

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2  
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
EN SUELO RÚSTICO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.**

**AYUNTAMIENTO DE GARRAY.**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL.



Promueve

**rauaro**  
arquitectura y urbanismo

Equipo redactor

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES EN SUELO RÚSTICO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS ( SR-AE). AYUNTAMIENTO DE GARRAY.**

**Modificación puntual nº2 de Normas Urbanísticas Municipales de Garray en Suelo Rústico de Actividades Extractivas (SR-AE).**

1. Previos.
2. Objeto de la Modificación de Normas Urbanísticas Municipales en Suelo Rústico de Actividades Extractivas (SR-AE).
3. Promotor de la Modificación Puntual nº2 de Normas Urbanísticas Municipales.
4. Conveniencia, extensión y documentación de la Modificación de Normas Urbanísticas Municipales en Suelo Rústico de Actividades Extractivas (SR-EA).
5. Procedimiento de Trámite.

**Memoria Informativa.**

1. Ámbito de la Modificación.
2. Ordenación urbana vigente.
  - 2.1. Normas Urbanísticas Municipales de Garray.
  - 2.2. Otros instrumentos de ordenación del territorio.

**Memoria Vinculante.**

1. Objetivos de la Modificación.
  - 1.1. Alcance de la Modificación
  - 1.2. Justificación del interés social.
2. Determinaciones de la Modificación.
  - 2.1. Propietarios de terrenos.
  - 2.2. Determinaciones urbanísticas.
  - 2.3. Modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos vigentes.

**Documentación Gráfica.**

1. Planos de Información ( Estado Actual)
2. Planos de Ordenación ( Estado Modificado)

**Equipo Redactor.**

## **Modificación Puntual nº2 de Normas Urbanísticas Municipales de Garray en Suelo Rústico de Actividades Extractivas (SR-AE).**

### **1. Previos.**

La finca conocida como “El Tomillar”, se encuentra en el término municipal de Garray, en las proximidades de la localidad de Dombellas, entre la margen izquierda del río Duero y la carretera local SO-P6019. Geográficamente se encuentra en una planicie, a pie de ladera de la Sierra de Carcaña, que se extiende en sentido meridional hasta el río Duero.

Desde 1985, de forma ininterrumpida, se ha utilizado para la extracción, clasificación y transformación de gravas y arenas, de procedencia cuaternaria, que los ríos Duero y Tera han ido depositando en forma de terrazas.

Cronológicamente se inició el proceso de explotación, en la zona denominada EL TOMILLAR N.º 140, como aprovechamiento de recursos de la Sección A) de la Ley de Minas, posteriormente se reclasificó el recurso pasando a encuadrarse en la Sección C) de dicha Ley de Minas, transformándose en las concesiones de explotación “EL TOMILLAR” N.º 1.246 que es otorgada por Orden de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo de fecha 30 de agosto de 1995, con una extensión de 5 cuadrículas mineras. En el año 2003, por Orden de 3 de marzo de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, se otorga la concesión de explotación denominada “EL TOMILLAR II” N.º 1.324, con una extensión de 10 cuadrículas mineras. Por último, en la resolución de fecha 10 de marzo de 2020, el Servicio Territorial de Industria, Comercio y Economía de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Soria, declara y otorga la “DEMASIA A EL TOMILLAR II” N.º 1.324-01, motivado por el cambio del sistema oficial de referencia geográfico.

La superficie total de las concesiones alcanza las 670,35 Ha, de las cuales solo se han explotado o lo van a ser, aproximadamente 252 Ha.

El 2 de enero de 2008, el Ilm.º Ayt.º de Garray concede licencias Ambiental, de Obra y de Apertura “para el aprovechamiento del subsuelo mediante la extracción de recursos minerales, según Proyecto de Actualización de Explotación y para trabajos de restauración para mejorar el terreno con el fin de restablecer sus cualidades básicas para uso agrícola, según Proyecto de Actualización de Restauración., en las concesiones mineras “El Tomillar I” N.º 1.246 y “El Tomillar II” N.º 1.324.”

Por imperativo legal -Ley 22/1973 y Decreto 975/2009- , toda entidad titular de derecho minero que realice actividades de investigación o explotación de yacimientos, queda obligada a realizar, con sus medios, los trabajos de rehabilitación del espacio natural afectado por las labores mineras así como por sus servicios e instalaciones anejas.

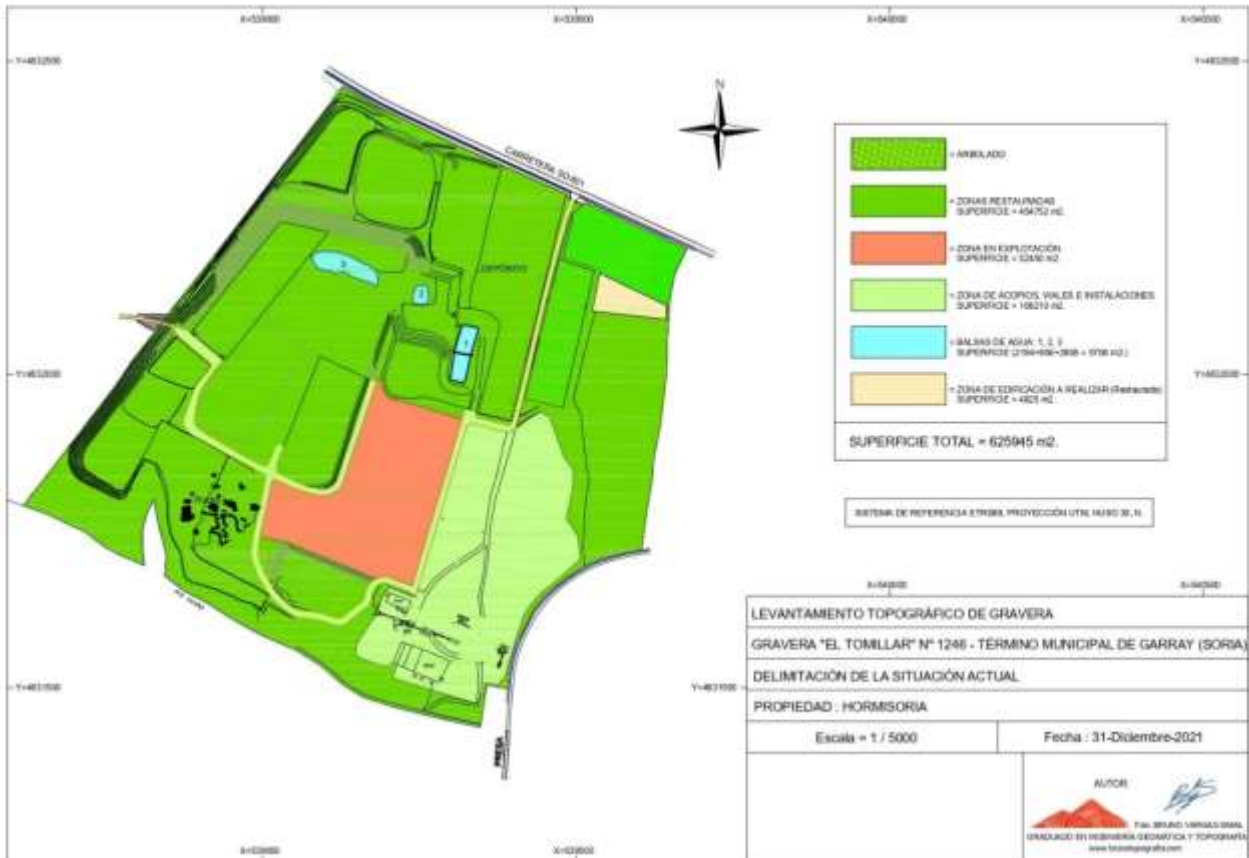
En el artículo 13 del citado Decreto 975/2009, establece: *“La entidad explotadora adoptará las medidas que procedan para la rehabilitación del espacio natural afectado por la investigación y aprovechamiento de recursos minerales en función del tipo de rehabilitación que haya sido considerado según los usos finales del suelo como espacio natural, agrícola, de ocio, suelo industrial u otros previstos legalmente”.*

Esta actividad de restauración inherente al propio proceso extractivo, se desarrolla según las determinaciones del Plan de Restauración que aprueban las Administraciones competentes – Consejería de Industria y Ayuntamiento de Garray-, con previo sometimiento a información pública.

Así ha ocurrido en el caso presente, con las “Actuaciones de los proyectos de Explotación y Plan de Restauración” aprobados por la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, el 27 de marzo de 2.006 y consiguientemente el Ayuntamiento de Garray, el 28 de enero de 2008, que concede las licencias oportunas, para la realización de la actividad y la restauración *“... con el fin de restablecer sus cualidades básicas para uso agrícola...”*.

Anteriormente - desde 1985- y paralelo al proceso extractivo del yacimiento, se ha ido realizando una intensa labor de restauración en las distintas zonas de la explotación, bien en terrazas, bien en huecos mineros o balsas de decantación, siempre orientada a un objetivo último de transformación hacia una explotación agrícola, ganadera y forestal.

De manera que a lo largo de los últimos años, en las concesiones mineras de “EL TOMILLAR I” y “EL TOMILLAR II” se ha generado una transformación de la superficie en una cuantía 454.752 m<sup>2</sup> <sup>1</sup>.



Como se ha reflejado anteriormente, por imperativo legal, conforme se agota el recurso minero, se procede a restaurar la zona de actuación y por voluntad del titular de la concesión, las áreas restauradas se transforman en suelos agrícolas o forestales, realizando para ello, operaciones específicamente agrarias y selvícolas. Se han ejecutado cerramiento de parcelas para protección de cultivos; enmiendas y abonados de suelos, sistemas de irrigación por goteo, plantaciones de cereal y forrajeras, plantaciones y entresacas de arbolado diverso- pinos, robles, cerezos, etc.-.

Actualmente se está trabajando en un proyecto agropecuario, para establecer una explotación avícola para gallinas ponedoras de tipo extensivo- huevos ecológicos-, que hacen necesario la construcción de dos gallineros

<sup>1</sup> Según medición reciente. Se adjunta levantamiento topográfico, realizado en diciembre de 2020.



de 600 m<sup>2</sup>cons. cada uno y una superficie de 6 ha, para campeo. También se quiere acondicionar una parcela de 2.000 m<sup>2</sup> de pastizales irrigados para recría y engorde en extensivo de bueyes, una cuadra equina, invernadero para horticultura ecológica, y obrador de primera preparación de materias primas, todo ello, con sus correspondientes construcciones auxiliares Fig. 1-.

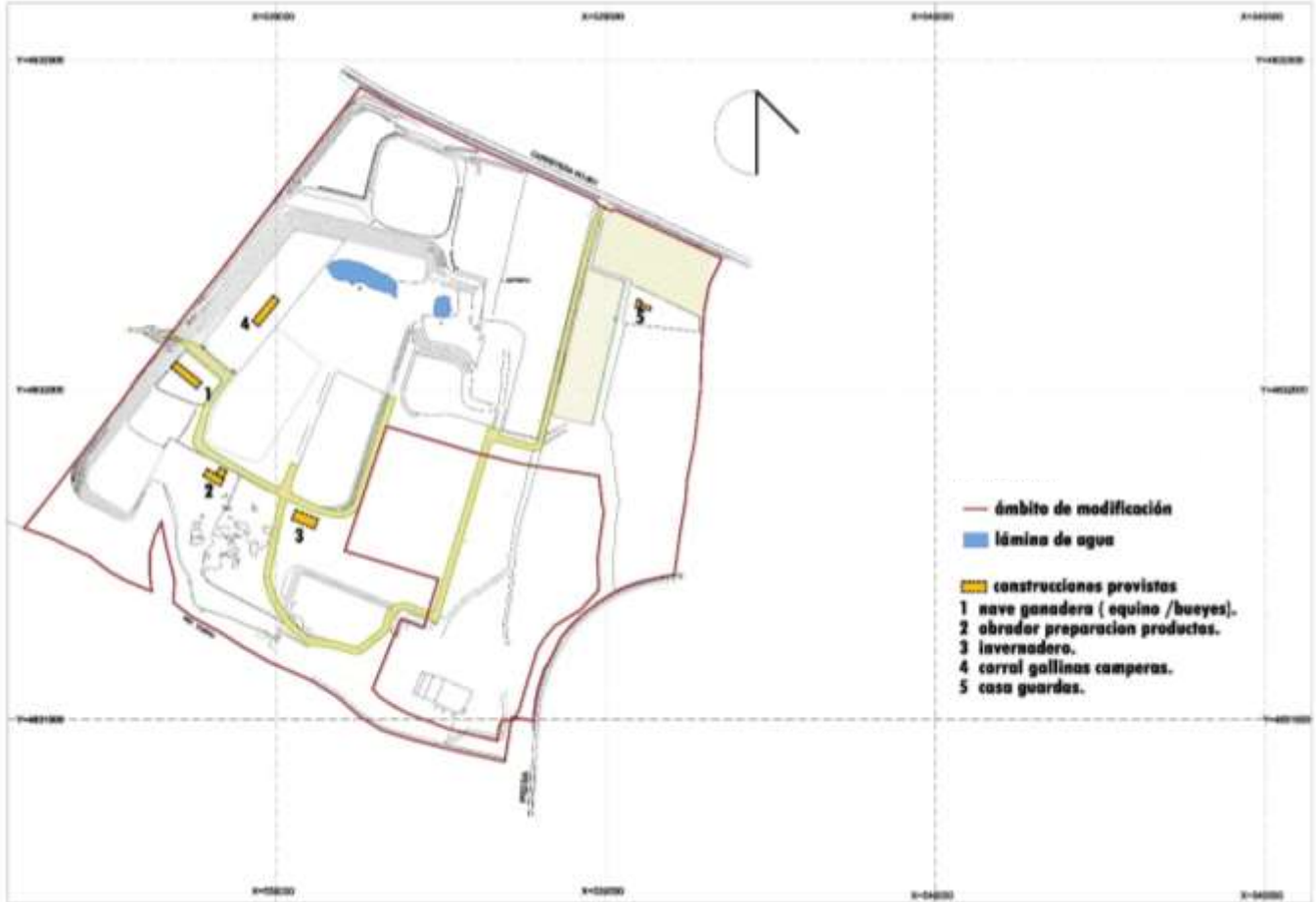


Fig. 1. Construcciones previstas para explotación ganadera

Esta transformación de facto del uso de suelo, en la explotación "TOMILLAR I" es completamente alternativa e irreversible al uso extractivo, que ha quedado sin objeto, al agotarse el recurso minero y por tanto podría considerarse sustituida por usos agrícolas, forestales y ganaderos, propios de la Categoría Urbanística de Suelo Rústico Común (SR-C), contemplado en el artículo 143 de las Normas Urbanísticas de Garray.

Por tanto, la pérdida consustancial e inminente del objeto que determinó la categorización del Suelo Rústico de Actividades Extractivas en una superficie de 49,80 Ha. , hace desaparecer las actividades y usos propios de su naturaleza, viéndose sustituidos paulatinamente por los pertenecientes a la categoría de Suelo Rústico Común, pero con pérdida de plenitud de su desarrollo, al contener aquella Categoría prohibiciones de usos, que esta última autoriza en el planeamiento general de Garray.

Simultáneamente el proceso de restauración, ha otorgado una nueva topografía a la superficie afectada, que se ha resultado con la consecución de una planicie deprimida, que queda envuelta por un cinturón de terrazas , hasta alcanzar el plano de cota original. Los tratamientos selvícolas tanto en terrazas como en meseta superior y plano inferior, han inferido al área un valor paisajístico relevante.

## **2. Objeto de la Modificación de Normas Urbanísticas Municipales en Suelo Rústico de Actividades Extractivas (SR-AE).**

En las determinaciones específicas en suelo rústico que establecen las Normas Urbanísticas Municipales de Garray (NUMG, en adelante) y atendiendo a los usos de esta clasificación de suelo, establece con carácter general, los que clásicamente son conformes a la naturaleza del suelo rústico, es decir, agrícolas, ganaderos, forestales, piscícolas y cinegéticos, no constructivos, que no alteren la propia naturaleza. También determinan las NUMG, que las actuaciones de extracción de áridos, canteras, explotaciones a cielo abierto, están sometidas a procedimiento de uso excepcional, como condición particular de uso en el suelo rústico.

Precisamente esas condiciones de singularidad que alcanza a los usos extractivos en el seno de suelo rústico, los hace excepcionales y permiten actividades de importancia estratégica. Una vez finalizado de forma irreversible el proceso explotador del recurso, acompañado paralelamente de actuaciones de restauración muy cualificadas encaminadas a aproximar el territorio alterado al estado natural, desaparecen las condiciones de excepcionalidad que categorizaron en las NUMG estos suelos.

Como se establece en el artículo 30 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL, en adelante), la clasificación de Suelo Rústico obedece a un criterio de valor intrínseco, ya sea por condiciones naturales, elementos culturales o de producción que hagan merecedores de protección o al menos establecer ciertas restricciones de usos y aprovechamientos. También obedecen a criterios de recuperación de valores:” ..... *que los terrenos, habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación.*”

Precisamente las actuaciones realizadas en el ámbito, después de agotar el recurso extractivo, encaminadas a la recuperación y mejora de las condiciones naturales y con orientación hacia usos de tipo agropecuario, propician una identificación más correcta de usos, dentro de los establecidos para la Clasificación de Suelo Rústico de las NUMG.

Por tanto, el objeto de la Modificación de NUMG, es el cambio de categoría de una determinada porción de territorio de Suelo Rústico de Actividades Extractivas (SR-AE-) a Suelo Rústico Común (SR-C), donde encuentra mejor acomodo, tanto por su naturaleza, como por los usos contemplados en esta categoría.

## **3. Promotor de la Modificación Puntual nº2 de Normas Urbanísticas Municipales.**

El promotor de la Modificación es HORMISORIA, S.L., propietaria de la superficie del suelo y concesionaria de los derechos mineros de la totalidad del ámbito.

HORMISORIA,S.L., tiene domicilio en Soria, calle Nicolás Rabal, 23, bajo y CIF.: B42001297.

## **4. Conveniencia, extensión y documentación de la modificación de Normas Urbanísticas Municipales en Suelo Rústico de Actividades Extractivas (SR-EA).**

La conclusión del proceso extractivo, el estado actual de las áreas restauradas por las sucesivas intervenciones así como el proyecto de explotación agropecuaria que se tiene intención de desarrollar de forma inmediata en el ámbito de la Modificación propuesta, hacen conveniente la identificación correcta, “.....*a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos.....*”, tal y como establece el artículo 16 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL, en adelante).

En el presente documento se propone un cambio de categoría de Suelo Rústico, que pasaría de Actividades Extractivas (SR-AE) a Suelo Rústico Común (SR-C), en una porción – 49,80 Ha- del ámbito de aquella categoría.

Se mantienen intactas las determinaciones del planeamiento general del municipio y no se plantean alteraciones de superficies de suelos urbanizables ni urbanos, ni tampoco incrementos de edificabilidad; sino una adecuación a la realidad fáctica de la categoría de Suelo Rústico a la que pertenece la superficie de territorio que se pretende modificar.

Las modificaciones de planeamiento, deberán de ser objeto del mismo procedimiento que el seguido para su aprobación, según establece el artículo 52 de la LUCyL. El alcance de la transición de categoría de Actividades Extractivas a Suelo Rústico Común, podrá llevarse a término como Modificación de Normas Urbanísticas Municipales, al cumplir los requisitos que establece el artículo 169 del RUCyL.

La Modificación promovida contiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las determinaciones que se especifican en el Epígrafe b) del Apartado 3, del Artículo 169 del RUCyL., en concreto: *"... Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante...."*.

En aplicación del artículo 52 bis de la LUCyL, la Modificación promovida, se encuentra sometida al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

## **5. Procedimiento de trámite.**

La aprobación de la Modificación propuesta se deberá ajustar al procedimiento establecido para la aprobación de las NUM, según establece el artículo 169 del RUCyL.

El procedimiento de tramitación queda regulado en los artículos 152 a 161 del RUCyL, teniendo en consideración la innecesariedad del trámite de avance.

El procedimiento, de forma abreviada será:

- a) Redacción de Modificación Puntual nº2 y entrega en Ayuntamiento.
- b) Solicitud por parte de Ayuntamiento de informes sectoriales, informe a Administración de Órgano Urbanístico de Comunidad e informe a Diputación Provincial. Plazo máximo 3 meses.
- c) Aprobación Inicial. Plazo máximo 3 meses.
- d) Información pública. Plazo máximo 2 meses.
- e) Suspensión de licencias en ámbito afectado por Modificación.
- f) Tramite ambiental.
- g) Aprobación provisional. Plazo máximo 9 meses desde aprobación inicial.
- h) Aprobación definitiva.

El epígrafe b) deberá cumplir la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en función del Artículo 5:

**No** son de afección:

- Informe de la Agencia de Protección Civil.
- Informe del Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- Informe de las Confederaciones Hidrográficas.
- Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León.

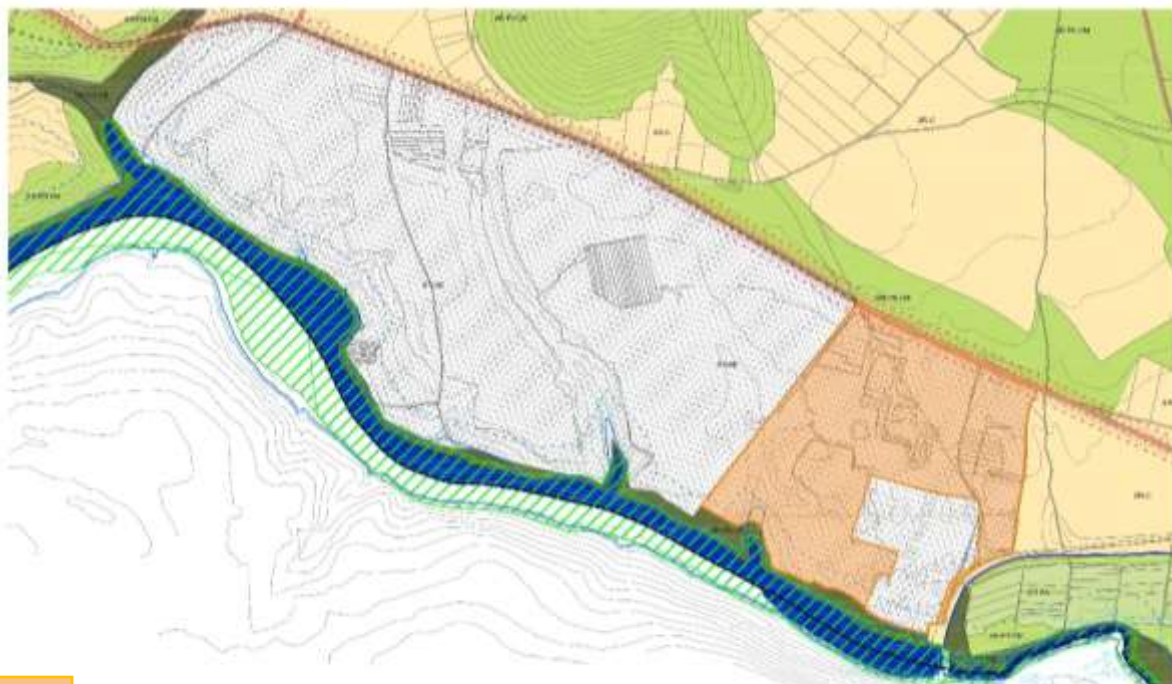
- Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.
- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental.
- Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
- Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
- Informe de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura.

### **Memoria informativa.**

#### **1. Ámbito de Modificación.**

El ámbito de la Modificación Puntual nº2, es parte del Suelo Rústico de Actividades Extractivas, con una extensión de 49,80 Ha,.

Su delimitación queda reflejada en diferentes escalas, de la documentación gráfica en los planos de información y ordenación.



Ámbito de Modificación

#### **2. Ordenación urbana vigente.**

El marco normativo en el que se encuadra la Modificación es el siguiente:

2.2. Normas Urbanísticas Municipales de Garray.

- Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente el 29 de noviembre de 2018 (BOCyL de 28 de diciembre de 2018).

2.2. Otros instrumentos de ordenación del territorio y control ambiental.

***Estatal.***

- Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de patrimonio natural y biodiversidad.

***Autonómica.***

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por las leyes: 10/2002, de 10 de julio. 21/2002, de 27 de diciembre. 13/2003, de 23 de diciembre y 13/2005, de 27 de diciembre.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero. Corrección de errores publicada en BOCyL de 2 de marzo de 2.004. Modificada por los Decretos: 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre.
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio.

**Memoria vinculante.**

**1. Objetivos de la Modificación.**

El proceso de restauración, ha producido una transformación muy significativa en los suelos objeto de esta Modificación. Una vez concluido el proceso de extracción que ha ido acompañado por un exhaustivo trabajo de restauración a lo largo de los años bajo las determinaciones del programa *Live Eco-Mining LIVE04 ENV/ES/00251*, ha tenido como resultado un área de características medioambientales, productivas y paisajísticas de indudable interés como modelo de síntesis minera. Ahora se pretende ir mas allá, y se proyecta establecer una explotación agropecuaria piloto, que sirva para culminar la transformación desde el uso extractivo, hacia una actividad sostenible y acorde con el entorno, que pueda a su vez, aprovechar la regeneración antrópica, desde el punto de vista didáctico y paisajístico.

La necesidad de categorizar este tipo de suelo rústico, desde el punto de vista urbanístico, encuentra un difícil encaje con el catálogo establecido en el artículo 16 de la LUCyL, por sus condiciones especiales de generación y grado de transformación, por tanto y atendiendo al Apartado 1, Epígrafe a) del artículo citado, se incluye en: *“Suelo rústico común, constituido por los terrenos que no se incluyan en ninguna de las otras categorías, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados”.*

Por tanto, el objetivo de la Modificación propuesta es identificar la realidad del estado actual del ámbito delimitado, con la categoría idónea de Suelo Rústico, contenido en las NUMG.

El perímetro de los terrenos de la Modificación, embolsa una superficie de 12,68 Ha, que mantiene la categoría actual de Suelo Rustico de Actividades Extractivas (SR-AE), donde se ubican los equipos y dependencias propias de la actividad, así como las campas de acopios, con un horizonte temporal determinado de desmantelamiento

, rehabilitación y abandono definitivo, según el anteproyecto redactado por D. Carlos Valverde, Ingeniero Técnico de Minas, en fecha 28 de diciembre de 2021.

### 1.1. Alcance de la Modificación.

Se circunscribe a una “recategorización” del ámbito propuesto, pasando de Suelo Rústico de Actividades Extractivas (SR-AE) a Suelo Rústico Común ( SR-C), sin mayor implicación en el seno de las NUMG. Puede considerarse como una Modificación de entidad muy limitada, tanto cuantitativa como cualitativamente, con influencia escasa en el resto de la ordenación municipal.

Las parcelas catastrales afectadas por la Modificación son las reflejadas en el siguiente cuadro:

Referencia Catastral	Afección Modificación	Superficie total (Ha)	Superficie en ámbito de Modificación (Ha)
42150A00505133	Parcial	46.96	<b>35.07</b>
42150A00705031	Completa	6.25	<b>6.25</b>
42150A00705042	Parcial	0.38	<b>0.28</b>
42150A00725023	Parcial	7.06	<b>6.69</b>
4215A007205024	Completa	0.34	<b>0.34</b>
4215A007205025	Completa	0.24	<b>0.24</b>
4215A007205026	Completa	0.24	<b>0.24</b>
4215A007205027	Completa	0.20	<b>0.20</b>
4215A007205028	Completa	0.16	<b>0.16</b>
4215A007205029	Completa	0.16	<b>0.16</b>
4215A007205030	Completa	0.17	<b>0.17</b>
Total		62.16	<b>49.80</b>

### 1.2. Justificación del Interés social.

En el desarrollo de la Modificación Puntual nº2, se propone cambiar de categoría a las parcelas indicadas anteriormente, que actualmente se encuadran dentro del Suelo de Actividades Extractivas, para darlas traslado a la categoría de Suelo Rustico Común. Está propuesta queda plenamente justificada para adaptar el planeamiento municipal a la realidad física y a las características reales del suelo al que es afecto. Esa adecuación normativa a la realidad física, medioambiental, social y cultural proporciona el equilibrio necesario entre el medio urbano y el rústico.

Una vez agotado el recurso minero, en los suelos que se pretenden recategorizar, podrían haber sido designados como Suelo Rústico de Protección Especial, según el artículo 38 de RUCyL, “.....Porque hayan sustentado anteriormente usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.”, pero la cualificada restauración que se ha llevado a cabo en los mismos, les hacen merecedores de abandonar esa categoría residual, para poner en valor todo un proceso de compromiso con el medio ambiente y las prácticas sostenibles en una actividad no exenta de generar impactos como es la extractiva.

El proyecto agropecuario y cultural que se quiere desarrollar, no solo mantiene el equilibrio de puestos de trabajo de la actividad que finaliza con la nueva que se intenta implantar, sino que además busca mostrar a la sociedad, de forma educativa y didáctica, el proceso seguido a lo largo de los años, hasta llegar al resultado actual.

Este planteamiento, coadyuva a la estabilidad social y económica del municipio, favoreciendo su desarrollo en equilibrio con los altos valores medioambientales que posee.

## **2. Determinaciones de la Modificación.**

### **2.1. Propietarios de los terrenos.**

La propietaria de los terrenos y concesionaria de los derechos mineros de la totalidad del ámbito de la Modificación es la mercantil HORMISORIA, S.L..

### **2.2. Determinaciones urbanísticas.**

El artículo 11 de las NUM, establece la modificación podrá ser objeto cuando “...*La alteración de elementos de la ordenación y de la normativa que no implique un cambio sustancial del modelo urbano y territorial definido por las presentes Normas Urbanísticas Municipales...*”, y remite al artículo 169 del RUCyL, para contenido y procedimiento.

Las alteraciones que se plantean en la Modificación propuesta, se limitan a incrementar la superficie del Suelo Rústico Común ( SR-C) en 49,90 Ha, que se detraen de Suelo Rustico de Actividad Extractiva, en un entorno donde predomina masivamente la categoría de Rústico Común.

No se modifican elementos en la ordenación que implique un cambio sustancial de modelo, ni se modifica ningún parámetro en las ordenanzas de aplicación.

El ámbito de aplicación de la categoría Suelo Rústico Común se define en la documentación gráfica y se cuantifica en los apartados de esta Memoria.

### **2.3. Modificación de los Instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos vigentes.**

Las modificaciones en las NUMG, se limitan a la documentación gráfica siguiente:

- Plano DI\_PIA-04. Estudio del Medio Físico. Usos detallados del Suelo.
- Plano DN-PO-01 00. Ordenación General. Clasificación del Suelo.
- Plano DN-PO-01 01. Ordenación General. Clasificación del Suelo.

## **Documentación Gráfica.**

### **1. Planos de Información.**

- I-01. Situación de ámbito.
- I-02. Clasificación del suelo
- I-03. Estructura de propiedad
- I-04. Estrategia de desarrollo de TM.
- I-05. Grado de desarrollo de NUM.
- I-06. Usos de Suelo Rústico.
- I-07. Condiciones legales del Medio Natural

### **2. Planos de Ordenación.**

- O-01 Modificación Categoría de Suelo Rústico.

**Equipo redactor.**

El documento de Modificación Puntual nº2 de Normas Urbanísticas Municipales en Suelo Rústico de Actividades Extractivas ( SR-AE) del Ayuntamiento de Garray, ha sido redactado por encargo Hormisoria, S.L. al equipo técnico de Rubio Arquitectura y Urbanismo, S.L., bajo la dirección de Aurelio Rubio Jorge , arquitecto urbanista, colegiado por el COAM nº 11.178 y habilitado por el COACyL nº: y domicilio profesional y a efectos de contacto en c/ Prado Jerez, 15. 28491 Navacerrada.

firma  
Promotor

Hormisoria

firma  
Arquitecto

Aurelio Rubio Jorge





 Ámbito de modificación

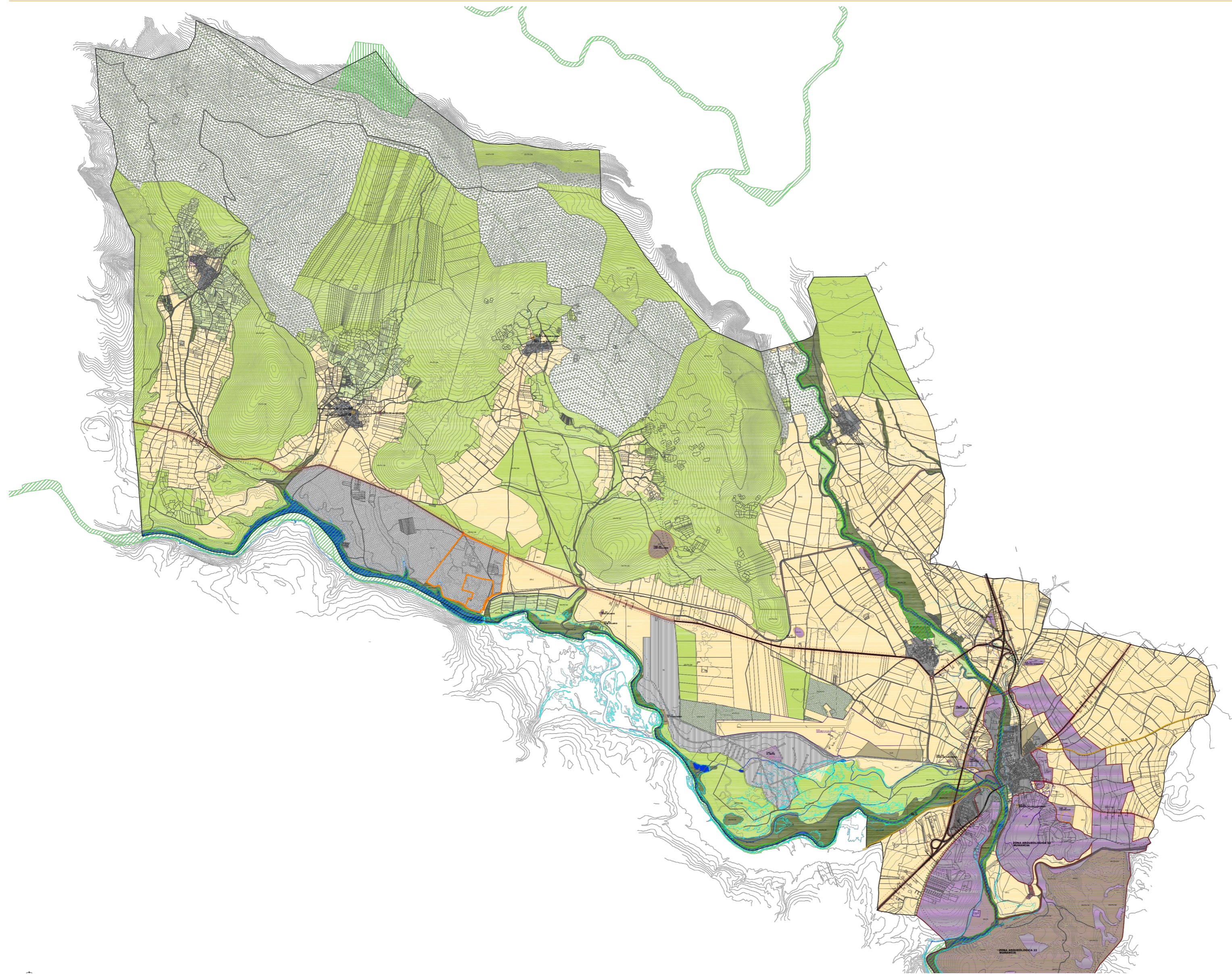
[DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL]  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE NORMAS  
 URBANÍSTICAS MUNICIPALES. AYUNTAMIENTO DE  
 GARRAY. SORIA**

PLANO: \_\_\_\_\_  
 SITUACION DE ÁMBITO DE MODIFICACION EN T.M. DE GARRAY  
 ESCALA: \_\_\_\_\_ Nº PLANO  
 1:5000 I-01  
 FECHA: \_\_\_\_\_  
 ABRIL 2023  
 PROMOTOR MODIFICACIÓN: \_\_\_\_\_  
 HORMISORIA S.L.  
 SITUACIÓN: \_\_\_\_\_

**rauark**  
 arquitectura y urbanismo  
forma@rauark.com  
 C/ Prado Jerez, 15  
 28491 Navacerrada  
 T +34 91 856 03 60  
 arubio@rauark.com  
 www.rauark.com

Marga Pueyo  
 Aurelio Rubio  
 arquitectos





- Ámbito de modificación
- Limite del Término Municipal

**LEYENDA**

**Determinaciones de Ordenación General**

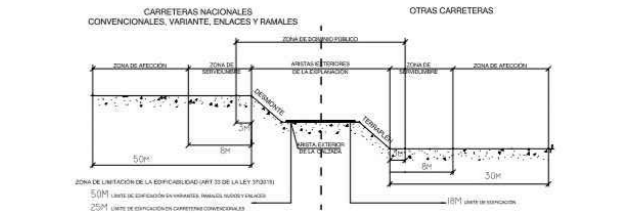
**Clases de Suelo**

- Suelo Urbano
- Ámbito del PEMA
- Suelo Urbanizable
- SR-C Suelo Rústico Común
- SR-AT Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional
- SR-AE Suelo Rústico de Actividades Extractivas
- SR-PA Suelo Rústico con Protección Agropecuaria
- SR-PN CM Suelo Rústico con Protección Natural Cuestas y montes
- SR-PN CR Suelo Rústico con Protección Natural Cauces y Riberas
- SR-PN FQ Suelo Rústico con Protección Natural Forestal
- SR-PI Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras
- SR-PC Suelo Rústico con Protección Cultural
- ZONA ARQUEOLÓGICA 00 Zona arqueológica. Numancia
- YAC. 00 Yacimiento Protección Integral
- YAC. 01 Yacimiento Protección Grado 1
- LA. 00 Protección Grado 2
- P. 00 Plaza
- Zona de Cautela Arqueológica

**Afecciones Sectoriales**

- 15 m Afección Decreto 16/2005 Policía Sanitaria Mortuoria
- Dominio Público Afecciones de carreteras
- Lin. Edificación Nacionales y Provinciales: dominio público-límite de edificación

SEGÚN LA LEY 37/2015, de 29 de Septiembre, de CARRETERAS DEL ESTADO.  
 SEGÚN LA LEY 10/2008, de 9 de Diciembre, de CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

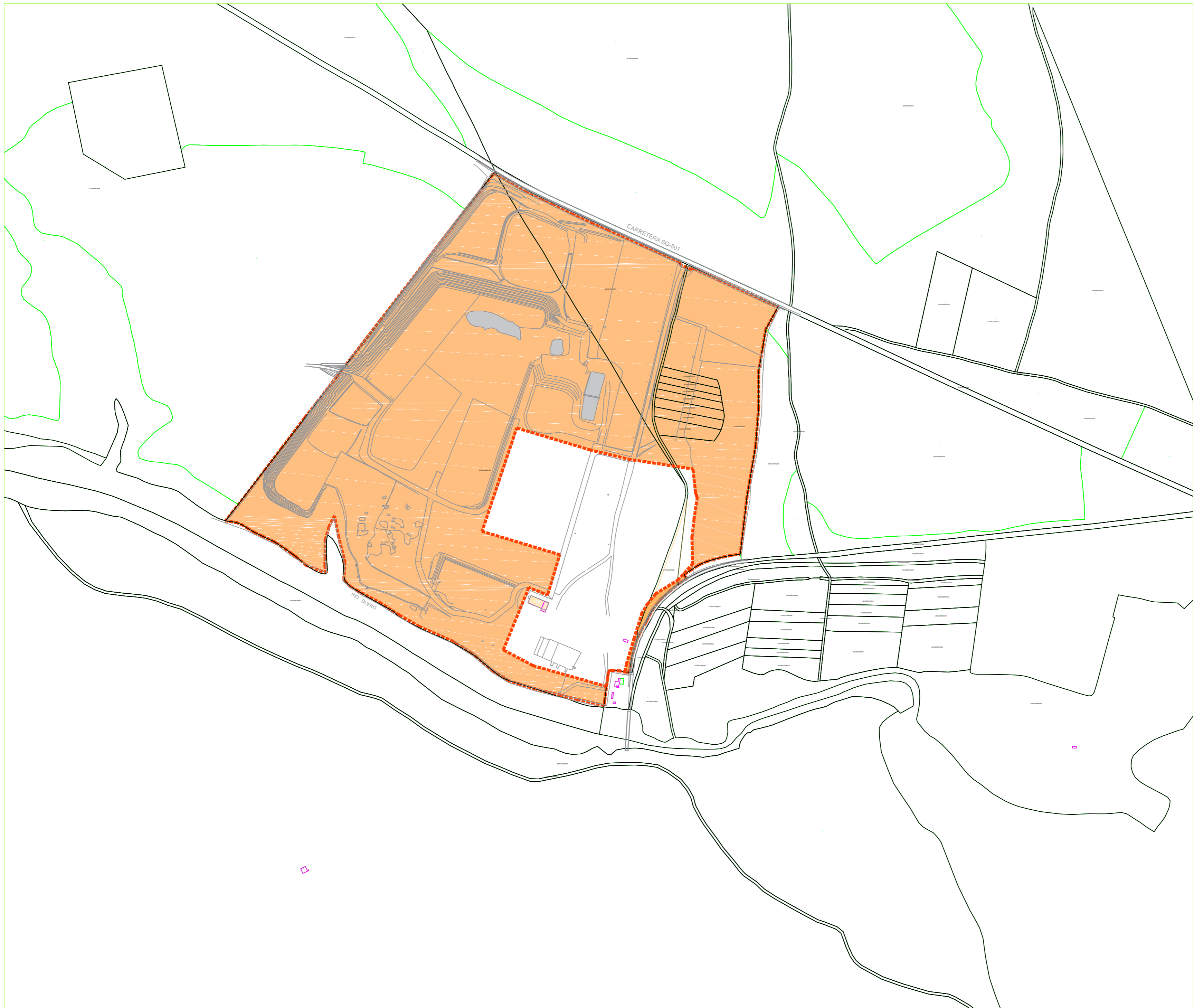


- Hidrografía: Límite de zona de flujo preferente
- Hidrografía: Inundabilidad T100
- Hidrografía: Inundabilidad T500
- Zona de policía (100 m)
- RED NATURA. LIC Ribera del Duero y afluentes
- RED NATURA. LIC Sierra de Urbión y Cebollera
- Vías Pecuaras

[DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL]  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. AYUNTAMIENTO DE GARRAY. SORIA**

PLANO: \_\_\_\_\_  
 CLASIFICACIÓN DE SUELO Y ÁMBITO \_\_\_\_\_  
 ESCALA: \_\_\_\_\_ Nº PLANO \_\_\_\_\_  
 1:5000 I-02  
 FECHA: \_\_\_\_\_  
 ABRIL 2023  
 PROMOTOR, MODIFICACIÓN: \_\_\_\_\_  
 HORMISORIA S.L.  
 SITUACIÓN: \_\_\_\_\_





- Ámbito de modificación
- Parcela catastral

Referencia Catastral	Propiedad
42150A00505133	
42150A00505031	
42150A00725023	
42150A00725024	
42150A00725025	
42150A00725026	Hormisoria, S.L.
42150A00725027	100 %
42150A00725028	
42150A00725029	
42150A00725030	
42150A00705042	

[DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL]

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. AYUNTAMIENTO DE GARRAY. SORIA**

PLANO: \_\_\_\_\_

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DE ÁMBITO \_\_\_\_\_

ESCALA: \_\_\_\_\_ Nº PLANO \_\_\_\_\_

1:5000 \_\_\_\_\_ I-03 \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_\_\_

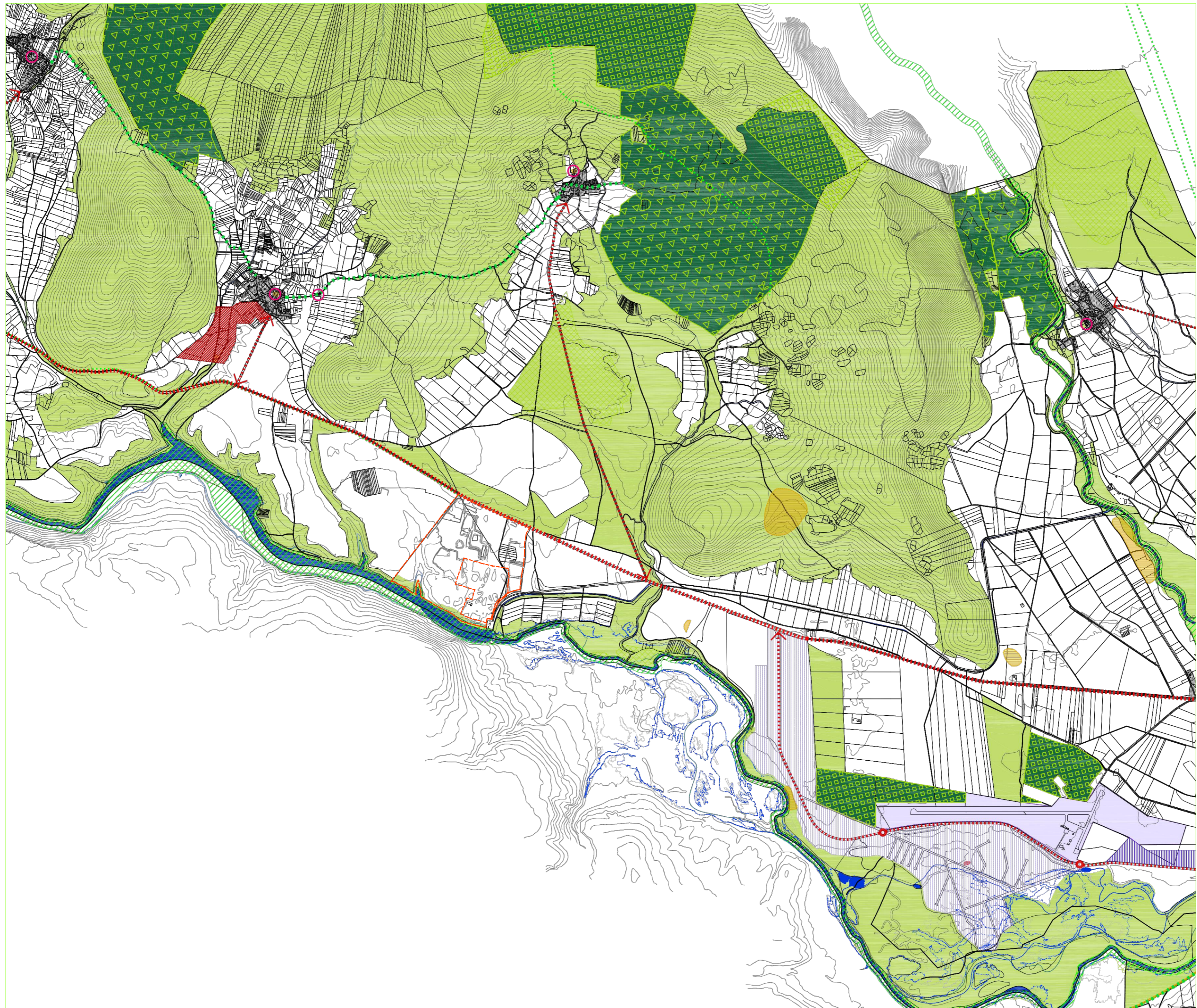
ABRIL 2023 \_\_\_\_\_

PROMOTOR MODIFICACIÓN: \_\_\_\_\_

HORMISORIA S.L. \_\_\_\_\_

SITUACIÓN: \_\_\_\_\_






 Ámbito de modificación

[DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL]  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. AYUNTAMIENTO DE GARRAY. SORIA**

PLANO: \_\_\_\_\_  
 ESTRATEGIA ORDENACIÓN TÉRMINO MUNICIPAL  
 ESCALA: \_\_\_\_\_ Nº PLANO \_\_\_\_\_  
 1:5000 I-04  
 FECHA: \_\_\_\_\_  
 ABRIL 2023  
 PROMOTOR MODIFICACIÓN: \_\_\_\_\_  
 HORMISORIA S.L.  
 SITUACIÓN: \_\_\_\_\_









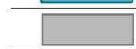




**rauq**  
 arquitectura y urbanismo  
 C/ Prado Jerez, 15  
 28491 Navacerrada  
 T +34 91 856 03 60  
 arubio@rauq.com  
 www.rauq.com

Marga Pueyo  
 Aurelio Rubio  
 arquitectos





 Ámbito de modificación

	Suelo rústico con Protección Cultural
	Suelo rústico con Protección Cultural- Numencia Zona 1 -
	Suelo rústico con Protección Cultural- Numencia Zona 2 -
	Suelo no urbanizable especialmente protegido por su calidad Natural o agrícola, Paisajística, o Cultural o arquitectónica
	Suelo no urbanizable común
	Suelo apto para urbanizar con uso industrial - sin desarrollar -
	Suelo apto para urbanizar con uso residencial - desarrollado -
	Suelo apto para urbanizar con uso residencial - con PP con AD y sin desarrollar -
	Suelo apto para urbanizar con uso residencial - sin desarrollar -
	Ámbito del Proyecto Regional PR PEMA
	Suelo Urbano
	Casco Urbano
	Ámbitos de Modificaciones Puntuales aprobadas definitivamente.

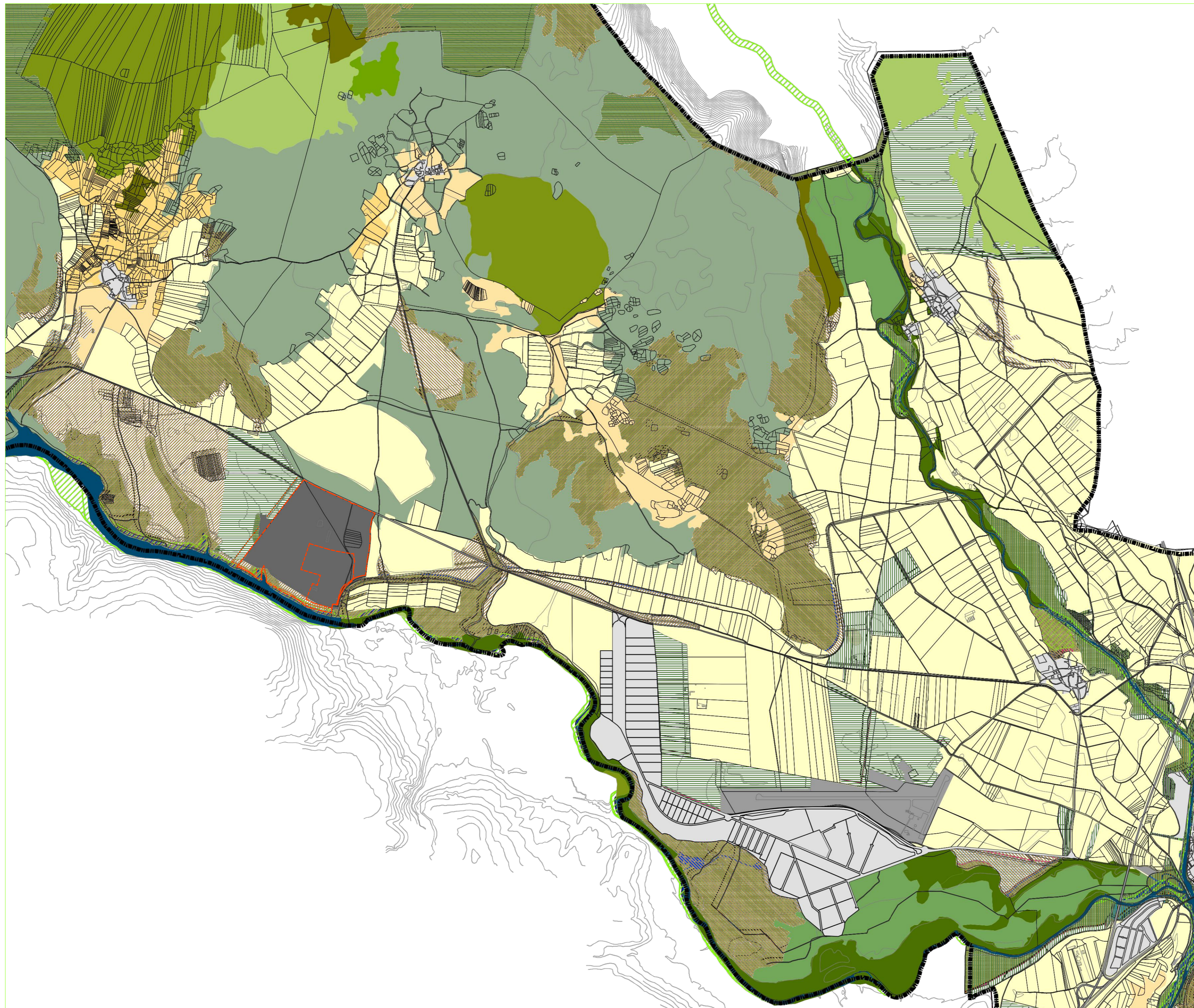
[DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL]  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. AYUNTAMIENTO DE GARRAY. SORIA**

PLANO: GRADO DE DESARROLLO DE NORMAS URBANÍSTICAS  
 ESCALA: N° PLANO  
 1:5000 I-05  
 FECHA: FEBRERO 2023  
 PROMOTOR, MODIFICACIÓN: HORMISORIA S.L.  
 SITUACIÓN:














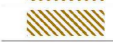






**rauarg**  
 arquitectura y urbanismo  
 C/ Prado Jerez, 15  
 28491 Navacerrada  
 T +34 91 856 03 60  
 arubio@rauarg.com  
 www.rauarg.com

Marga Pueyo  
 Aurelio Rubio  
 arquitectos





 Ámbito de modificación

	Límite del término municipal
<b>USOS DEL SUELO</b>	
<b>CULTIVOS</b>	
	Agrícola y prados
	Prados
	Prados con sebes
<b>MONTE ARBOLADO</b>	
Bosques de ribera	
	Bosques ribereños
Bosques	
	Encinares
	Fresnedas
	Melojares
	Quejigares
	Bosques mixtos de frondosas
	Pinares (pino albar, pino pinaster)
	Arbolado disperso mixto
Bosques de plantación	
	Choperas de producción
	Pinares de plantación (Pinos albar, pinaster, salgareño)
<b>MONTE DESARBOLADO</b>	
	Matorral
	Pastizal-matorral
<b>MASAS DE AGUA</b>	
	Masas de agua
<b>ESPACIOS ARTIFICIALES</b>	
	Núcleos urbanos y suelos urbanizados
	Infraestructuras
	Explotaciones mineras

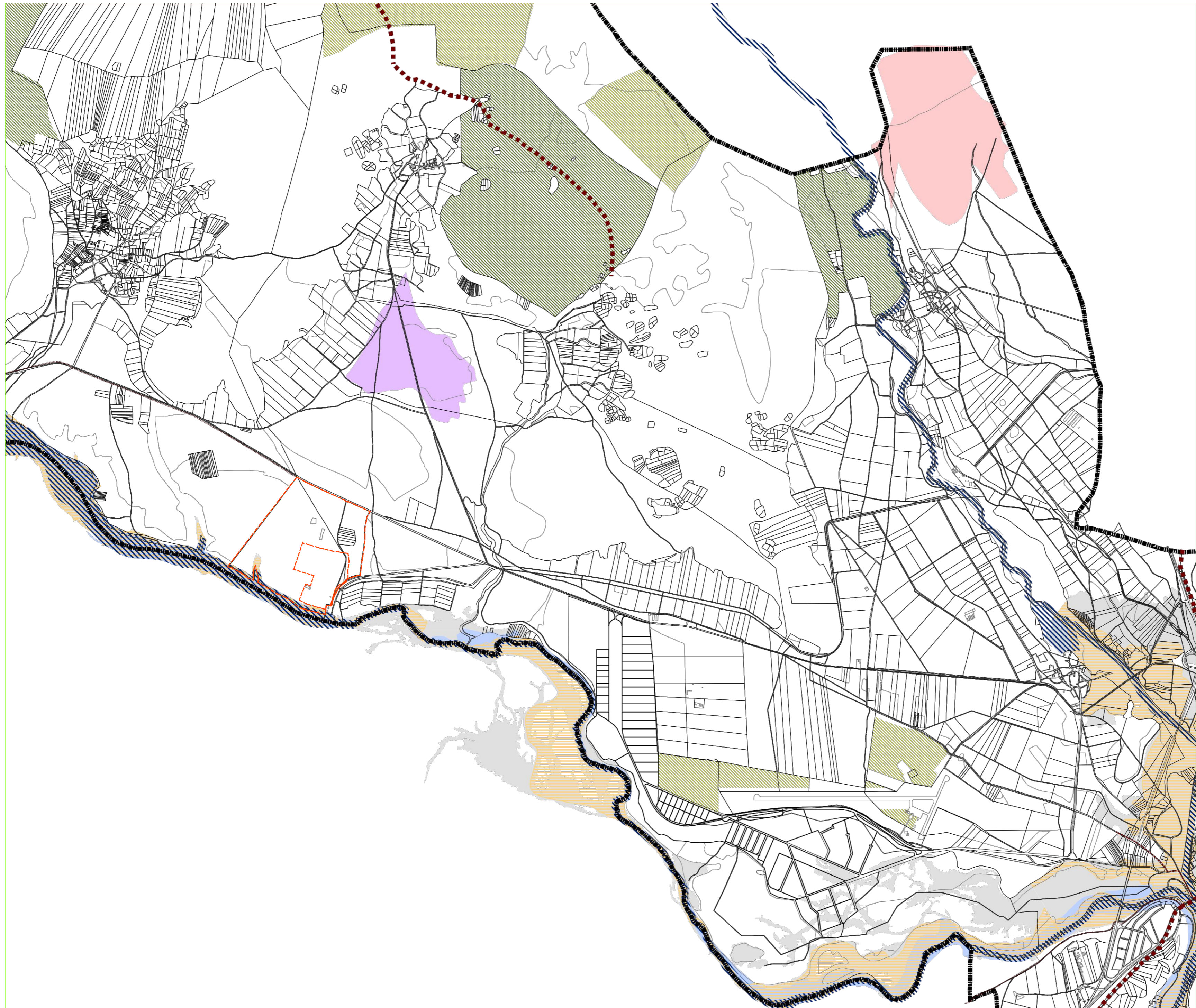
[DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL]  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. AYUNTAMIENTO DE GARRAY. SORIA**

PLANO: \_\_\_\_\_  
 USOS DE SUELO RÚSTICO  
 ESCALA: 1:5000 Nº PLANO: I-06  
 FECHA: \_\_\_\_\_  
 ABRIL 2023  
 PROMOTOR: MODIFICACIÓN: \_\_\_\_\_  
 HORMISORIA S.L.  
 SITUACIÓN: \_\_\_\_\_


**rauarg**  
 arquitectura y urbanismo  
 C/ Prado Jerez, 15  
 28491 Navacerrada  
 T +34 91 856 03 60  
 arubio@rauarg.com  
 www.rauarg.com

Marga Pueyo  
 Aurelio Rubio  
 arquitectos



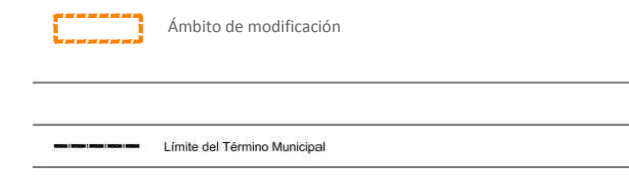
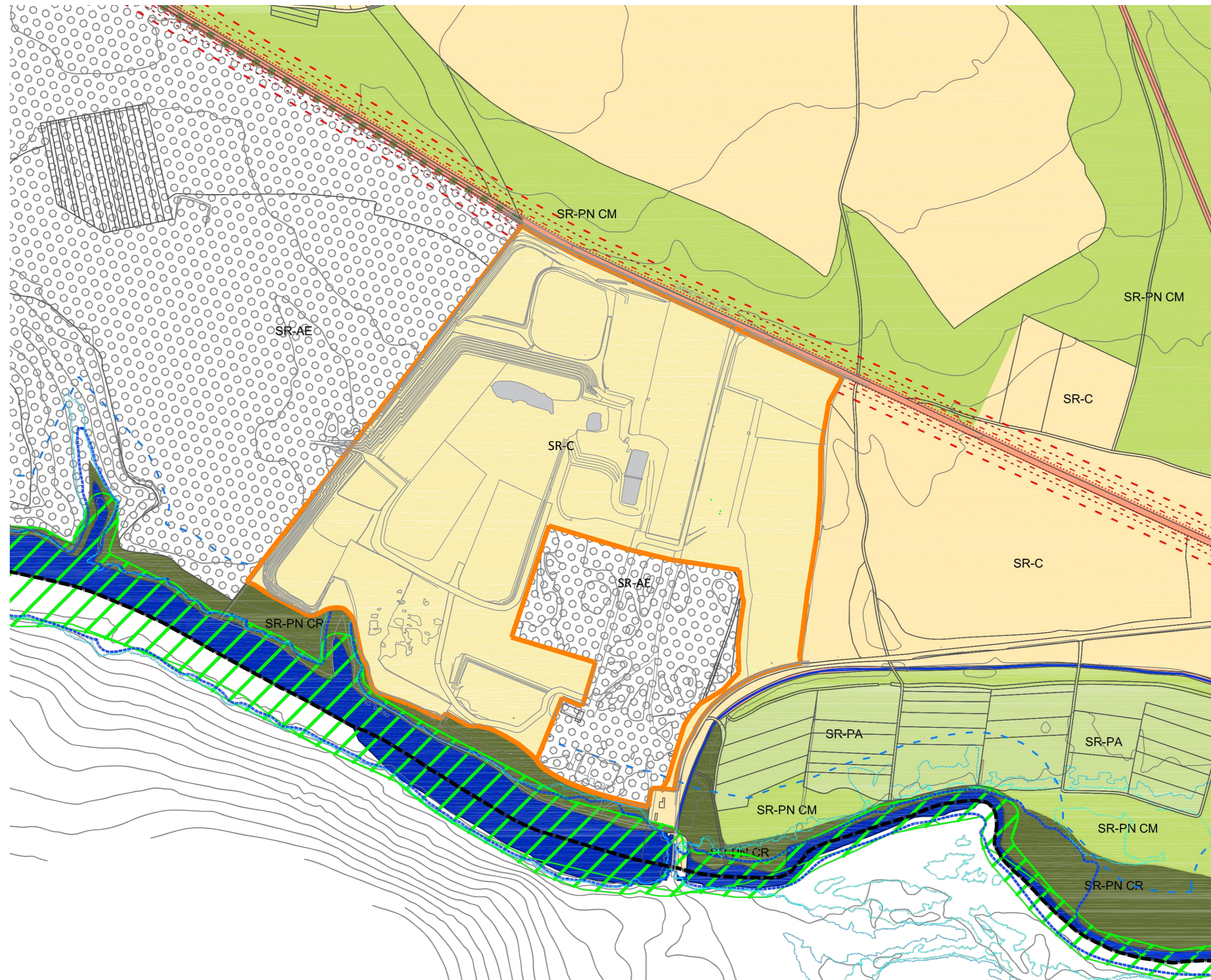


 Ámbito de modificación

	Limite del término municipal
<b>HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO</b>	
	3170* Estanques temporales mediterráneos
	4020* Brezales húmedos atlánticos meridionales de Erica ciliaris y Erica tetralix
	6220* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales (Thero-Brachypodietea)
<b>ZONAS ESPECIALES DE CONSERVACIÓN (ZEC)</b>	
	ES4170083 Riberas del Duero y afluentes
	ES4170116 Sierras de Urbión y Cebollera
<b>ZONAS ESPECIALES DE CONSERVACIÓN (ZEC)</b>	
	Montes de Utilidad Pública
	Montes consorciados
<b>VÍAS PECUARIAS</b>	
	Cañada
	Cordel
	Vereda
	Colada
	Sin clasificar
<b>ZONAS INUNDABLES</b>	
	Zona de Flujo Preferente
	Zonas Inundables (Periodo de retorno de 100 años)

[DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL]  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. AYUNTAMIENTO DE GARRAY. SORIA**  
 PLANO: \_\_\_\_\_  
 CONDICIONES LEGALES MEDIO NATURAL  
 ESCALA: Nº PLANO \_\_\_\_\_  
 1:5000 I-07  
 FECHA: \_\_\_\_\_  
 ABRIL 2023  
 PROMOTOR MODIFICACIÓN: \_\_\_\_\_  
 HORMISORIA S.L.  
 SITUACIÓN: \_\_\_\_\_





**LEYENDA**

**Determinaciones de Ordenación General**

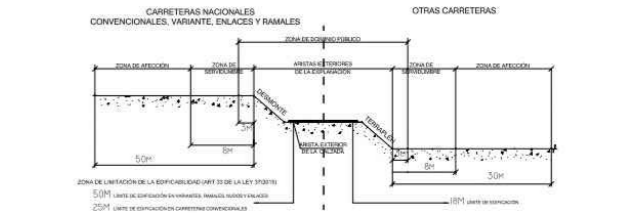
**Clases de Suelo**

	Suelo Urbano
	Ámbito del PEMA
	Suelo Urbanizable
	Suelo Rústico Común
	Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional
	Suelo Rústico de Actividades Extractivas
	Suelo Rústico con Protección Agropecuaria
	Suelo Rústico con Protección Natural Cuestas y montes
	Suelo Rústico con Protección Natural Cauces y Riberas
	Suelo Rústico con Protección Natural Forestal
	Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras
	Suelo Rústico con Protección Cultural
	ZONA ARQUEOLÓGICA 00 Zona arqueológica. Numancia
	YAC. 00 Yacimiento Protección Integral
	YAC. 01 Yacimiento Protección Grado 1
	LA. 00 Protección Grado 2
	P. 00 Plaza
	Zona de Cautela Arqueológica

**Afecciones Sectoriales**

	Afección Decreto 16/2005 Policía Sanitaria Mortuoria
	Servidumbre
	Lim. Edificación
	Nacionales y Provinciales: dominio público-límite de edificación

SEGUN LA LEY 37/2015, de 29 de Septiembre, de CARRETERAS DEL ESTADO.  
 SEGUN LA LEY 10/2008, de 9 de Diciembre, de CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEON )



	Hidrografía: Límite de zona de flujo preferente
	Hidrografía: Inundabilidad T100
	Hidrografía: Inundabilidad T500
	Zona de policía (100 m)
	RED NATURA. LIC Ribera del Duero y afluentes
	RED NATURA. LIC Sierra de Urbión y Cebollera
	Vias Pecuaras

[DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL]  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. AYUNTAMIENTO DE GARRAY. SORIA**

PLANO: \_\_\_\_\_  
 ORDENANCIÓN. CATEGORÍA SUELO RÚSTICO. Nº PLANO: \_\_\_\_\_  
 ESCALA: 1:5000 O-01  
 FECHA: ABRIL 2023  
 PROMOTOR. MODIFICACIÓN: HORMISORIA S.L.  
 SITUACIÓN: \_\_\_\_\_