del anterior proyecto de la Ciudad del Medio Ambiente, materialmente suficientes para satisfacer a la población residente y prevista, sin perjuicio de la necesidad de acometer los procedimientos de actualización de las concesiones vigentes.

En relación a proyectos de carácter estratégico tales como el Parque Empresarial del Medio Ambiente, las NUM se limitan a recoger las determinaciones del instrumento de ordenación del territorio correspondiente. El impacto económico de esta actuación, evaluada en el Proyecto Regional que aprobó su ordenación, resulta globalmente positivo para el municipio tanto de forma directa (incremento del patrimonio público de suelo, tasas e impuestos), como indirecta (actividad económica inducida). En cuanto a otras actuaciones urbanas y territoriales propuestas o amparadas por las NUM, tales como la mejora de la estructura y sistema viario, la rehabilitación de la edificación tradicional o la protección y potenciación de los valores naturales y culturales, que pudieran exigir de inversiones municipales, Garray cuenta con un balance económico globalmente positivo que permitiría que las mismas fuesen asumidas a través de una adecuada programación. El análisis de los presupuestos municipales y su liquidación anual a lo largo de la última década ofrecen, en este sentido, una evaluación positiva, situación saneada con un superávit neto global en seis de los diez últimos ejercicios, y sin pasivos financieros, que permitiría asumir un incremento de las inversiones en materia de mejora urbana y territorial. Actuaciones que, además, podrían orientarse desde la colaboración entre administraciones dada la relevancia supralocal de algunos bienes, como la Zona Arqueológica de Numancia o el río Duero, o su inserción en estrategias regionales como las destinadas a la rehabilitación y regeneración urbanas.

4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

4.1. Documentos integrantes de las Normas Urbanísticas Municipales

De acuerdo a lo establecido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su Art. 130 (Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales) las NUM contienen *“todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente todas sus determinaciones de ordenación general y detallada”*. En este sentido, las Normas Urbanísticas Municipales establecen el conjunto de sus determinaciones a través de los siguientes documentos:

1. Documentos de Información
 - a. Memoria Informativa
 - b. Planos de Información, Análisis y Diagnóstico
 - c. Estudio Ambiental Estratégico
2. Documentos de Ordenación
 - a. Memoria Vinculante.
 - b. Normativa Urbanística
 - c. Fichas de Ámbitos de Planeamiento y Gestión en suelo urbano y urbanizable.
 - d. Planos de Ordenación
 - i. Ordenación General: Clasificación del Suelo
 - ii. Ordenación General. Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo y Gestión. Sistemas Locales
 - iii. Ordenación Detallada
 - iv. Catálogo Arqueológico
 - v. Catálogo Arquitectónico y Urbano
 - e. Catálogo: Arquitectónico
 - f. Catálogo Arqueológico

5. EFECTOS DE LAS NUM: FUERA DE ORDENACIÓN Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

5.1. Fuera de Ordenación y disconformidad con el planeamiento

Las Normas Urbanísticas Municipales de Garray identifican cuatro situaciones expresas de Fuera de Ordenación:

FO.1	GARRAY	CALLE REAL 23
FO.2	GARRAY	CALLE REAL 25
FO.3	GARRAY	NAVES DE CAMINO VIEJO S/N
FO.4	GARRAY	ANTIGUA NAVE MUNICIPAL

Asimismo, y de acuerdo a la legislación vigente en materia de urbanismo, tienen tal condición las construcciones y usos ubicados en terrenos que tengan que ser objeto de cesión o expropiación, o aquellas construcciones que tengan que ser objeto de demolición.

Sobre estos elementos será de aplicación las condiciones de actuación establecidas en la Normativa Urbanística de las presentes NUM y en la legislación vigente en materia de urbanismo. El resto de usos no conformes o adaptados a las determinaciones normativas o de clasificación de las NUM tendrán la consideración de usos disconformes con el planeamiento, siendo de aplicación asimismo las determinaciones que para este supuesto establece la normativa vigente.

5.2. Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 156 del RUCyL, el acuerdo de aprobación inicial de las Normas Urbanísticas Municipales produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

El acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

Las presentes normas identifican aquellos ámbitos en los cuales la propuesta de ordenación supone una modificación de dicha ordenación y, por tanto, se encuentran sujetas al citado régimen de suspensión. Las Normas Urbanísticas de Garray consideran necesaria la aplicación de manera expresa del régimen de suspensión de licencias en los siguientes ámbitos:

- Sectores de Suelo Urbano No Consolidado
- Sectores de Suelo Urbanizable
- Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado
- Ámbitos sujetos a algún régimen de protección (clasificación y catalogación)

La suspensión comenzó al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación inicial en el BOCyL, manteniéndose hasta el momento de la entrada en vigor de las Normas Urbanísticas, con un máximo de dos años.

ANEXO: INVENTARIO DE DOTACIONES URBANÍSTICAS

Se detallan e identifican en este anexo, clasificadas por tipología, localización y titularidad, el conjunto de dotaciones urbanísticas inventariadas por las Normas Urbanísticas Municipales, a partir de los cuales se ha realizado la evaluación del grado de dotación municipal. A cada una de las dotaciones se le asigna un identificador único que permite su localización en los planos del instrumento urbanístico.

19.1.a) Sistema Local de Equipamientos Públicos

NUCLEO	ID	NOMBRE	SUPERFICIE	ESTADO	SUELO
GARRAY					
	GA-01	CASA CONSISTORIAL	170	EXISTENTE	SUC
	GA-02	AULA ARQUEOLÓGICA	634	EXISTENTE	SUC
	GA-03	FRONTÓN	562	EXISTENTE	SUC
	GA-04	TELEFÓNICA	63	EXISTENTE	SUC
	GA-05	ANTIGUAS NAVES MUNICIPALES	370	EXISTENTE	SUC
	GA-06	CUM	1.170	EXISTENTE	SUC
	GA-07	PISCINAS	25.441	EXISTENTE	SUC
	GA-08	CAMPO DE FÚTBOL	15.745	EXISTENTE	SUC
	GA-09	CESIÓN P2-2	1.100	EXISTENTE	SUC
	GA-10	CAMPAMENTO ROMANO	26.717	EXISTENTE	SUC
	GA-11	CENTRO DE INTERPRETACION	9.970	EXISTENTE	SUC
	GA-12	CEMENTERIO	755	EXISTENTE	SUC
	GA-13	GUARDERÍA MUNICIPAL	140	PROPUESTO	SUC
	GA-14	AUDITORIO	4.570	EXISTENTE	SR
	GA-15	ERMITA	1.340	EXISTENTE	SR
	GA-16	COMPLEJO MUSEÍSTICO NUMANCIA		EXISTENTE	SR
			88.747		
TARDESILLAS					
	TA-01	CENTRO SOCIAL	912	EXISTENTE	SUC
	TA-02	FRONTÓN	58	EXISTENTE	SUC
	TA-03	PISTAS	5.002	EXISTENTE	SUC
	TA-04	CEMENTERIO	704	EXISTENTE	SUC
			6.676		
CHAVALER					
	CH-01	ANTIGUAS ESCUELAS	210	EXISTENTE	SUC
	CH-02	CENTRO CÍVICO	1.180	EXISTENTE	SUC
	CH-03	ALMACÉN	50	EXISTENTE	SUC
	CH-04	FRONTÓN	390	EXISTENTE	SUC
	CH-05	GENERAL	950	EXISTENTE	SUC
	CH-06	CEMENTERIO	155	EXISTENTE	SUC
			2.935		
CANREDONDO					
	CA-01	CENTRO CÍVICO	147	EXISTENTE	SUC
	CA-02	LAVADEROS	70	EXISTENTE	SUC
	CA-03	FRONTÓN	340	EXISTENTE	SUC
	CA-04	CEMENTERIO	145	EXISTENTE	SUC
			702		
DOMBELLAS					
	DO-01	CENTRO CÍVICO	200	EXISTENTE	SUC
	DO-02	CEMENTERIO	185	EXISTENTE	SR
			385		
SANTERVÁS					
	SA-01	CENTRO CÍVICO	220	EXISTENTE	SUC
	SA-02	LAVADERO	54	EXISTENTE	SUC
	SA-03	FRONTÓN	650	EXISTENTE	SUC
	SA-04	CENTRO DE ENCUENTRO	2.980	EXISTENTE	SR
	SA-05	CEMENTERIO	480	EXISTENTE	SR
			4.384		
PR PEMA					
		PARCELA 12-01	21.402	EXISTENTE	SUC
		PARCELA 14-01	72.962	EXISTENTE	SUC
		PARCELA 13-01c	31.653	EXISTENTE	SUC
			126.017		
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			229.846		

19.1.a) Sistema Local de Equipamientos Privados

NUCLEO	ID	NOMBRE	SUPERFICIE	ESTADO	SUELO
GARRAY					
	GA-01	IGLESIA DE SAN JUAN	350	EXISTENTE	SUC
	GA-02	PP3	977	EXISTENTE	SUC
			1.327		
TARDESILLAS					
	TA-01	IGLESIA	340	EXISTENTE	SUC
			340		
CHAVALER					
	CH-01	IGLESIA	781	EXISTENTE	SUC
			781		
CANREDONDO					
	CA-01	IGLESIA	210	EXISTENTE	SUC
			210		
DOMBELLAS					
	DO-01	IGLESIA	395	EXISTENTE	SUC
	DO-02	ERMITA	72	EXISTENTE	SR
			467		
SANTERVÁS					
	SA-01	IGLESIA	296	EXISTENTE	SUC
			296		
PR PEMA					
		PARCELA 14-02	41.885	EXISTENTE	SUC
		PARCELA 03-01	11.987	EXISTENTE	SUC
		PARCELA 13-01a	30.672	EXISTENTE	SUC
		PARCELA 13-01b	5.387	EXISTENTE	SUC
			89.931		
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			93.352		

19.1.b) Sistema Local de Espacios Libres

NUCLEO	ID	NOMBRE	SUPERFICIE	ESTADO	SUELO
GARRAY					
	GA-01	PARQUE DE LA RIBERA	13.560	EXISTENTE	SUC
	GA-02	PARQUE CAMPO DE FÚTBOL	2.965	EXISTENTE	SUC
	GA-03	ESPACIO VERDE	900	EXISTENTE	SUC
	GA-04	ESPACIO VERDE	1.180	EXISTENTE	SUC
	GA-05	JUEGOS INFANTILES	510	EXISTENTE	SUC
	GA-06	PARQUE P2-2	1.170	EXISTENTE	SUC
	GA-07	PARQUE P2-2	1.270	EXISTENTE	SUC
	GA-08	PARQUE P3	6.340	EXISTENTE	SUC
	GA-09	PARQUE P3	16.685	EXISTENTE	SUC
	GA-10	ZONA RECREATIVA	6.607	EXISTENTE	SR
	GA-11	PARQUE DE RIBERA CAMINO DEL JUDÍO	5.000	EXISTENTE	SR
	GA-12	PARQUE EN LADERA	6.675	PROPUESTO	SR
			62.862		
TARDESILLAS					
	TA-01	PARQUE INFANTIL	395	EXISTENTE	SUC
	TA-02	PARQUE URBANO	314	EXISTENTE	SUC
	TA-03	PASEO	450	EXISTENTE	SUC
	TA-04	PASEO	330	EXISTENTE	SUC
			1.489		
CHAVALER					
	CH-01	PARQUE DEPORTIVO	6.572	EXISTENTE	SUC
	CH-02	PARQUE INFANTIL	340	EXISTENTE	SUC
	CH-03	PARQUE MIRADOR	175	EXISTENTE	SUC
	CH-04	PARQUE DEL CEMENTERIO	345	EXISTENTE	SUC
			7.432		
CANREDONDO					
	CA-01	PARQUE	1.193	EXISTENTE	SUC
	CA-02	PARQUE	175	EXISTENTE	SUC
	CA-03	PARQUE DE LA IGLESIA	970	EXISTENTE	SUC
	CA-04	PARQUE DE LAS ESCUELAS	127	EXISTENTE	SUC
			2.465		
DOMBELLAS					
	DO-01	PARQUE DEPORTIVO	927	EXISTENTE	SUC
			927		
SANTERVÁS					
	SA-01	PARQUE DE LA IGLESIA	360	EXISTENTE	SUC
	SA-02	PARQUE DE LA IGLESIA	245	EXISTENTE	SUC
	SA-03	FRONTÓN	1.005	EXISTENTE	SUC
			1.610		
PR PEMA					
		ELP-01	2.911	EXISTENTE	SUC
		ELP-02	2.272	EXISTENTE	SUC
		ELP-03	117.534	EXISTENTE	SUC
		ELP-04	5.836	EXISTENTE	SUC
		ELP-05	26.783	EXISTENTE	SUC
		ELP-06	8.191	EXISTENTE	SUC
		ELP-07	11.931	EXISTENTE	SUC
		ELP-08	40.724	EXISTENTE	SUC
		ELP-09	4.801	EXISTENTE	SUC
		ELP-10	1.187	EXISTENTE	SUC
		ELP-11	4.449	EXISTENTE	SUC
		ELP-12	6.137	EXISTENTE	SUC
			232.756		
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			309.541		

19.1.c) Sistema Local de Servicios Urbanos

NUCLEO	ID	NOMBRE	SUPERFICIE	ESTADO	SUELO
GARRAY					
	GA-01	ETAP	7.150	EXISTENTE	SR
	GA-02	ETAP	7.050	EXISTENTE	SR
	GA-03	PUNTO LIMPIO	2.830	EXISTENTE	SR
			17.030		
PR PEMA					
		PARCELA SU-01	3.701	EXISTENTE	SUC
		PARCELA SU-02	2.618	EXISTENTE	SUC
			6.319		
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			23.349		

LISTADO DE DOCUMENTOS Y PLANOS

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

DOCUMENTOS

DI-MI	Memoria Informativa
DI-EsAE	Estudio ambiental estratégico

PLANOS DE INFORMACIÓN

DI-PI 01	Ortofotografía Aérea	A0	1:15.000
DI-PI 02	Afecciones Sectoriales	A0	1:15.000
DI-PI 03	Estructura de la propiedad. Cartografía catastral (Urbana y Rústica). Suelo público		
DI-PI 03.0	Término municipal - Parcelario catastral rústico	A0	1:15.000
DI-PI 03.1	Núcleos urbanos	A0	1:2.000
DI-PI 04	Dotaciones Urbanísticas. Estado actual. Espacios libre públicos y equipamientos	A0	1:2.500/1:2.000
DI-PI 05	Dotaciones Urbanísticas. Estado actual. Viario y Alumbrado Público.	A0	1:2.500/1:2.000
DI-PI 06	Dotaciones Urbanísticas. Estado actual. Servicios urbanos. Abastecimiento. Saneamiento	A0	1:2.500/1:2.000
DI-PI 07	Planeamiento vigente y grado de desarrollo		
DI-PI 07.0	Término municipal	A0	1:15.000
DI-PI 07.1	Núcleos urbanos	A0	1:2.500/1:2.000

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

DI-PIA 01	Elementos de Patrimonio Urbano, Arquitectónico y Arqueológico		
DI-PIA 01.0	Término municipal - Patrimonio territorial - Arqueología	A0	1:15.000
DI-PIA 01.1	Núcleos urbanos	A0	1:1.500/1:1.000
DI-PIA 02	Condiciones Generales de la Edificación: Uso y Estado de la Edificación	A0	1:2.500/1:2.000
DI-PIA 03	Condiciones Generales de la Edificación. Alturas de la Edificación	A0	1:2.500/1:2.000
DI-PIA 04	Estudio del Medio Físico. Usos detallados del Suelo	A0	1:15.000
DI-PIA 05	Estudio del Medio Físico. Condiciones legales del Medio Natural	A0	1:15.000
DI-PIA 06	Estudio del Medio Físico. Componentes medioambientales complementarios	A0	1:15.000

PLANOS DE DIAGNÓSTICO

DI-PD 01	Plano de Síntesis de Diagnóstico y estrategias de ordenación en el término municipal.	A0	1:15.000
DI-PD 02	Plano de Síntesis de Diagnóstico y estrategias de ordenación en el núcleo de Garra	A0	1:2.500

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

DOCUMENTOS

DN MV	Memoria Vinculante
DN CT 1	Catálogo arqueológico
DN CT 2	Catálogo arquitectónico
DN NU I	Normativa Urbanística
DN NU II	Ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable.

PLANOS DE ORDENACIÓN

DN PO-01	Clasificación del suelo.	2 A0	1:10.000
DN PO-02	Determinaciones de Ordenación general, ámbitos de planeamiento y gestión, sistemas locales	1 A0	1:2.000
DN PO-03	Ordenación detallada	5 A0	1:1.000
DN PC-01	Catálogo arqueológico en el término municipal	1 A0	1:15.000
DN PC-02	Catálogo arquitectónico.	1 A0	1:1.500

EQUIPO REDACTOR

Esta **Memoria Vinculante**, forma parte del Documento para Aprobación Inicial de las Normas Urbanísticas Municipales de Garray (SORIA), que ha sido redactado por el equipo técnico de PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Garray.

Han participado en la redacción del documento:

DIRECCIÓN TÉCNICA

Gregorio Vázquez Justel, Arquitecto-Urbanista.
PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P.

ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO, CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO, CARTOGRAFÍA Y REDACCIÓN DE DOCUMENTOS

Andrea Roderá Culhane. Arquitecto. Redacción y Coordinación general.
Carlos Santamarina Macho. Arquitecto. Redacción.
PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P

Análisis funcional y redes de infraestructuras

Luis Plaza Beltrán, ICCP.
UXAMA Ingeniería SL

Consultores ambientales y EsIA

Daniel Fernández Muñiz, Ldo. Ciencias Biológicas
Paloma Pastor Alfonso. Lda. Ciencias Biológicas
Conservación de la Naturaleza e Ingeniería Ambiental
CONAIMA SL

Estudio y propuesta arqueológica

Juan Pedro Benito Batanero, arqueólogo.
Alberto Sanz Aragonés, arqueólogo.
Carlos Tabernero Galán, arqueólogo.
ARECO SL Arqueología.

Gregorio Vázquez Justel
Director Técnico del Equipo Redactor

Valladolid, Diciembre de 2015