

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA FINCA LA CONCEPCIÓN DE MATAMALA DE ALMAZÁN



Matamala de Almazán. Soria.

Javier Serrano Egido. ARQUITECTO

Sumario:**INFORMACIÓN**

1. SITUACIÓN, EXTENSIÓN, LÍMITES.	1
2. TOPOGRAFÍA, GEOLOGÍA, GEOTECNIA, VEGETACIÓN, CAUCES DE AGUA. RED NATURA.	4
3. CLIMATOLOGÍA	11
4. USOS, EDIFICACIONES, VIALES E INSTALACIONES EXISTENTES ANALISIS DE LAS TIPOLOGIAS	11
5. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES EXISTENTES	16
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	17
7. DETERMINACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	18
8. INCLUSIÓN EN EL INVENTARIO DE PATRIMONIO INDUSTRIAL EN CASTILLA Y LEÓN	20

MEMORIA VINCULANTE

1. INTRODUCCIÓN	22
2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	23
3. ORDENACIÓN	24
3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	24
3.2. SOLUCIÓN PROPUESTA	25
3.3. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL	32
3.3.1. SUPERFICIES. OCUPACIÓN	32
3.3.2. DETERMINACIÓN DE USOS	33
3.4. INFRAESTRUCTURAS	34
3.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA	34
3.4.2. SANEAMIENTO	34
3.4.3. ENERGÍA ELÉCTRICA	34
3.4.4. REDES PUBLICAS DE TELECOMUNICACIONES	34
3.4.5. PAVIMENTACIÓN	34
3.4.6. VEGETACIÓN Y PLANTACIÓN ARBOREA	34
4. AFECCIONES DE LA LINEA DE FERROCARRIL TORRALBA - SORIA	35
5. AFECCIONES AL DESPLIEGUE DE REDES PUBLICAS DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS	36
6. RESUMEN EJECUTIVO	37
7. AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL	40
8. CONCLUSION	41

NORMATIVA

1. CONDICIONES DE USO	43
2. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	43
3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO	44
4. CONDICIONES ESTÉTICAS	45
5. OTRAS CONDICIONES	46

PLANOS

PLANO Nº	CONTENIDO
	INFORMACIÓN
I-01	SITUACIÓN.
I-02	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. AFECCIONES SECTORIALES.
	ORDENACIÓN
O-01	ORDENACIÓN. IMPLANTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES
O-02	SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO Y TELECOMUNICACIONES
O-03	AFECCIONES DE LA LINEA DE FERROCARRIL TORRALBA - SORIA

ANEXOS

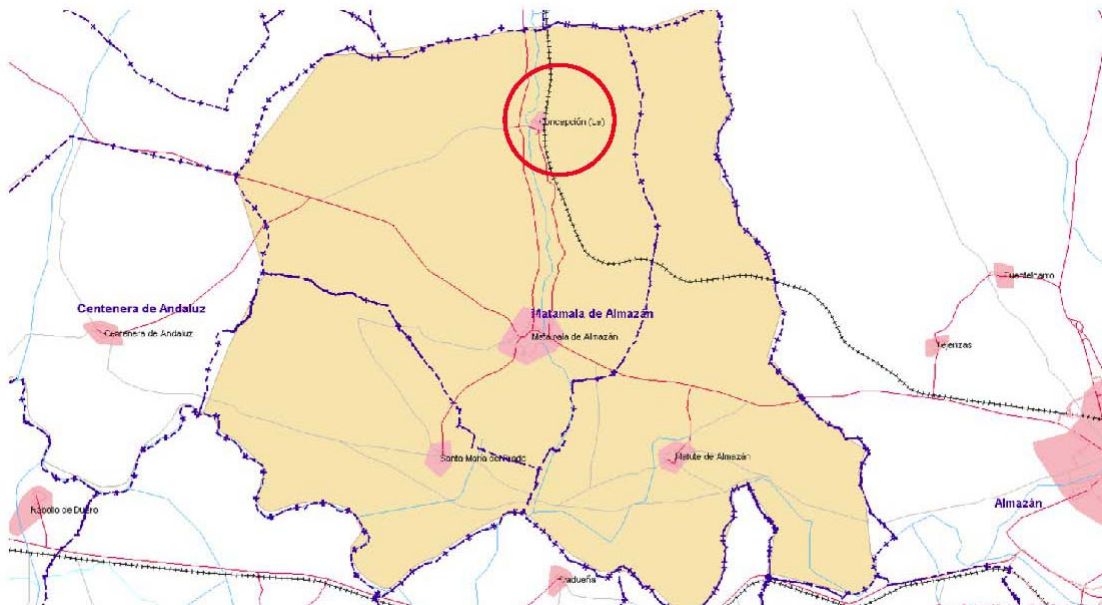
1. FICHA DEL INVENTARIO DE PATRIMONIO INDUSTRIAL EN CASTILLA Y LEÓN.

I. INFORMACIÓN

1. SITUACIÓN, EXTENSIÓN, LÍMITES.	1
2. TOPOGRAFÍA, GEOLOGÍA, GEOTECNIA, VEGETACIÓN, CAUCES DE AGUA. RED NATURA.	4
3. CLIMATOLOGÍA	11
4. USOS, EDIFICACIONES, VIALES E INSTALACIONES EXISTENTES ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS	11
5. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES EXISTENTES	16
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	17
7. DETERMINACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	18
8. INCLUSIÓN EN EL INVENTARIO DE PATRIMONIO INDUSTRIAL EN CASTILLA Y LEÓN	20

1. SITUACIÓN. EXTENSIÓN. LÍMITES.

El área de estudio se encuentra al norte del término municipal de Matamala de Almazán, en su zona central, próxima al río Izana.



La finca se encuentra situada entre el trazado de la línea férrea Soria – Madrid y la carretera provincial SO-115 de Tardelcuende a Matamala de Almazán, desde donde se produce su acceso.



El ámbito presenta forma irregular, y comprende parte de los terrenos ocupados por una antigua explotación destinada a la producción de resina, que integraba un conjunto de edificaciones destinadas a este uso, así como un grupo de viviendas, almacenes y otras edificaciones propias de este asentamiento, tales como escuela, capilla...

La zona se encuentra vallada y perfectamente delimitada, y está inserta dentro del área clasificada como Suelo Rústico de Asentamiento tradicional de las Normas Urbanísticas Municipales de Matamala de Almazán.

Está integrado por las siguientes parcelas catastrales:

PARCELA / POLÍGONO	Sub-parcela	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRO	SUPERFICIE AFECTADA
ER La Concepción 1 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0386801WL3908N0001YI	232	232
ER La Concepción 2 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0386802WL3908N0001GI	390	390
ER La Concepción 3 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0386803WL3908N0001QI	189	189
ER La Concepción 4 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0386804WL3908N0001PI	191	191
ER La Concepción 5 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0386805WL3908S0001LH	130	130
ER La Concepción 6 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0386806WL3908S0001TH	158	158
ER La Concepción 7 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0386807WL3908S0001FH	129	129
ER La Concepción 8 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285304WL3908S0001HH	658	658
ER La Concepción 9 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285305WL3908S0001WH	15	15
ER La Concepción 10 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0284201WL3908S0001EH	34	34
ER La Concepción 11 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285307WL3908S0001BH	200	200
ER La Concepción 12 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285306WL3908S0001AH	88	88
ER La Concepción 13 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285303WL3908S0001UH	182	182
ER La Concepción 14 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285302WL3908S0001ZH	241	241
ER La Concepción 15 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285301WL3908N0001SI	324	324
ER La Concepción 16 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285103WL3908N0001XI	388	388
Polígono 2 Parcela 5109 CONGOSTO. Matamala de Almazán (Soria)	a	42183A002051090000WW	3.238	0
	b		11.766	10.829
	c		6.607	410
	TOTAL		22.017	11.239
ER La Concepción 18 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285102WL3908N0001DI	252	252
ER La Concepción 19 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285104WL3908N0001II	44	44
ER La Concepción 20 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285801WL3908N0001OI	114	114
ER La Concepción 22 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285803WL3908N0001RI	94	94
ER La Concepción 23 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285804WL3908N0001DI	35	35
ER La Concepción 24 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285805WL3908N0001XI	367	367

Según el levantamiento topográfico realizado, la superficie final asciende a 17.555 metros cuadrados.

La zona presenta los siguientes límites:

NORTE: subparcela “a” de la finca catastral 42183A002051090000WW, que se corresponde con la zona de estudio. Pertenece, por tanto, a los titulares de la finca.

ESTE: Parcela 42183A002090030000WP. Se trata del camino por el que se accede a la finca, que gira bordeando la zona vallada, para bifurcarse hacia el norte, en dirección a Tardelcuende, o hacia el este, hacia el barranco de la Alberguería. Tras él, discurre la línea de ferrocarril Soria Madrid, de forma paralela al límite este del ámbito de estudio, a una distancia aproximada de 40 metros.

SUR: Parcela 42183A002090030000WP, es decir el mismo camino señalado en el punto anterior y subparcela “c” de la finca catastral 42183A002051090000WW, que se corresponde con la que antecede a la explotación en sí, donde se encuentra alguna edificación auxiliar y un Centro de Transformación. Parte de esta subparcela “c.”, en concreto una franja paralela al vallado de la finca, con un ancho aproximado de 5 metros con una superficie de 410 metros cuadrados, se incluyen en el ámbito del Plan Especial.

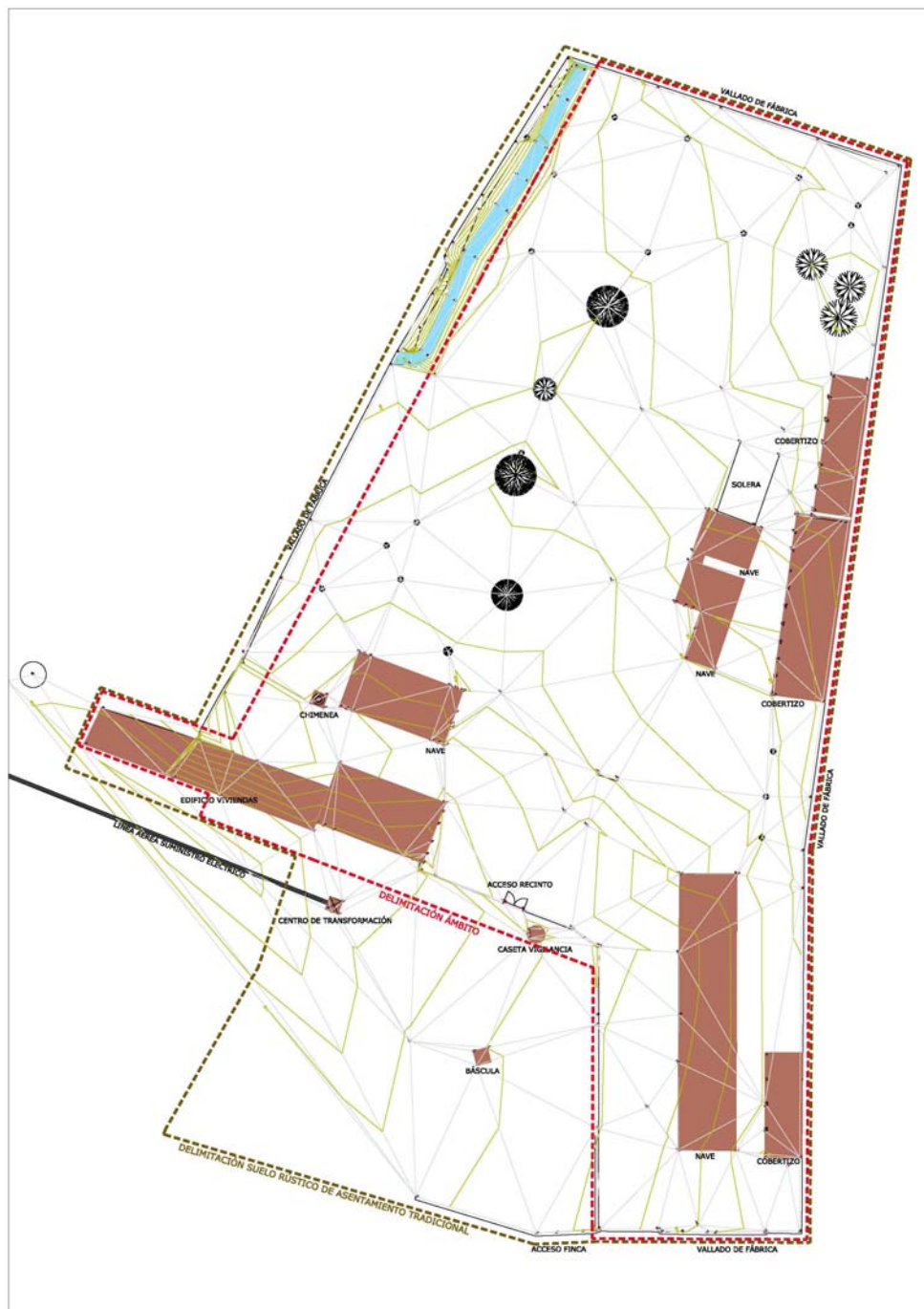
OESTE: parcela 42183A002090050000WT integrada por un cauce correspondiente a un desvío del río Izana. Tras este cauce se encuentra la parcela 42183A002050090000WZ, que es también propiedad de los titulares de la finca. Es de reseñar la presencia en esta zona de una plantación de secuoyas gigantes, cedros del Atlas y pinsapos, que junto con otras especies autóctonas confieren a la zona un valor paisajístico destacable. Tras esta zona aparece el río Izana, a una distancia variable que oscila entre los 100 y los 200 metros.

2. TOPOGRAFÍA, GEOLOGÍA Y GEOTECNIA. VEGETACIÓN. CAUCES DE AGUA

TOPOGRAFÍA

Los terrenos se encuentran a una altitud aproximada de 950 metros sobre el nivel del mar.

Los terrenos presentan una orografía suave con un ligero desnivel en el sentido norte sur. Todo ello queda representado en el plano correspondiente a levantamiento topográfico.



Levantamiento topográfico. Ámbito de estudio

GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

El relieve de la provincia de Soria se enmarca en el Sistema Ibérico, que engloba la serie de divisorias orohidrográficas disimétricas y de desigual desarrollo- dispuestas entre las cuencas de Duero, Ebro y Tajo. El sistema lo forman realmente un conjunto de macizos o sierras de tectónica mixta emergente sobre y entre las depresiones terciarias citadas; unidades de relieve intermitente que dejan entre sí pasos, pasillos, cubetas y corredores de amplitud variable.

CUATERNARIO: Los depósitos asignables al Cuaternario constituyen formaciones superficiales de extensión variable, cuyo espesor es generalmente inferior a la decena de metros. Estos recubrimientos registran la cuarta etapa en la evolución geológica de la Cuenca del Duero, a continuación de las tres etapas terciarias, abarcando desde finales del Plioceno hasta la actualidad. Los primeros episodios marcan probablemente el tránsito Plioceno-Pleistoceno.

Aluvial y fondos lacustres: cantos, arenas, limos, arcillas y travertinos:

Son los depósitos asociados a los cauces de los ríos, a sus llanuras de inundación y a las áreas encharcadas o a antiguos fondos de lagunas. Se sitúan en las zonas más bajas de la Cuenca.

Entre los sedimentos relacionados con los cursos de agua se engloban las facies sedimentarias del interior del cauce o lecho menor y las facies más finas de la llanura de inundación o zona ocupada por el agua durante las inundaciones. Las primeras están constituidas por cantos y gravas sueltos con matriz areno-arcillosa, cuya composición y tamaño de grano dependen de la naturaleza y la proximidad del área fuente.

Se incluyen, además, tobas y travertinos que son depósitos calcáreos relacionados con surgencias locales y con tramos donde aumenta la pendiente en cursos de agua poco profundos saturados con respecto a calcita; suelen englobar restos vegetales y pueden alternar eventualmente con niveles arenosos y conglomeráticos.

TERCIARIO: El Terciario en Castilla y León ocupa, de forma continua, la zona centro de la región, en lo que se conoce como Cuenca del Duero.

Facies Tierra de Campos: arenas y lutitas con intercalaciones de calcretas y paleosuelos: Es una unidad siliciclástica que ocupa una gran superficie del centro de la Cuenca y que, por correlación con otras unidades locales, se ha extendido al resto de los dominios. Presenta colores ocre y rojizos y, hacia los bordes, pasa de forma gradual a las facies marginales ocre agrupadas en la unidad anterior. Se incluyen en esta unidad los depósitos lutítico-arenosos tradicionalmente denominados de Tierra de Campos y sus equivalentes.

La unidad muestra facies de abanicos aluviales en áreas marginales, pasando distalmente a facies de canales anastomosados y meandriformes efímeros, que desarrollan numerosos episodios de edafización y eventuales encharcamientos sobre amplias llanuras de inundación

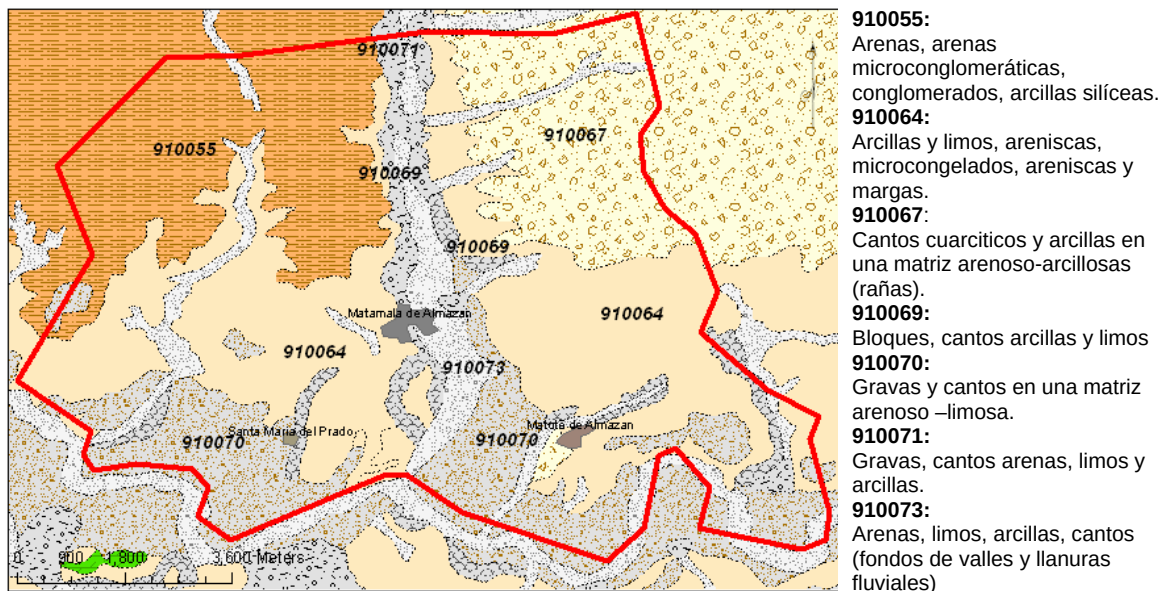
Calizas inferiores del Páramo: calizas, dolomías y margas con niveles de arcillas magnesianas: Son los niveles carbonatados que forman las plataformas calcáreas de los páramos del centro y las más bajas del este de la cuenca. Forman una sucesión carbonatada que puede incluir delgados niveles margosos arcillosos muy ricos en fósiles (gasterópodos, ostrácodos, girogonitos de caráceas).

Se incluyen en esta unidad las Calizas inferiores del Páramo, la Fm. Calizas de Hontangas, el techo de la Fm. Carbonatado-Yesífera de Peñafiel y la Litofacies de Maderuelo.

La unidad aflora principalmente en el centro de la cuenca dando lugar a una gran mesa de dirección SO-NE, que va desde el oeste de Valladolid hasta el borde de la Región Vasco Cantábrica, al NE de Burgos. También aparece al este, entre los ríos Pisuerga y Duero (observándose tanto al norte como al sur de este río) y prolongándose hasta el interior de la Cuenca de Almazán.

Serie detrítico-carbonatada del Páramo superior: lutitas, areniscas y calizas a techo: En líneas generales, existen dos niveles distintos de Calizas de Páramo, el inferior y el superior, que constituye el techo de la secuencia detrítica-calcárea.

Culminan los páramos superiores. Las facies detríticas de esta unidad corresponden a sistemas fluviales distales de carácter sinuoso, que desarrollan pequeños encharcamientos en las zonas de llanura de inundación. Estos depósitos registran un rejuvenecimiento del relieve al final del Mioceno. Las calizas del techo representan una sedimentación lacustre-palustre que alcanza un carácter expansivo hacia el borde la cuenca del Duero durante el Turoliense. La sedimentación se inicia con un cambio desde la sedimentación lacustre de la unidad Calizas inferiores del Páramo a un régimen fluvial con sistemas ligeramente sinuosos a meandriiformes en las zonas marginales de la unidad, pasando hacia el centro a sistemas fluvio-lacustres y lacustres, con lagos someros que presentan fuertes oscilaciones del nivel. La etapa final corresponde a un sistema lacustre expansivo que abarca gran parte de la mitad oriental de la Cuenca, llegando a alcanzar los bordes a costa de la fuerte retracción de los sistemas aluviales marginales, como consecuencia de la etapa de estabilidad tectónica finimiocena.



Mapa geológico

Los terrenos en los que se enmarca la zona de estudio se sitúan sobre zona de llanura fluvial, junto al río Izana.

El área de estudio se encuentra en zona de peligrosidad sísmica baja, lo que unido al tipo de construcción previsible, no obliga a tomar en consideración medidas contra los efectos sísmicos en las estructuras de edificación.

CAUCES DE AGUA

El río Izana discurre al oeste de la finca, a una distancia que oscila entre los 100 y los 200 metros. Este río vierte en el Duero una vez que abandona el término municipal de Matamala de Almazán.

Existe un desvío de las aguas del río que atraviesa la finca. Este ramal entra por la esquina noroeste, discurre en sentido norte sur en una distancia de unos 65 metros para desviarse al oeste y salir de la zona vallada. En periodos de crecida del río, a la salida del ramal de agua, se forman dos pequeñas balsas.

La actuación prevista no afecta a los terrenos ocupados por este cauce, sobre el que no se actúa.



Imagen del espacio ocupado por la balsa de agua, exterior a la zona de estudio.

La zona de estudio se encuentra fuera de las zonas inundables, según los estudios realizados en el momento de redacción de las Normas Urbanísticas Municipales.



Zonas de inundación para los periodos de retorno de 50, 100 y 500 años.

(Imagen extraída del Estudio Hidrológico Hidráulico realizado en el momento de redacción de las NUM)

En el municipio de Matamala de Almazán no existen zonas húmedas catalogadas según lo recogido en el Decreto 194/1994 de 25 de agosto por el que se aprueba el Catálogo de Zonas húmedas y el Decreto 125/2001 de 25 de agosto por el que se modifica dicho Decreto y se aprueba la ampliación de Zonas Húmedas de Interés Especial.

VEGETACIÓN

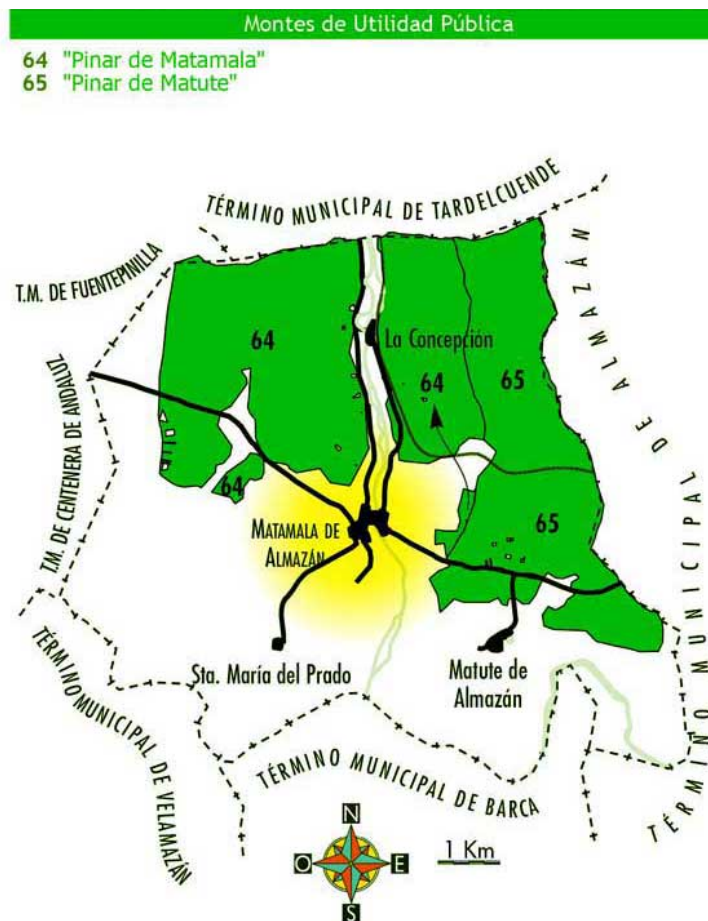
En el interior de la finca se encuentra carente de vegetación, a excepción de varios árboles (coníferas) diseminados por la finca.



Imágenes del interior de la finca.

El entorno, fuera del ámbito, en cambio, presenta los siguientes aspectos destacables:

- Vegetación de ribera, en el cauce próximo.
- Pinar de Matamala. Al este y oeste de la finca. Constituye el Monte de utilidad Pública número 64.



Montes de utilidad pública en el término de Matamala de Almazán.

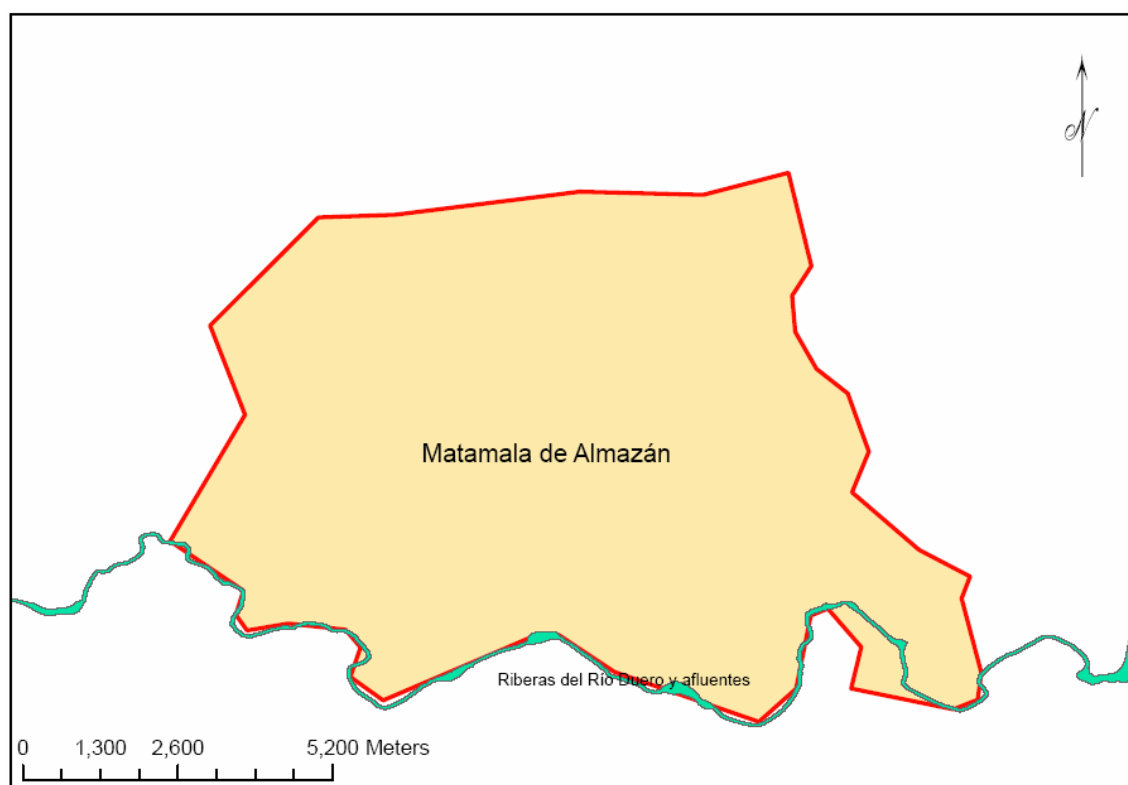
- Zona de Secuoyas, cedros del Himalaya y abetos pinsapos, al oeste de la finca, en la zona situada entre ésta y el río Izana. Constituye una zona de alto valor ambiental por el carácter exótico de estos ejemplares.



Imagen de las secuoyas.

RED NATURA.

Tan solo al Sur del municipio de Matamala de Almazán, coincidiendo con el cauce del río Duero, aparece una zona declarada en virtud a la Directiva Hábitat 92/43/CEE (DOCE 22-7-1992), relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres, denominada LIC- RIBERAS DEL RÍO DUERO Y AFLUENTES, si bien esta misma zona no está declarada ZEPA en virtud a la Directiva 79/409/CEE (DOCE 25-4- 1979), relativa a la conservación de las aves silvestres.



LIC Ribera del Duero y afluentes.

3. CLIMATOLOGÍA

La localidad de Matamala de Almazán está enclavada al este de la meseta Norte, por lo que el clima característico se corresponde con el **clima continental mediterráneo**. La temperatura media alcanza los de 8 grados centígrados, si bien existe una gran variación entre los meses de invierno y de verano. De igual forma el gradiente térmico diario es amplio pudiendo llegar incluso a diferencias de hasta 20°C.

Los inviernos son, por lo general, largos y fríos con precipitaciones de nieve y lluvia, alcanzando esta época fría gran parte del otoño y la primavera. En este periodo, la temperatura oscila entre 1 y 5°C, con mínimas por debajo de los 0°C.

La época cálida, centrada en los meses de junio, julio y agosto presenta escasas precipitaciones que suelen ser de carácter tormentoso. En verano las temperaturas medias oscilan entre 14 y 25°C, pudiendo alcanzarse máximas de más de 35°C.

La media de precipitaciones se encuentra en 525 mm con mayor frecuencia en invierno y sobre todo en primavera, durante un periodo aproximado de 100 días.

Es frecuente la acumulación de nubes y brumas como consecuencia de la proximidad del río Izana y el río Duero.

4. USOS, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.

ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS

4.1. SITUACION ACTUAL

Como se ha señalado, el conjunto de la finca albergaba una explotación resinera, y contaba no solo con las edificaciones propias de la actividad, sino también con otras edificaciones destinadas a viviendas, escuela e incluso capilla.

Encontramos las siguientes construcciones:

Pabellón de viviendas	
Almacén junto al pabellón de viviendas	

Chimenea de la antigua explotación	
Almacén exento junto a la chimenea	
Nave 1 de depósitos de aguarrás	
Nave 2 de depósitos de aguarrás	
Almacenes abiertos	

Almacenes cerrados	
Caseta de Vigilante	
Centro de Transformación (fuera del ámbito)	
Restos de antiguas construcciones de viviendas (Sólo se mantienen los ceramientos en la línea de la valla de la finca).	

Salvo en el caso del pabellón de viviendas y el almacén anejo, las edificaciones están mal conservadas, como consecuencia del paso del tiempo y de la ausencia de mantenimiento.

Alguna de las edificaciones se encuentra en situación de ruina, tal como puede comprobarse en las siguientes imágenes:



En cuanto a los usos, una vez que la actividad resinera desapareció, tan solo se mantienen las viviendas de los propietarios y el almacén que alberga la maquinaria agrícola para la explotación agraria del conjunto de la finca.

Las viviendas, aunque se encuentran en razonable buen estado de conservación, presentan las carencias de dotación de servicios y de adecuación a los requerimientos actuales de las diferentes normativas en materia de ahorro energético, salubridad...

4.2. TIPOLOGÍAS

La explotación resinera contaba con numerosas construcciones. En la siguiente imagen se observa el estado de la finca en el momento en que se mantenían las edificaciones ahora desaparecidas



Se comprueba que la mayor parte de las edificaciones presentan la tipología de nave-pabellón, de tipo lineal con cubierta a dos aguas. Además de estas edificaciones tan solo aparecerían las construcciones aisladas correspondientes a los depósitos de aguarrás, de planta rectangular con cubierta a cuatro aguas.



Edificación tipo

En todos los casos se trata de construcciones de corte sencillo, con fachadas encaladas en color blanco y cubierta de teja, con aleros sencillos. En ocasiones presentan recercados o esquinas de piedra.

En el caso de la nave-pabellón, que constituye la tipología dominante, se trata de edificaciones con un ancho variable que puede oscilar entre los 10 y 15 metros aproximadamente. La longitud también es variable, pudiendo alcanzar los 70 metros. Se construyen con muros de carga y estructura de forjados y cubierta de madera. No resulta casual que el ancho oscile entre los 10 y los 15 metros, puesto que esta luz se salva adecuadamente con cerchas tradicionales de madera, como las que se mantienen en algunas de las construcciones que se han conservado.

5. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES EXISTENTES

5.1. ENERGÍA ELÉCTRICA.

Existe un centro de transformación de 30 KVA, situado frente a las edificaciones de viviendas, que da servicio a las construcciones y usos de la finca. La potencia disponible resulta suficiente para dar servicio al conjunto de las edificaciones.

La línea que las alimenta es aérea, hasta llegar a la caja general de protección situada en la fachada de los edificios, desde la que se resuelve la instalación interior.

5.2. SANEAMIENTO.

Se encuentra operativa la red de saneamiento con que contaba la antigua instalación, consistente en una red de conducciones que vierten al río Izana frente a la construcción destinada a viviendas

Las aguas pluviales se conducen por superficie, a través de rigolas, hasta llegar, igualmente, al río.



Rigolas y otras conducciones de aguas pluviales.

Se prevé, para las futuras construcciones, instalar una fosa séptica para el conjunto de todas las edificaciones.

5.3. ABASTECIMIENTO

En la actualidad el suministro de agua procede de la captación de Matamala de Almazán.

5.4. OTRAS INSTALACIONES

Existe un depósito de gas licuado situado en el exterior de la zona de estudio, que da servicio a las viviendas en uso.



Depósito de gas

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La totalidad de las parcelas que integran la zona de estudio son propiedad de la familia Herreros de Tejada.

Se trata de las siguientes parcelas catastrales:

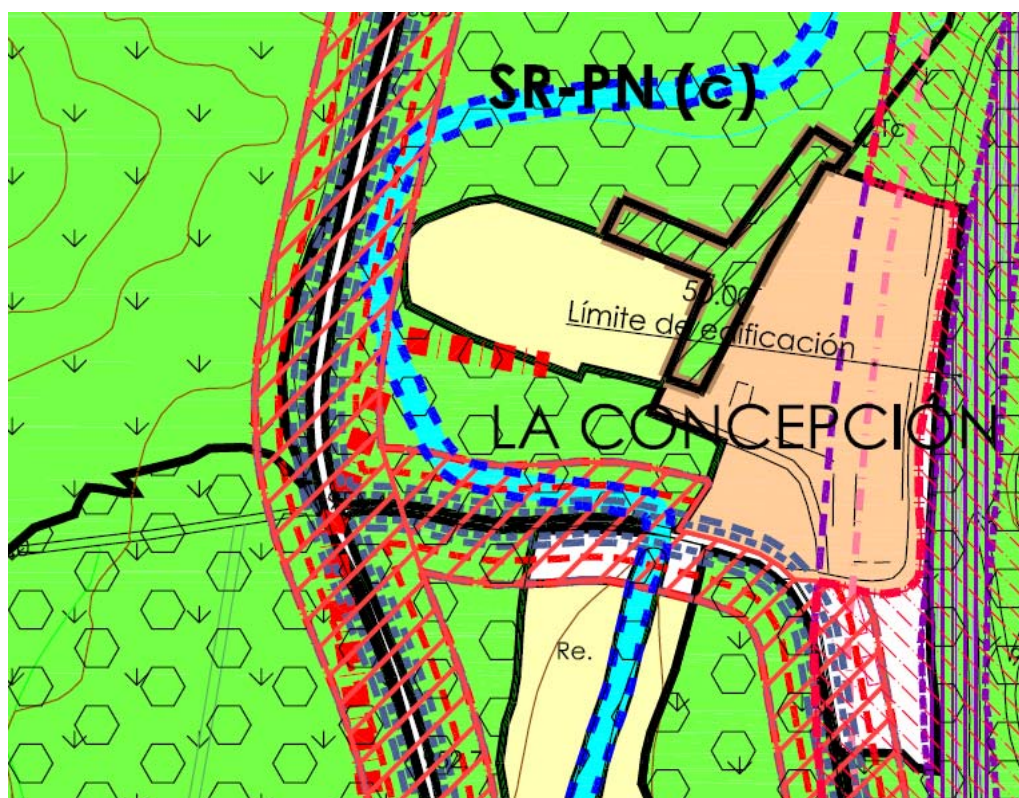
PARCELA / POLÍGONO	Sub-parcela	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRO	SUPERFICIE AFECTADA
ER La Concepción 1 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0386801WL3908N0001YI	232	232
ER La Concepción 2 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0386802WL3908N0001GI	390	390
ER La Concepción 3 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0386803WL3908N0001QI	189	189
ER La Concepción 4 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0386804WL3908N0001PI	191	191
ER La Concepción 5 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0386805WL3908S0001LH	130	130
ER La Concepción 6 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0386806WL3908S0001TH	158	158
ER La Concepción 7 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0386807WL3908S0001FH	129	129
ER La Concepción 8 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285304WL3908S0001HH	658	658
ER La Concepción 9 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285305WL3908S0001WH	15	15
ER La Concepción 10 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0284201WL3908S0001EH	34	34
ER La Concepción 11 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285307WL3908S0001BH	200	200
ER La Concepción 12 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285306WL3908S0001AH	88	88
ER La Concepción 13 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285303WL3908S0001UH	182	182
ER La Concepción 14 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285302WL3908S0001ZH	241	241
ER La Concepción 15 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285301WL3908N0001SI	324	324
ER La Concepción 16 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285103WL3908N0001XI	388	388
Polígono 2 Parcela 5109 CONGOSTO. Matamala de Almazán (Soria)	a	42183A002051090000WW	3.238	0
	b		11.766	10.829
	c		6.607	410
	TOTAL		22.017	11.239
ER La Concepción 18 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285102WL3908N0001DI	252	252
ER La Concepción 19 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285104WL3908N0001II	44	44
ER La Concepción 20 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285801WL3908N0001OI	114	114
ER La Concepción 22 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285803WL3908N0001RI	94	94
ER La Concepción 23 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285804WL3908N0001DI	35	35
ER La Concepción 24 42294 Matamala de Almazán (Soria)		0285805WL3908N0001XI	367	367

7. DETERMINACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Los terrenos están clasificados por las Normas Urbanísticas Municipales de Matamala de Almazán como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.

Se recogen a continuación las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales sobre el ámbito de estudio:

7.1. Documentación gráfica. Ordenación



	SR-C	SUELO RÚSTICO Común
	SR-AT	SUELO RÚSTICO Asentamiento Tradicional
	SR-PA	SUELO RÚSTICO Protección Agropecuaria (Tierras de regadío y viñedos)
	SR-PN (p)	SUELO RÚSTICO Protección Natural (Pastizal-matorral)
	SR-PN (f)	SUELO RÚSTICO Protección Natural Forestal
	SR-PN (mup)	SUELO RÚSTICO Protección Natural (Montes de utilidad pública)

7.2. Determinaciones para el suelo rústico de asentamiento tradicional:**Condiciones de uso:**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial y la exigencia de informe previo para las actividades que así lo requieran, garantía de control de los vertidos, sin lo cual no se concederá licencia.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Usos permitidos

- A1. Construcciones agrícolas, forestales
- D2. Instalaciones básicas de servicios urbanos

Usos autorizables por la CTMAU

- D1. Infraestructuras territoriales y obras públicas
- D3. Aparcamientos de uso público
- D4. Espacios libres públicos
- D5. Equipamientos
- I1. Actividades industriales compatibles con usos residenciales (aquellas sometidas a comunicación o exentas de informe ambiental)
- I2. Actividades industriales incompatibles con usos residenciales sometidas a licencia ambiental

R1. Vivienda Unifamiliar**Usos prohibidos**

El resto.

Condiciones de urbanización:

Al tratarse de suelo rústico, no se permiten actuaciones urbanizadoras, salvo las permitidas conforme al Art. 57 del RUCyL (conforme al Decreto 45/2009), referidas a obras públicas e infraestructuras en general y las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstas en el Planeamiento urbanístico, sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio, debiendo resolver los vertidos excepcionales mediante fosa séptica provisional o conexión a red municipal.

Se permiten las obras de urbanización imprescindibles destinadas al servicio de instalaciones industriales autorizables en este tipo de suelo, sin que sirvan para otras parcelas colindantes a su trazado y cumpliendo las condiciones generales de urbanización.

Condiciones de edificación

Para las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos permitidos y autorizables, deberá redactarse el Estudio de Adecuación Ambiental EAA o el Estudio de Impacto Ambiental EIA descritos en las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Además de las condiciones generales de edificación, se tendrán en cuenta las siguientes:

Parcelación rústica

(Decreto 76/1984 JCyL que fija las U.M.C.)

- Regadío : 20.000 m²
- Secano : 60.000 m²

Condiciones de Aprovechamiento:

- Distancia mínima a suelo urbano:

No se establecen

- Tipo de edificación: Aislada

- Parcela mínima: 5.000 m²

- Retranqueos a linderos: 5 m. a linderos laterales y posterior y 5 m. a fachada principal. Salvo rehabilitación.

- Ocupación máxima: 20%

- Altura máxima a cornisa: 8 m (Se podrán justificar alturas superiores por cuestiones técnicas derivadas de la actividad)

- Altura máxima a cumbrera:

11 m (Se podrán justificar alturas superiores por cuestiones técnicas derivadas de la actividad).

Condiciones estéticas:

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea, de modo que se garantice la integración paisajística, la calidad arquitectónica y el menor impacto posible para los conjuntos urbanos.

8. INCLUSIÓN EN EL INVENTARIO DE PATRIMONIO INDUSTRIAL EN CASTILLA Y LEÓN

Las construcciones que integran la finca y otras instalaciones que forman parte de ella están incluidas en el Inventario de Patrimonio Industrial en Castilla y León.

Se incluye como Anexo nº 1 a este documento la ficha de inventario de Patrimonio Industrial en Castilla y León, elaborado por la Junta de Castilla y León.

II. MEMORIA VINCULANTE

1.INTRODUCCIÓN	22
2.JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	23
3.ORDENACIÓN	24
3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	24
3.2. SOLUCIÓN PROPUESTA	25
3.3. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL	32
3.3.1. SUPERFICIES. OCUPACIÓN	32
3.3.2. DETERMINACIÓN DE USOS	33
3.4. INFRAESTRUCTURAS	34
3.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA	34
3.4.2. SANEAMIENTO	34
3.4.3. ENERGÍA ELÉCTRICA	34
3.4.4. REDES PUBLICAS DE TELECOMUNICACIONES	34
3.4.5. PAVIMENTACIÓN	34
3.4.6. VEGETACIÓN Y PLANTACIÓN ARBOREA	34
4. AFECCIONES DE LA LINEA DE FERROCARRIL TORRALBA - SORIA	35
5. AFECCIONES AL DESPLIEGUE DE REDES PUBLICAS DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS	36
6. RESUMEN EJECUTIVO	37
7. AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL	40
8. CONCLUSION	41

1. INTRODUCCIÓN

Se redacta este Plan Especial por encargo de la sociedad INDUSTRIAS LA CONCEPCIÓN S.A. representada por Doña Teresa Herreros de Tejada.

Es autor de este documento D. Javier Serrano Egido, arquitecto colegiado nº 2.355 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, Demarcación de Soria.

La formulación del Plan Especial tiene por objeto planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios para los usos permitidos y sujetos a autorización en los terrenos que forman parte de la Finca La Concepción de Matamala de Almazán, que cuentan con la clasificación de suelo rústico de asentamiento tradicional según las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Matamala de Almazán, aprobadas definitivamente el 25 de noviembre de 2010. El Plan Especial también tiene por objeto definir las zonas de ocupación y otras condiciones de aprovechamiento de las futuras edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar. Asimismo, en el presente Plan Especial se incluye la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso planteado (residencial) que constituye un uso sujeto a autorización, según lo establecido en las Normas Urbanísticas Municipales.

La redacción del Plan Especial se basa en lo establecido en la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/99) y en el Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 02/03/04, texto vigente 04/04/2016).

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Las Normas Urbanísticas Municipales de Matamala de Almazán (NUM) clasifican los terrenos como Suelo Rústico de Asentamiento tradicional. En el Suelo Rústico de Asentamiento tradicional, según lo dispuesto en el Art. 169 de las NUM la vivienda unifamiliar constituye un uso sujeto a autorización.

La finca, como se ha señalado en el apartado de memoria informativa, fue destinada a la industria resinera. En esta explotación, además de encontrarse las edificaciones destinadas la actividad en sí, se situaban las viviendas de propietarios y trabajadores, e incluso otras edificaciones al servicio de esta población, tales como una escuela y una capilla. El conjunto se constituía como un núcleo independiente de la localidad de Matamala de Almazán.

Es voluntad de los propietarios recuperar el uso de la finca, de modo que se pueda proceder a la construcción de nuevas viviendas, acorde a lo establecido en las Normas Urbanísticas Municipales y al resto de la normativa sectorial.

Las determinaciones de las NUM no impiden el uso de vivienda que, por otra parte, ya existe en la actualidad. No obstante, de cara a garantizar la correcta implantación de este uso en la finca se considera necesario redactar el instrumento de planeamiento de desarrollo que contemple las condiciones de aprovechamiento y la dotación de accesos y servicios. La figura adecuada para ello es el Plan Especial, en consonancia con lo dispuesto en el Art. 143 del RUCYL, que establece que los Planes Especiales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.

Se incorporará al Plan Especial un Estudio de Adecuación Ambiental, que resulta complementario al mismo, y que junto con él tiene por objeto garantizar la integración paisajística, mediante la correcta ordenación de volúmenes, el establecimiento de materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea, la calidad arquitectónica... de modo que se cree el menor impacto posible y se conserven los valores que motivaron la clasificación de suelo rústico de asentamiento tradicional.

En base a todo ello queda justificada la redacción del presente Plan Especial y del Estudio de Adecuación Ambiental.

3. ORDENACIÓN

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos del Plan Especial son el establecimiento de las condiciones de aprovechamiento para las futuras edificaciones, la planificación y programación de los accesos y servicios a la finca así como la inclusión de la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso planteado.

En concreto, los objetivos y criterios que se plantean son los siguientes:

- Establecer una ordenación adecuada al uso de vivienda, habida cuenta de la desaparición de la actividad resinera, desde el respeto al emplazamiento, teniendo en cuenta los valores que motivaron la clasificación de suelo rústico de asentamiento tradicional, y el interés etnológico, cultural o industrial de las edificaciones,
- Fijar las áreas de ocupación de la edificación, que resultan coincidentes con las preexistentes en su mayor parte, manteniendo el modo de asentamiento y las tipologías previas.
- Establecer una ordenación de volúmenes que den lugar a una imagen similar a que existía en la finca la Concepción. De hecho, se opta por la rehabilitación, o reedificación, en los casos posibles.
- Definir el mantenimiento de aquellas edificaciones que se encuentran en buen estado de conservación y que pueden quedar integradas en el conjunto, así como de aquellas otras que cuentan con interés etnológico.
- Fijar cuáles de las edificaciones actuales pueden ser rehabilitadas o replicadas, así como analizar aquellas que pueden ser derribadas, al no contar con valores especiales y estar en situación de deterioro.
- Establecer el tratamiento de las zonas no edificadas, en las que prevalecerá la presencia de vegetación de tipo autóctono, que no demande un consumo de agua excesivo.
- Planificar una dotación de servicios ajustada a la demanda de las edificaciones. Conviene destacar en este punto que en la actualidad se cuenta con todos los servicios, y en este sentido, los criterios de intervención irán encaminados a mejorar dichos servicios, para contar con soluciones más respetuosas con el medio ambiente.
- Evitar el impacto visual o paisajístico.

3.2. SOLUCIÓN PROPUESTA

Se analiza cada uno de los elementos o edificaciones de la finca, con el objeto de valorar su interés etnológico o industrial y en consecuencia, proponer su mantenimiento, rehabilitación, reconstrucción, o derribo en los casos en que quede justificada la desaparición al no contribuir al mantenimiento de los valores propios del lugar.

Las siguientes fotografías nos aproximan a la imagen de la finca.

Desde el exterior, hay elementos que resultan característicos de la antigua actividad, como son las naves de mayor altura y la chimenea.



Vista exterior

Estos mismos elementos, son los que cuentan con mayor presencia en el interior del recinto.



Naves y chimenea, como elementos más característicos de la imagen industrial

La mayor parte de la finca, no obstante, carece de edificaciones, como se puede comprobar en las siguientes imágenes. Destaca la amplitud de la explanada que conforma el espacio delimitado por el vallado perimetral.



Como se señala en el apartado de Memoria informativa, algunas de las edificaciones no se encuentran bien conservadas. Hay que advertir, asimismo, que se han perdido gran parte de los elementos interiores que formaban parte de la maquinaria y útiles de la actividad, quedando tan solo las edificaciones, como contenedores de las antiguas actividades.



Interior de la nave principal.

En el siguiente cuadro se estudia cada uno de los elementos y se propone el criterio de intervención.

Pabellón de viviendas		Es una de las imágenes características de la finca. No cuenta con valores destacables, y la construcción adolece de numerosas deficiencias (ausencia de aislamientos, existencia de humedades...). <u>Se propone rehabilitar o replicar la edificación.</u>
Almacén junto al pabellón de viviendas		Cuenta con uso de almacén de aperos. Presenta alguna patología menor, que no impide su utilización como almacén. <u>Se propone su conservación</u>, y en caso de ser necesario, su acondicionamiento.
Chimenea de la antigua explotación		Es una de las imágenes más características de la antigua explotación resinera. Se trata de una chimenea de ladrillo, de geometría cónica, con remate superior en corona de ladrillos volados en hiladas, sobre un basamento de planta cuadrada de casi tres metros de lado. Se encuentra bien conservada. <u>Se propone su mantenimiento</u>
Almacén exento junto a la chimenea		Es el edificio de mayor altura, a excepción de la chimenea, por lo que cuenta con cierto protagonismo en el conjunto. Destacan los huecos rematados en arco de medio punto, y las cerchas metálicas interiores. <u>Se propone su conservación.</u> Podría alojar usos comunes, pudiendo ser empleado como espacio de reunión...
Nave 1 de depósitos de aguarrás		Apenas cuenta con ningún valor arquitectónico, a excepción de los remates en esquina, el hueco en forma de óculo y el alero, todo ello resuelto en ladrillo. La cubierta se encuentra en estado de ruina. <u>Se propone su rehabilitación o réplica</u>, para el uso de vivienda, manteniendo el volumen y el trazado de las cubiertas.

Nave 2 de depósitos de aguarrás		Es una réplica de la nave anterior, resuelta con peor ejecución, y carente de elementos de interés. No obstante, su volumen resulta de interés por constituir una pieza clave, en el espacio central. <u>Se propone su reconstrucción o réplica</u>, adaptado el uso de vivienda, desplazándolo ligeramente respecto a la nave vecina.
Almacenes abiertos adosados al lindero este		Las construcciones que se mantienen no son las originales. Se actuó sobre ellas, eliminando las cubiertas originales de teja y sustituyéndolas por placas de fibrocemento, por lo que se encuentran muy alterados. Se encuentran mal conservados, y en algún caso su altura no permite su utilización. <u>Se propone su derribo</u> No obstante, en el lugar que ocupan se prevé situar los espacios para aparcamientos.
Almacén cerrado en la zona central de la parte sur de la parcela.		Carece de interés arquitectónico, y no cuenta con valores que impliquen la necesidad de su conservación. Se encuentran en avanzado estado de ruina. <u>Se propone su derribo.</u> En su lugar se construirá un “pabellón” de viviendas, ocupando aproximadamente la misma superficie
Caseta de Vigilante		Se trata de una construcción de escasa entidad, de planta decagonal, lo que le confiere cierto atractivo <u>Se propone mantenerlo</u>, en recuerdo de la función que tuvo.

Centro de Transformación. FUERA DEL ÁMBITO		Se trata de una torre de planta cuadrada, con cubierta de teja a cuatro aguas. Se encuentra en uso. <u>No se actúa sobre él</u>
Restos de antiguas construcciones de viviendas		Tan sólo se mantienen algunos de los paramentos de las antiguas construcciones, que sirven ahora de cerramiento de finca. Se propone su mantenimiento, y las actuaciones de mejora que sean precisas para su consolidación como cerramientos de la finca.

Se crea una red de itinerarios para tráfico rodado, que comunican el acceso con las distintas edificaciones. El tratamiento de los mismos evitará las soluciones de tipo continuo (acabados de mezclas bituminosas o soleras de hormigón) y se resolverá con pavimentos que permitan el crecimiento de vegetación, con gravas estabilizadas o soluciones similares. Se dispondrá de zonas para estacionamiento de vehículos, resueltas con idénticos sistemas.

El resto de los espacios, que constituyen la mayor parte de la superficie, se destina a jardines, en las que se incorporará nuevo arbolado.

Se señala la ubicación de las edificaciones, coincidente en gran parte con las preexistentes, bajo el criterio de mantener los “modos de implantación” de las construcciones originales, que responden a la tipología de nave-pabellón. La ocupación propuesta resulta inferior a la previa.



Plano de área de ocupación de las edificaciones.

Tal como se ha señalado, atendiendo a las edificaciones existentes, y a modo de conclusión se proponen los siguientes criterios:

- Edificaciones a mantener. Se mantienen aquellas edificaciones que cuentan con algún valor o interés arquitectónico o industrial, o que se encuentran en buen estado de conservación. Se trata del almacén junto al pabellón de viviendas, a la chimenea de la antigua explotación y el almacén exento junto a la chimenea.
- Edificaciones a rehabilitar o replicar. Se trata de las denominadas naves 1 y 2 de depósitos de aguarrás y del pabellón de viviendas. En este caso, se plantea la rehabilitación para adecuar la construcción al nuevo uso, e incluso el derribo y reconstrucción entendida como la réplica del volumen anterior. En el caso de la nave 2, se propone la reconstrucción del volumen previo desplazando la edificación ligeramente, puesto que la separación actual entre las dos naves, de apenas 2 metros, resulta inconveniente y excesivamente ajustada.

- Edificaciones a derribar. Se corresponde con la nave cerrada situada en la parte central del margen sur de la parcela, cuya construcción, en avanzado estado de deterioro, no resulta en ningún modo aprovechable para las nuevas construcciones, Sobre la ubicación de esta nave, y de otras desaparecidas, se propone la construcción de un nuevo “pabellón” de viviendas. Al estar prácticamente en ruina, y contar con unos elementos constructivos que no van a poder ser reaprovechados, se opta por el derribo integral. Como se ha señalado, la nueva construcción que la sustituya adoptará una volumetría similar, de edificación de tipo lineal, con cubierta a dos aguas. También se propone el derribo de los cobertizos o tenadas situadas en el lindero este de la parcela. En las áreas ocupadas por éstos se situarán los espacios destinados a aparcamientos
- Edificaciones a mantener fuera del recinto principal. La caseta de vigilancia, la báscula y la construcción correspondiente al centro de transformación situados al exterior de la valla se mantienen en su estado actual.

Se propone, asimismo, la creación de un nuevo “modulo” o “pabellón” similar al que sustituye a la nave central en ruina, en la parte norte de la parcela, que albergará otro conjunto de viviendas. Tal como se ha indicado, esta nueva construcción respeta los “cánones” del tipo de edificación dominante. Se sitúa, igualmente, con orientación norte – sur, paralela a la línea de vallado de la finca.

De este modo, la ubicación de las edificaciones (nuevas, restauradas o replicadas) obedece al modelo inicial, en el que las construcciones se alinean y ordenan en sentido norte-sur, manteniendo, por lo tanto, la esencia de la implantación de las edificaciones que existían en la finca.

En cuanto al diseño de nuevas construcciones, se propone tan solo una nueva tipología que se corresponde, como se ha avanzado ya, con un módulo de tipo lineal, del estilo de las construcciones que ocupaban la finca. En la documentación gráfica se señala el lugar en el que implantarán cada uno de los dos bloques lineales.

Cuentan con una dimensión de 15 x 45 metros, y dispondrán de una altura de 2 plantas. En el apartado de Normativa se especifican el resto de condiciones aplicables a estas construcciones, que podrán desarrollarse por fases. Es decir, la representación que figura en la documentación gráfica se corresponde con el “estado final” de la ordenación.

Se programan las redes de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones, que se resolverán mediante canalizaciones enterradas y darán servicio a las distintas edificaciones. Existe un suministro eléctrico, que se considera suficiente para los usos previstos. La finca cuenta con servicio de abastecimiento de agua, conectado a la red municipal. Se programa la construcción de una fosa séptica dimensionada para el conjunto de las construcciones, que contará con un mantenimiento periódico.

3.3. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

3.3.1. SUPERFICIES. OCUPACIÓN

En la actualidad gran parte de las edificaciones primitivas se han perdido, tal como se comprueba en la siguientes imágenes, correspondiente al momento en que quedaban en pie las construcciones iniciales y al momento presente.



Estado previo



Estado actual

En el siguiente cuadro se indican las superficies del conjunto de las construcciones situadas en el interior del recinto principal

Edificación Actual / previa	Superficie ocupada
*Pabellón de viviendas	398 m ² .
*Almacén junto al pabellón de viviendas	273 m ² .
*Almacén exento junto a la chimenea	240 m ² .
*Nave 1 de depósitos	95 m ² .
*Nave 2 de depósitos	158 m ² .
Almacenes cerrados (ruinas)	596 m ² .
Cobertizos	676 m ² .
Edificaciones perdidas	1.528 m ² .
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA	3.964 m².

*Se señalan las edificaciones que se mantienen, o se reedifican en la nueva ordenación.

Se propone mantener algunas de las edificaciones actuales, tal como se ha señalado en el apartado anterior.

Se propone, asimismo, la construcción de nuevas viviendas, que se ubicarán en las edificaciones que se conservan mediante actuaciones de rehabilitación o reedificación o en los nuevos “modulos”, que albergarán grupos de viviendas, a modo de viviendas unifamiliares agrupadas en una construcción unitaria.

De todo ello resulta el siguiente cómputo de superficie ocupada en la nueva ordenación, considerando el escenario final.

Edificación prevista	Superficie ocupada
Nuevas viviendas	1.350 m ² .
Edificaciones que se mantienen	1.164 m ² .
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA	2.514 m².

Según lo expuesto, la ocupación máxima de las nuevas construcciones será inferior a la ocupación previa.

3.3.2. DETERMINACIÓN DE USOS

USO AGRÍCOLA

Se localiza en las edificaciones que se conservan, y que cuentan en la actualidad con este uso, ya que en ellas se alberga la maquinaria y aperos de la explotación agrícola de los propietarios de la finca.

Este uso constituye un uso permitido por las Normas Urbanísticas Municipales de Matamala de Almazán.

USO RESIDENCIAL. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Este uso ya está presente en el ámbito de este plan especial, en concreto en el pabellón situado al suroeste del área de estudio. Se corresponderá, asimismo, con el uso al que se destinarán las futuras edificaciones. Las viviendas se englobarán en la tipología de edificación aislada, en el caso de la rehabilitación de las naves situadas en la parte central de la finca (antiguos depósitos de aguarrás) o en viviendas agrupadas en una construcción unitaria en los nuevos módulos previstos.

Este uso constituye un uso autorizable por las Normas Urbanísticas Municipales de Matamala de Almazán. En este Plan Especial se incluye la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso planteado (residencial), de manera que junto con la solicitud de licencia podrá obtenerse la correspondiente autorización de uso excepcional en suelo rústico.

3.4. INFRAESTRUCTURAS

3.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La finca de la Concepción se surte del manantial municipal del que servía la localidad de Matamala, y que abastece también a un grupo de viviendas junto a la Estación de ferrocarril. A la finca llega una conducción de polietileno reticulado de 1 ¼" de diámetro conectada a esta red municipal, que ofrece un caudal más que suficiente para la previsión de demanda de los usos previstos.

Se prevé realizar una red interior a la finca, según se muestra en la documentación gráfica, para extender este servicio hasta los puntos de consumo.

La finca cuenta además con un pozo propio, que en la actualidad se encuentra inutilizado, al disponer de una red de agua tratada.

3.4.2. SANEAMIENTO

En la actualidad la finca no cuenta con conexión a la red de saneamiento municipal. Se prevé dotar a la finca de una fosa séptica dimensionada para el conjunto de las edificaciones previstas, así como la construcción de una red interior a la finca conectada a dicha fosa séptica, tal como se muestra en los planos.

3.4.3. ENERGÍA ELÉCTRICA.

Existe un centro de transformación en pleno uso, con una potencia de 30 KVA. Se propone crear una red enterrada de baja tensión, según el esquema propuesto en la documentación gráfica.

3.4.4. REDES PÚBLICAS DE TELECOMUNICACIONES

En base a lo dispuesto en el Art. 34.2. de la Ley 2/2014 de 9 de mayo de Telecomunicaciones, se prevé la creación de una red de telecomunicaciones, entendida como un equipamiento de carácter básico, interior a la finca. En la documentación gráfica se señala, a modo de esquema, el trazado de la instalación, que se desarrollará a nivel de proyecto en la fase de obras.

Se señala de forma expresa que el objeto del presente Plan Especial no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, a efectos de exención del Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo exigido por el art. 4 de 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.

3.4.5. PAVIMENTACIÓN

Los itinerarios que se han señalado, para el acceso a las viviendas, así como las áreas destinadas a aparcamiento de vehículos se tratarán con soluciones de tipo permeable, con acabados en losetas o piezas que permitan el crecimiento de vegetación, o en gravas o soluciones similares. Quedarán prohibidos los acabados de tipo continuo como las soleras de hormigón o los afirmados de mezclas bituminosas.

3.4.6. VEGETACIÓN Y PLANTACIÓN ARBOREA

Con el objeto de mejorar las condiciones ambientales y de garantizar la integración paisajística, se propone aumentar la plantación arbórea en el interior de la finca, recurriendo a especies autóctonas que demanden un riego ajustado a la pluviometría de la localidad. En el plano correspondiente a los servicios de la finca se han grafiado los diferentes servicios, a modo orientativo. El trazado y características de los mismos se desarrollará en la fase de urbanización.

4. AFECCIONES DE LA LINEA DE FERROCARRIL TORRALBA - SORIA

En la proximidad de la finca discurre la línea de ferrocarril Soria – Torralba. Cuando la actividad estaba en uso, el ferrocarril se utilizaba como elemento de transporte de mercancías.

Resulta de aplicación la Ley 38/2015 de 29 de septiembre del Sector Ferroviario y su Reglamento. La citada Ley establece las limitaciones a la propiedad, señalando:

- La Zona de dominio público, correspondiente a los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y el terreno situado a una distancia de ocho metros a cada lado de la plataforma, desde la arista exterior de la explanación.
- La Zona de Protección, que comprende la franja de terreno situada entre la zona de dominio público y sendas líneas paralelas situadas a 70 metros de la arista exterior de la explanación.
- El límite de Edificación, situada a cincuenta metros de la arista exterior más próxima a la plataforma.

En la documentación gráfica se han señalado las zonas de dominio público y de protección, así como la línea límite de Edificación.

Tal como se señala en el presente Plan Especial, uno de los objetivos es el de establecer la ordenación detallada, definiendo la ubicación de las construcciones. En este sentido, se han tenido en cuenta las determinaciones de la legislación en materia de protección del ferrocarril, de modo que las nuevas construcciones se sitúan fuera de la línea límite de Edificación. Como se ha señalado también, se prevé la rehabilitación y reconstrucción de algunas de las edificaciones, algunas de las cuales se encuentran dentro de la Zona de Protección. Para realizar las obras previstas, en estos casos, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Cabe destacar que se propone el derribo de las construcciones que quedan incluidas dentro de la línea límite de edificación, y que es este espacio tan solo se prevé alojar los espacios destinados a aparcamientos.

5. AFECCIONES AL DESPLIEGUE DE REDES PUBLICAS DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

Se señala de forma expresa que el objeto del presente Plan Especial no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, a efectos de exención del Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo exigido por el art. 4 de 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.

6. RESUMEN EJECUTIVO

Según lo dispuesto en el Art. 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el resumen ejecutivo debe señalar:

- 1. Los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente, indicando su situación y el alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos.
- 2. Justificación de que la propuesta es respetuosa con las determinaciones de ordenación general vigente o de otros instrumentos con carácter vinculante.
- 3. Relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
- 4. Relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

En el caso que nos ocupa, hay que señalar que el Plan Especial no altera la ordenación vigente, sino que la precisa y completa. No procede, por tanto, la suspensión del otorgamiento de licencias.

Como se señalaba en el apartado 3.1. de esta Memoria Vinculante, los objetivos del Plan Especial son los siguientes:

- Establecer una ordenación adecuada al uso de vivienda, habida cuenta de la desaparición de la actividad resinera, desde el respeto al emplazamiento, teniendo en cuenta los valores que motivaron la clasificación de suelo rústico de asentamiento tradicional, y el interés etnológico, cultural o industrial de las edificaciones,
- Fijar las áreas de ocupación de la edificación, que resultan coincidentes con las preexistentes en su mayor parte, manteniendo el modo de asentamiento y las tipologías previas.
- Establecer una ordenación de volúmenes que den lugar a una imagen similar a que existía en la finca la Concepción. De hecho, se opta por la rehabilitación, o reedificación, en los casos posibles.
- Definir el mantenimiento de aquellas edificaciones que se encuentran en buen estado de conservación y que pueden quedar integradas en el conjunto, así como de aquellas otras que cuentan con interés etnológico.
- Fijar cuáles de las edificaciones actuales pueden ser rehabilitadas o replicadas, así como analizar aquellas que pueden ser derribadas, al no contar con valores especiales y estar en situación de deterioro.
- Establecer el tratamiento de las zonas no edificadas, en las que prevalecerá la presencia de vegetación de tipo autóctono, que no demande un consumo de agua excesivo.

- Planificar una dotación de servicios ajustada a la demanda de las edificaciones. Conviene destacar en este punto que en la actualidad se cuenta con todos los servicios, y en este sentido, los criterios de intervención irán encaminados a mejorar dichos servicios, para contar con soluciones más respetuosas con el medio ambiente.
- Evitar el impacto visual o paisajístico.

Todos estos objetivos son coherentes y respetuosos con la clasificación del suelo como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional y con el resto de determinaciones del planeamiento urbanístico.

La propuesta es respetuosa con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente dado que se precisan los usos que se van a desarrollar en un ámbito clasificado como suelo rústico de asentamiento tradicional. Se limitan los usos al uso agrícola, permitido por las NUM, y al uso de vivienda unifamiliar, que constituye un uso autorizable. En cuanto al uso de vivienda, que aún se mantiene en la finca, se introducen determinaciones de ordenación detallada, relativas al modo de ubicar y organizar las viviendas en la finca.

Las futuras viviendas unifamiliares se construirán en grupos o conjuntos que formarán un volumen lineal, similar en aspecto a las edificaciones preexistentes. No se trata de viviendas que se puedan enmarcar en el uso de vivienda multifamiliar, puesto que no contarán con elementos comunes de ninguna clase. Abundando en este aspecto, se analiza el uso de vivienda multifamiliar que se describe en el artículo 19 de las NUM de Matamala de Almazán, en el que se definen las viviendas multifamiliares como el *“Conjunto de más de dos viviendas que comparten, ya sea los accesos exteriores o interiores, elementos estructurales o de otro tipo, instalaciones, etc., en régimen de comunidad vecinal.*

No es este el caso que nos ocupa, puesto que las viviendas serán totalmente independientes unas de otras, solo que se agrupan de forma lineal para que la implantación de los volúmenes que ocupan resulte acorde a las preexistencias.

Cabe recordar que en la finca existían edificaciones con el uso de vivienda formando naves o barracones, destinadas a los trabajadores de la explotación, como también se conserva el pabellón de viviendas de los propietarios que responde a las mismas características.

De hecho, la volumetría que se ha definido, se concibe como la volumetría máxima, pudiendo construirse las viviendas de forma escalonada en el tiempo, de modo que se irán agrupando hasta conseguir el volumen final.

Tratándose, por tanto, de viviendas unifamiliares, la ordenación propuesta no altera la ordenación general establecida.

Respecto a las condiciones de aprovechamiento, en la siguiente tabla se relacionan el conjunto de determinaciones que se incluyen, que han de entenderse como precisiones o limitaciones más que como modificaciones propiamente dichas. Se relacionan las condiciones que se introducen en comparación con las definidas en las NUM de Matamala de Almazán, pudiendo comprobarse así que queda justificado que las mismas no contravienen el planeamiento previo. **De este modo, las nuevas condiciones que se introducen quedan plenamente justificadas, no solo porque se cumple**

con lo señalado en las NUM de Matamala de Almazán para esta clase y categoría de suelo, sino porque las matizaciones o limitaciones que se han introducido van encaminadas a mantener el aspecto de las edificaciones que existían y que han desaparecido, de forma que las futuras construcciones, que podrán ser nuevas o rehabilitadas, serán herederas de las anteriores en cuanto a volumen y modo de implantación, conservando el aspecto de las preexistentes.

CONDICIONES DE LAS NUM	PLAN ESPECIAL
Tipo de edificación: Aislada.	Se proponen edificaciones de tipo aislado, con construcciones de una volumetría similar a las edificaciones existentes. En las nuevas construcciones, las viviendas se agrupan, dando lugar a edificaciones de aspecto unitario, semejantes a las tipologías dominantes que existían en la finca.
Parcela mínima: 5.000 m ² .	17.555 metros cuadrados. (todo el ámbito)
Ocupación máxima: 3.511 m ² . (20% de 17.675 m ²).	2.514 metros cuadrados.
Altura máxima a cornisa: 8 m.	Altura máxima a cornisa: 7 m.
Altura máxima a cumbrera: 11 m.	Altura máxima a cumbrera: 9 m.

Por lo tanto, y en base a lo indicado, no se producen modificaciones de la ordenación detallada sino que lo que el Plan Especial contempla es completar la ordenación detallada, estableciendo condiciones de aprovechamiento complementarias a las que incluyen las Normas Urbanísticas Municipales para esta clase y categoría de Suelo.

En concreto, sobre la base de la regulación de las Normas Urbanísticas Municipales se introducen las siguientes condiciones o matizaciones, que completan la ordenación detallada.

- Se establece un Área de ocupación de la Edificación para las nuevas edificaciones, la cual resulta inferior a la ocupación máxima prevista en las NUM e inferior a la de las construcciones previas y que da lugar a volúmenes similares a los de las edificaciones preexistentes, manteniendo las tipologías o modos de implantación.
- Se limita la altura máxima al alero y la cumbrera, para adecuar las nuevas construcciones a las características que presentaban o presentan los edificios actuales o desaparecidos.

Como se ha señalado, queda justificada la introducción de estas condiciones en base al respeto de las características de la finca, de sus construcciones, y del aspecto general de todo el conjunto.

Asimismo, se elabora un Estudio de Adecuación Ambiental, que garantiza la integración paisajística.

7. AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL

En el presente Plan Especial se incluye la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional:

- Planos del emplazamiento propuesto, que reflejan la situación, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones existentes y las propuestas. En los planos que forman parte de este documento se define la situación de la finca en relación con su entorno, así como la delimitación del ámbito, que corresponde con los terrenos clasificados como suelo rústico de asentamiento tradicional por las Normas Urbanísticas Municipales de Matamala de Almazán.
- Descripción del emplazamiento, los usos, construcciones e instalaciones ya existentes y la superficie de la parcela. Toda esta información está contenida en el apartado de Memoria Informativa y en los Planos de Información que forman parte de este documento.
- Descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas. Se prevé la construcción de edificaciones de uso residencial, uso que ya existía en la finca, así como el mantenimiento de algunas de las edificaciones de uso agrícola, al servicio de la explotación del conjunto de la finca.
- Justificación de las condiciones señaladas en el artículo 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, dado que el uso al que se pretende destinar la finca está dentro de los usos permitidos, en el caso del uso agrícola, o de los sujetos a autorización en el caso de las viviendas. En consonancia con la clasificación del suelo, queda asegurado el carácter aislado de las construcciones, puesto que se trata de un recinto definido y delimitado, que en su momento constituyó un núcleo de población de gran relevancia y que no tiene aspiración de crecer, sino que se limita al ámbito señalado. Se mantiene la naturaleza rústica de los terrenos, puesto que la ordenación planteada es respetuosa con la clasificación de suelo rústico de asentamiento tradicional, en el que caben las construcciones y usos propuestos. Asimismo, tal como se señala en distintos apartados de este documento, no se produce menoscabo de los valores protegidos por la legislación sectorial, no se afecta a los Montes de Utilidad Pública, y el ámbito no está afectado por determinaciones de la Red Natura 2000.
- Se programa la resolución de los servicios que precisa el uso solicitado. Tal como se ha indicado, la finca cuenta con servicio de abastecimiento, con capacidad suficiente para abastecer a las construcciones propuestas. Se propone la construcción de una fosa séptica para evitar los vertidos al río Izana. En cuanto a la energía

eléctrica, existe suministro en la actualidad, y se prevé la construcción de una red de baja tensión que dé servicio a las futuras viviendas. Por todo ello, la dotación de servicios actual resulta suficiente para el desarrollo previsto, no perjudica la capacidad de las infraestructuras existentes y supone una mejora evidente en materia de respeto al medio ambiente.

INTERÉS PÚBLICO DE LA ACTUACIÓN

El interés público de la actuación está acreditado en base a las siguientes razones:

- Se consolida el mantenimiento de la finca de la Concepción.
- Se mantienen edificaciones de interés etnológico.
- Al recuperarse la ocupación de la finca, se asegura el cuidado y mantenimiento del espacio de gran valor ambiental con especies exóticas (secuoyas gigantes...)
- Se elimina el sistema de vertidos actual, con la incorporación de una fosa séptica con capacidad para dar servicio al conjunto de todas las edificaciones.
- De forma indirecta se contribuye a dinamizar la economía local, con la construcción de viviendas, la permanencia de personas...

8. CONCLUSIÓN

Tras la aprobación de este Plan Especial, podrán obtenerse las licencias urbanísticas para la construcción de las viviendas propuestas, una vez obtenida la correspondiente autorización de uso excepcional, en base a la información y documentación incluida en el presente documento y a la que se aporte con las solicitudes de licencia.

Soria, junio de 2018.
El arquitecto



Javier Serrano Egido

III. NORMATIVA

1.CONDICIONES DE USO	43
2.CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	43
3.CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO	44
4.CONDICIONES ESTÉTICAS	45
5.OTRAS CONDICIONES	46

De forma complementaria a las determinaciones de las Normas Urbanísticas de Matamala de Almazán serán de aplicación las siguientes condiciones:

1. CONDICIONES DE USO.

Se permiten los siguientes usos:

- Construcciones agrícolas.
- Vivienda unifamiliar.*
La vivienda unifamiliar se desarrollará en las edificaciones aisladas rehabilitadas o de forma agrupada formando construcciones unitarias.

* En el presente Plan Especial se incluye la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales de este uso. Se obtendrá de forma previa la correspondiente autorización de uso excepcional.

2. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

Estas condiciones se refieren a las obras de dotación de servicios a realizar en el interior de la finca de la Concepción, con el objeto de extender y mejorar los servicios existentes a las futuras construcciones, según lo definido en la documentación gráfica, así como a las condiciones de las pavimentaciones.

- Trazado de las canalizaciones y/o redes de servicios. Las diferentes canalizaciones discurrirán enterradas, siguiendo el trazado que se propone en la documentación gráfica. Asimismo, se cumplirán las reglamentaciones específicas de cada instalación, manteniendo entre ellas las distancias que establece la normativa sectorial.
- Características de las pavimentaciones. Los itinerarios que se han señalado, para el acceso a las viviendas, así como las áreas destinadas a aparcamiento de vehículos se tratarán con soluciones de tipo permeable, con acabados en losetas o piezas que permitan el crecimiento de vegetación, o en gravas o soluciones similares. Quedan prohibidos los acabados de tipo continuo como las soleras de hormigón o los afirmados de mezclas bituminosas.
- Vertidos. Quedan prohibidos los vertidos directos, debiendo instalarse una fosa séptica o depuradora de aguas.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO.

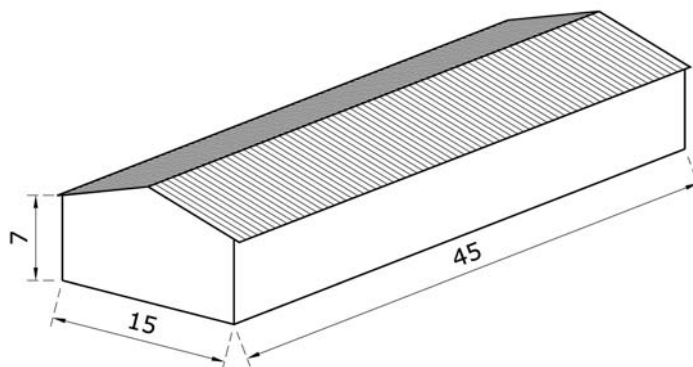
1. **Edificaciones de uso agrícola.** Las edificaciones que se conservan, las cuales están destinadas a usos agrícolas, mantendrán su volumetría y acabados.
2. **Edificaciones Residenciales.** Las edificaciones residenciales respetarán las siguientes condiciones:

2.1. Construcciones existentes

Se ajustarán al volumen actual. Se permiten las actuaciones de rehabilitación o reedificación, manteniendo la volumetría y el trazado de la cubierta, así como las soluciones de acabado, según lo señalado en el apartado de condiciones de estética.

2.1. Nuevas construcciones

Se ajustarán a un volumen capaz según lo definido en la siguiente imagen, con la tipología de “pabellón” que albergará las viviendas.



Volumetría de los pabellones de viviendas

La edificación se adaptará al volumen capaz definido. La anchura y longitud en planta son parámetros máximos, pudiendo contar la edificación con menor dimensión. En cualquier caso, los planos de fachada serán continuos, sin salientes ni vuelos. Se admiten puntualmente los retranqueos en la fachada, siempre que los mismos no supongan más de un 20% de la superficie total de la fachada en la que se enmarcan, con el objeto de que no se desvirtúe la idea de volumetría continua.

2.2. Alturas.

Para los edificios que se mantienen, la altura máxima será la actual.

Para las nuevas construcciones, se establece una altura máxima de 2 plantas. La altura máxima al alero será de 7 metros y de 9 metros a cumbre.

2.3. Ocupación.

La ocupación máxima será la señalada en los planos de ordenación.

2.4. Retranqueos a linderos.

Las edificaciones se retranquearán al menos 5 metros a todos los linderos de la finca, salvo las edificaciones auxiliares (rehabilitación o replica) destinadas a garaje situadas en el lindero este de la finca.

3. Antigua chimenea. Se conservará en su estado actual.**4. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las nuevas edificaciones se ajustarán a los tipos propios de la zona y su entorno, para lo cual se imponen las siguientes condiciones:

4.1. Composición de fachadas.

El diseño general de las fachadas será respetuoso con la arquitectura tradicional de la zona, debiendo primar los macizos sobre los huecos.

No se admiten los vuelos cerrados ni abiertos (balcón), debiendo ser las fachadas planas.

4.2. Materiales de fachada.

Se emplearán materiales de corte tradicional: tapial, revocos, estucos y enfoscados sin maestrear, en colores tradicionales (blancos, terrosos y ocres).

Podrá emplearse el ladrillo caravista tan solo en el caso del ladrillo de tejar o manual, en las plantas de basamento y en elementos singulares de la fachada, como esquinas, recercados de muros, aleros... Se permiten también los muros de piedra con aparejo de mampostería tradicional.

Se prohíben los materiales de fachada a base de aplacados de cualquier tipo, así como de materiales metalizados.

Las carpinterías serán de madera o aluminio o PVC de color oscuro mate.

4.3. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas, con vertientes a dos aguas, en el caso de las nuevas construcciones lineales que albergarán las viviendas.

El material de cobertura será la teja de color rojo.

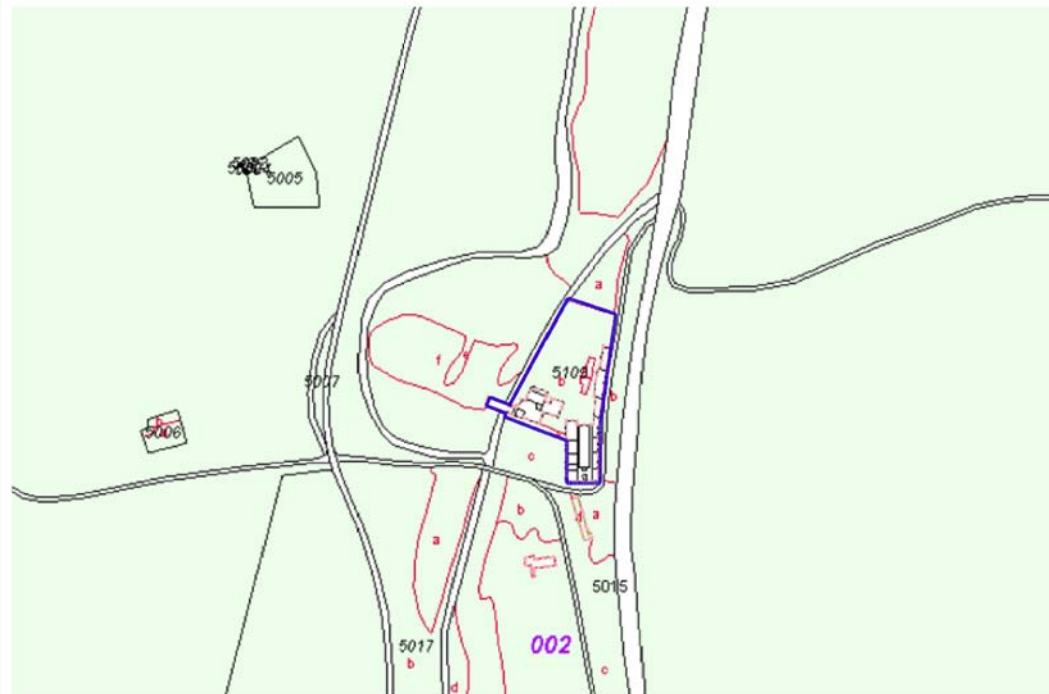
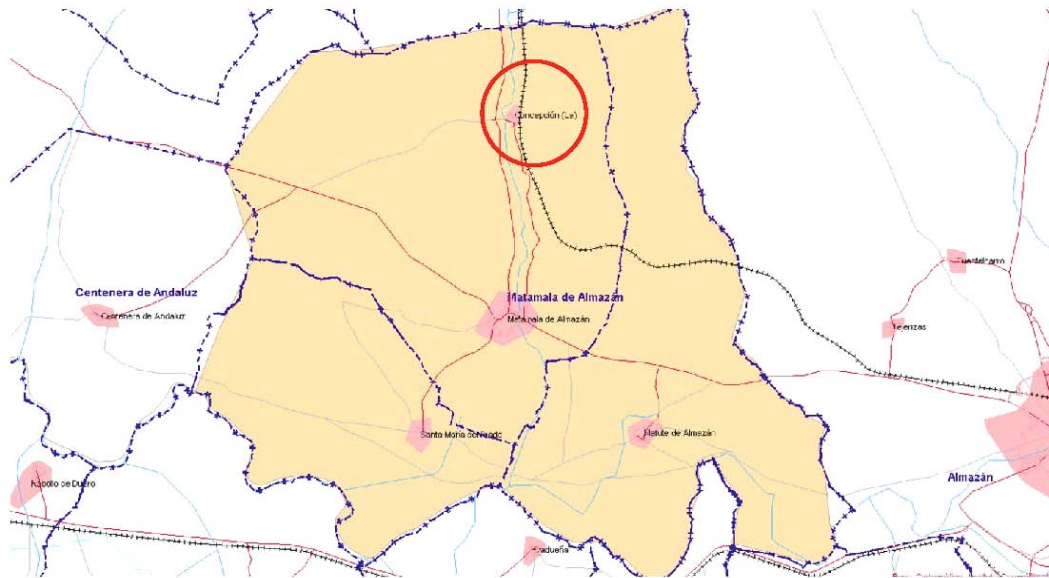
5. OTRAS CONDICIONES.

Para garantizar la integración paisajística y el menor impacto visual se llevará a cabo una plantación arbórea, que complete la presencia de vegetación en la finca.

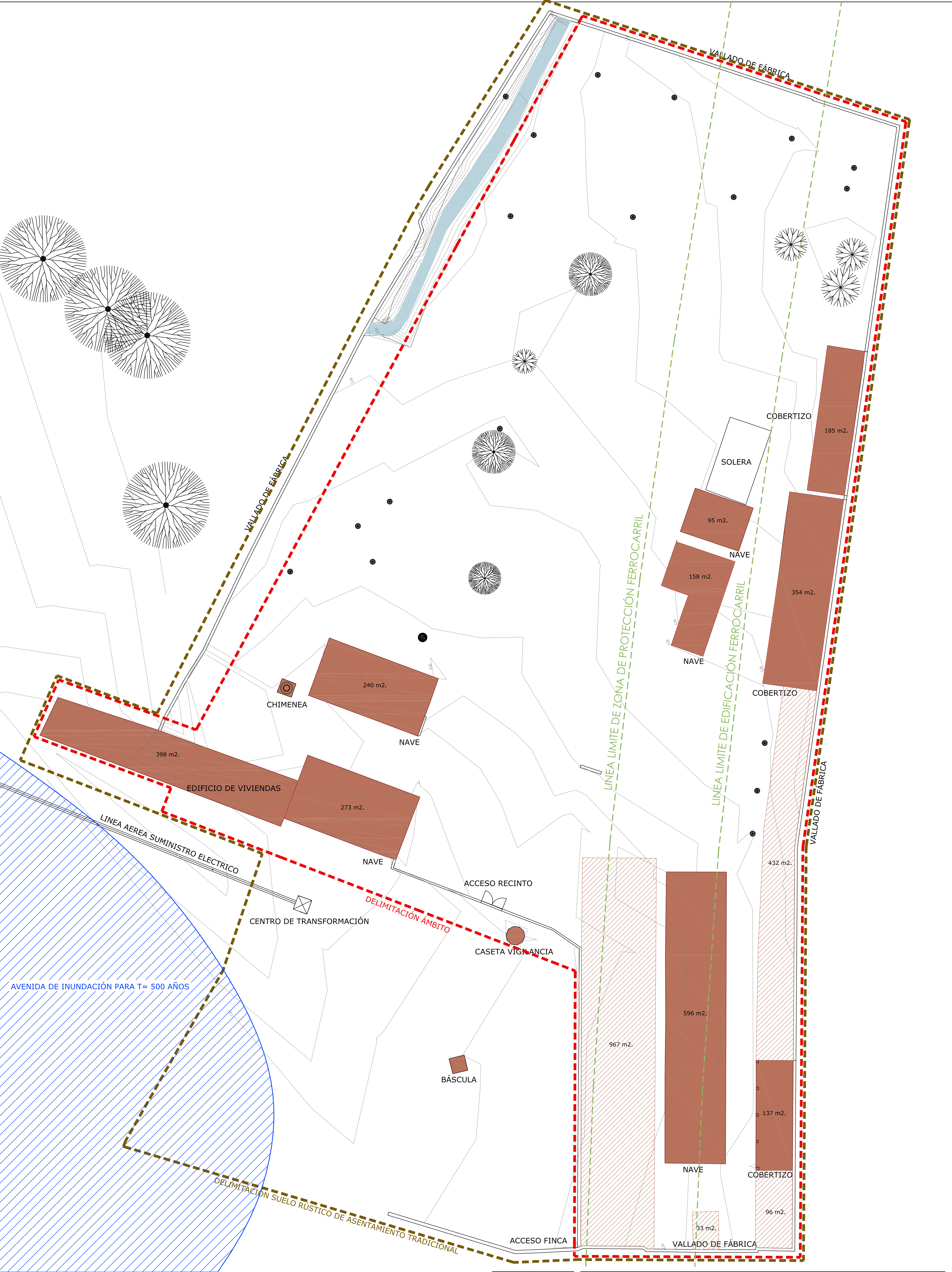
Por cada nueva vivienda se plantarán un mínimo de cuatro arboles, que se dispondrán en su entorno, a una distancia máxima de 50 metros de la misma. Se recurrirá a especies autóctonas, que demanden un riego ajustado a la pluviometría de la zona.

PLANOS

PLANO N°	CONTENIDO
	INFORMACIÓN
I-01	SITUACIÓN.
I-02	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. AFECCIONES SECTORIALES.
	ORDENACIÓN
O-01	ORDENACIÓN. IMPLANTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES
O-02	SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO
O-03	AFECCIONES DE LA LINEA DE FERROCARRIL TORRALBA - SORIA



I-01 plano nº	E:1/5.000	PLAN ESPECIAL FINCA LA CONCEPCIÓN. MATAMALA DE ALMAZÁN. SORIA
		PLANO DE INFORMACIÓN SITUACIÓN  Javier Serrano Egido, ARQUITECTO



OCUPACIÓN EDIFICACIONES EXISTENTES: 2.436 m2.

OCUPACIÓN EDIFICACIONES DESAPARECIDAS: 1.528 m2.

DELIMITACIÓN ÁMBITO

DELIMITACIÓN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL

I-02

plano nº

E:1/300

PLAN ESPECIAL FINCA LA CONCEPCIÓN

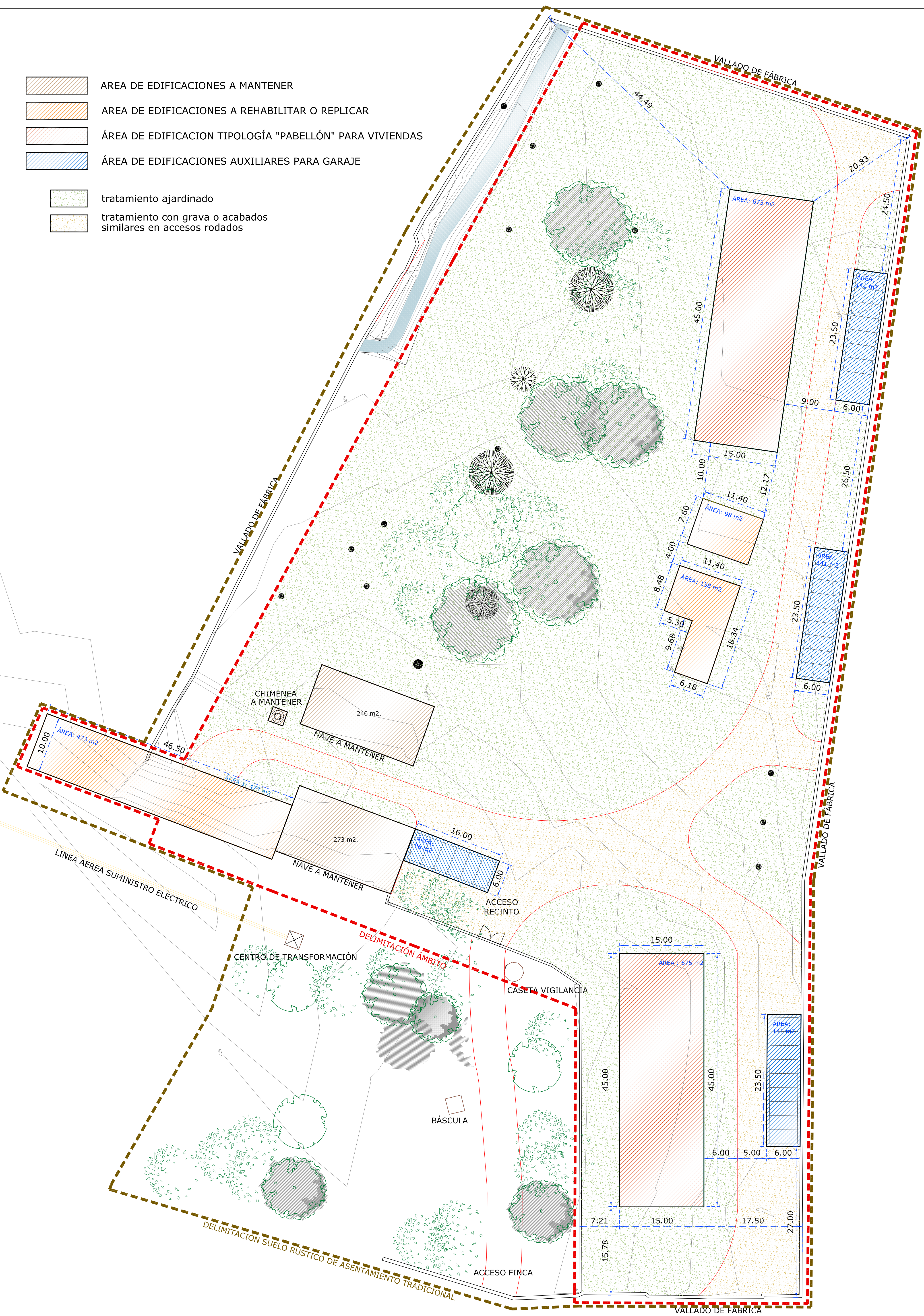
MATAMALA DE ALMAZÁN. SORIA

PLANO DE INFORMACIÓN

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. AFECCIONES SECTORIALES.

Javier Serrano Egido: ARQUITECTO

- AREA DE EDIFICACIONES A MANTENER
- AREA DE EDIFICACIONES A REHABILITAR O REPLICAR
- ÁREA DE EDIFICACION TIPOLOGÍA "PABELLÓN" PARA VIVIENDAS
- ÁREA DE EDIFICACIONES AUXILIARES PARA GARAJE
- tratamiento ajardinado
- tratamiento con grava o acabados similares en accesos rodados



0-01

plano nº

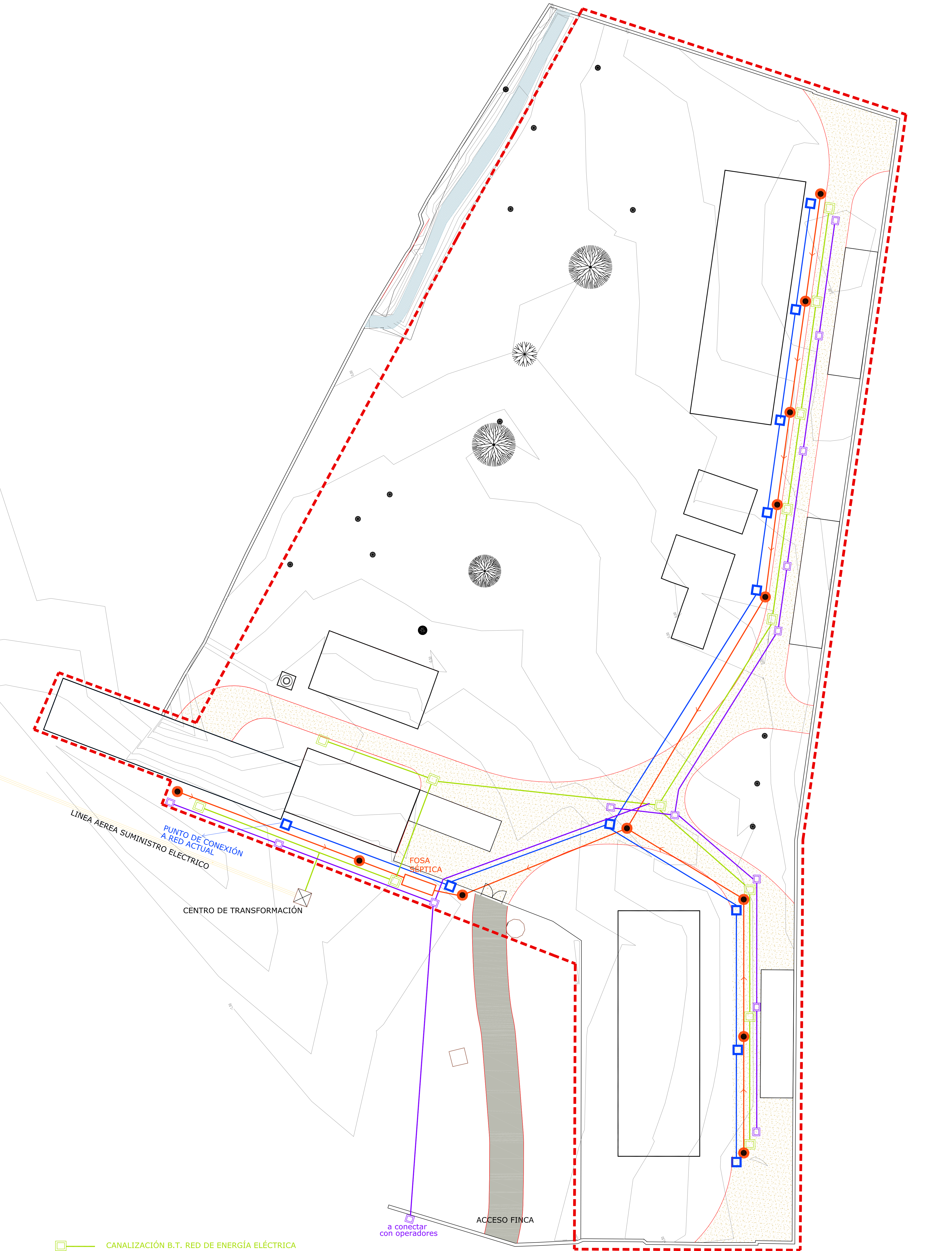
E:1/300

PLAN ESPECIAL FINCA LA CONCEPCIÓN

MATAMALA DE ALMAZÁN. SORIA

PLANO DE ORDENACIÓN

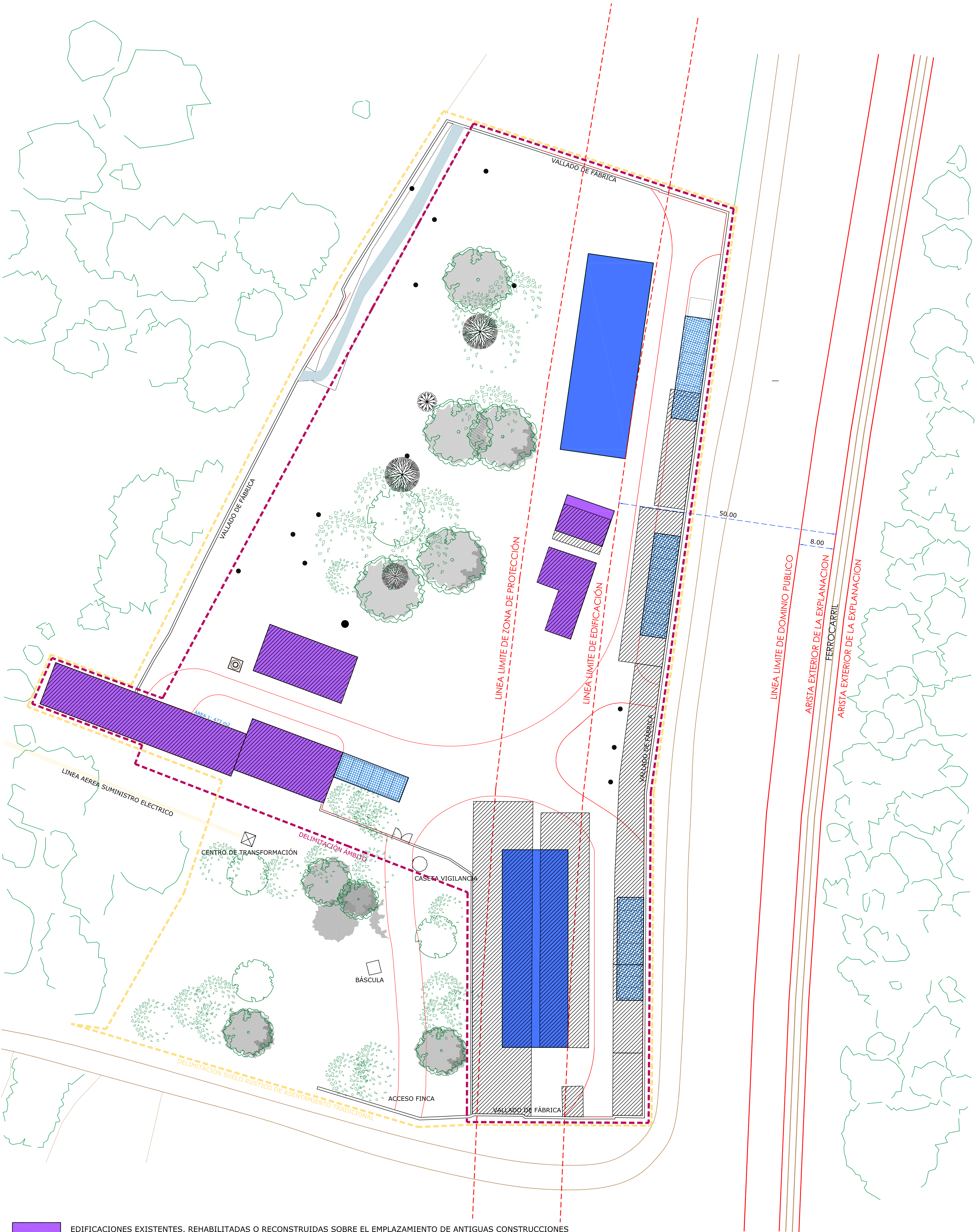
ORDENACIÓN, IMPLANTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES



-  CANALIZACIÓN B.T. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
-  CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES
-  RED DE SANEAMIENTO
-  RED DE ABASTECIMIENTO

O-02	
plano nº	E:1/300

PLAN ESPECIAL FINCA LA CONCEPCIÓN	
MATAMALA DE ALMAZÁN. SORIA	
PLANO DE ORDENACIÓN	
SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ABASTECIMIENTO DE AGUA , SANEAMIENTO Y TELECOMUNICACIONES	
 Javier Serrano Egido ARQUITECTO	



- EDIFICACIONES EXISTENTES, REHABILITADAS O RECONSTRUIDAS SOBRE EL EMPLAZAMIENTO DE ANTIGUAS CONSTRUCCIONES
- NUEVAS EDIFICACIONES
- ESPACIOS DESTINADOS A APARCAMIENTOS
- HUELLA DE LAS EDIFICACIONES PREVIAS

(* Para poder llevar a cabo las actuaciones dentro de la Zona de Protección se requerirá la autorización previa del administrador de infraestructuras ferroviarias ADIF)

O-03
plano nº

E:1/400

PLAN ESPECIAL FINCA LA CONCEPCIÓN MATAMALA DE ALMAZÁN. SORIA

PLANO DE ORDENACIÓN
AFECCIONES DE LA LINEA DE FERROCARRIL TORRALBA-SORIA

Javier Serrano Egido ARQUITECTO

ANEXOS

1. FICHA DEL INVENTARIO DE PATRIMONIO INDUSTRIAL EN CASTILLA Y LEÓN.

Código Identificación: 42 - 111- 0001- 106 – P.I.

1. DATOS GENERALES: IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Códigos:

Código de Identificación Genérico

42 - 111- 0001- 106 – P.I.

Denominación:

Denominación Principal: Fábrica de resina La Concepción

Otras denominaciones: 01.3 Fábrica de resina



Ubicación y localización:

Provincia	42	Soria
Municipio	111	Matamala de Almazán
Localidad	0001	Matamala de Almazán
Código Postal	42211	
Dirección	Carretera La Estación	

Comarca geográfico-cultural: Almazán

TIPOLOGÍA Y CARACTERIZACIÓN PATRIMONIO CULTURAL

- Patrimonio Industrial

CLASIFICACIÓN SECTORIAL PATRIMONIO INDUSTRIAL

DA15	Agroalimentaria	0
F45	Construcción y Derivados	0
DC19	Curtidos	0
A02	Forestal	X
DJ27	Metalúrgica	0
CA10	Minera	0
DG24	Química	0
DB17	Textil	0
I60	Transporte y comunicación	0
E40	Energía (electricidad, gas, etc.)	0
DN	Industrias Diversas	0

Caracterización:

Paisaje/ Paraje	0
Complejo	X
Unidad	0
Máquinas y Mecanismos	0
Elementos Aislados	0

Relaciones funcionales entre varios elementos:

Pertenece a	Campo de identificación
Incluye a	
Relacionado con	

ÁMBITO GEOGRÁFICO, DELIMITACIÓN Y ACCESOS

Comarca: Almazán

Marco Geográfico: Comarca alejada de los principales ejes de comunicación y de baja densidad demográfica, en la que destaca la localidad de Almazán, que ha logrado un cierto desarrollo industrial. Dividida entre la cuenca del Duero y del Ebro, tiene como río principal el Jalón. En la zona llamada Tierras de Almazán la topografía es plana, con algunos cerros y predominio de los usos agrícolas y las huellas en el paisaje de la deforestación. En el sector sur destacan Medinaceli y Arcos de Jalón, muy despoblados en medio de un paisaje de pequeños núcleos rurales, dispersos y remotos.

Ámbito (urbano / rural / periurbano): Rural

Vías de Acceso: Salir de Soria, continuar por la N-111 dirección Madrid hasta llegar al desvío hacia la carretera SO-100, atravesar Tardelcuende y seguir por la SO-115 dirección Matamala, hasta llegar al desvío hacia la antigua fábrica de resina La Concepción.

Situación y delimitación:

Delimitación del bien: Se encuentra al lado de la carretera hacia la Estación de Ferrocarril de Matamala de Almazán y por un lateral limita con las vías del tren. Está próxima a una masa boscosa de *Pinus Pinaster*, del cual sacaban la resina antaño y de una peguera para la obtención de la pez.

Delimitación del entorno: Matamala de Almazán es una localidad caracterizada por su tradición resinera y su actividad agrícola del cereal; girasol; lino; colza. Una buena parte de su economía se sustenta en la ganadería lanar; tres naves de porcino; una serrería.

Coordenadas geográficas/UTM:

Coordenadas Geográficas			Coordenadas UTM	
Latitud	41° 32' 8"	N	Huso y Zona:	30 T
Longitud	2° 38' 14"	W	X	0530248
Altitud (m)	958		Y	4598381

Referencias cartográficas: Hoja Mapa Topográfico (Incluida localización en Anexo Documental)

Nombre	Quintana Redonda
Número	378
Escala	1: 50.000

Referencias urbanas/ rústicas (incluida copia en Anexo Documental):

Referencia catastral: 0285803WL3908N0001RI (Si bien se aportan todos los documentos de información catastral del conjunto en digital, se cita y se adjunta este en soporte papel por ser el que está situado en la zona más central del terreno ocupado por el bien).

Polígono- Parcela/ Dirección: ER Concepción la 22, Matamala de Almazán.

Referencias Fotografías aéreas (ver Fotografías Aéreas ó Imágenes de Satélite en Anexo Documental)

Otras Referencias

Superficie: Más de 1000 m²

Delimitación Literal: Por el Norte limita con un pinar de negral, por el Sur por numerosas secuoyas gigantes, por el Este con la carretera Matamala de Almazán y por el Oeste con las vías del tren que van a la Estación de Ferrocarril de Matamala.

Delimitación Gráfica sobre base cartográfica: (incluido en Anexo Documental)

Perceptibilidad (Buena/ Mala/ Regular): Buena.

PROPIEDAD, TITULARIDAD Y RÉGIMEN DE VISITAS

Tipo (pública / privada / mixta): Privada.

Datos de la propiedad:

Nombre: Familia Herrero de Tejada
Dirección: Carretera La Estación
Localidad / Municipio/ Provincia / Código Postal: Matamala de Almazán/ Matamala de Almazán/ Soria/ 42211
Teléfono / Fax/ Correo electrónico: 651523319
Persona de contacto: Ismael.

Accesibilidad:

Sí / No: Sí.

Gestión de visita: Su visita es posible mediante previo contacto con el propietario.

RÉGIMEN JURÍDICO Y PROTECCIÓN

Protección

Régimen de Protección Jurídica (Incoación o Declaración BIC, Inclusión en Inventario de Patrimonio Cultural, etc.):

No

Figura y categoría de protección:

Fecha:

Publicación:

Normativa vinculante

Tipo de Normativa (urbanística): Normas Subsidiarias Municipales

Figura y categoría de protección: -

Fecha (Acuerdo): 22/01/1987

Publicación (BOCyL): 16/02/1987

Tipo de Normativa (medioambiental): Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres ("Directiva Hábitats")

Figura y categoría de protección: LIC (Lugar de Interés Comunitario) Riberas del río Duero y afluentes

Fecha (proposición RN 2000): 08/2000

Publicación (Directiva 92/43): DO L 206 de 22/07/1992, p. 7, dictámenes rectificativos:

DO L 59 de 8.3.1996, DO L 31 de 6.2.1998.

2. HISTORIA, PROCESO y FASE DE CONSTRUCCIÓN, CAMBIOS DE USO Y MOTIVOS, ABANDONO

Datación cronológica: No se tienen datos concretos sobre la fecha de construcción del edificio. Tan solo podemos indicar, que tras la consulta a las fuentes orales y documentales disponibles, podemos afirmar que el bien se encuentra, en lo que a su datación cronológica se refiere, dentro del alcance de nuestro Inventario.

Historia de la instalación: Antiguamente pertenecía a nobles apellidos sorianos (Martínez de Azagra, González de Gregorio, condes de la Puebla de Valverde...), y después pasó a pertenecer a la Familia Herrero de Tejada.

Promotores (sociedad, empresa o empresario promotores): Propietarios.

Constructor/ Autor: Desconocido.

Cambios de uso y motivos de la transformación: Ninguno.

Uso actual:

Uso original: Fábrica de resina.

Nuevos usos: Ninguno.

Fecha del cese de funcionamiento: En 1978.

Abandonado: Sí.

Observaciones: Las instalaciones se encuentran en ruinas.

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS EDIFICIOS

Descripción general del entorno: Paraje caracterizado por enormes secuoyas que hacen perceptible la fábrica a varios kilómetros de distancia. Situado en una zona estratégica, ya que al estar la Estación de tren en las proximidades facilitaba el transporte de los productos que se obtenían para su distribución y venta en los mercados más diversos.

Descripción general de las construcciones: Se trata de un complejo con numerosos edificios todos ellos de planta rectangular, cubierta a dos aguas excepto la de los almacenes.

Edificios:

Denominación: Fábrica La Concepción

Situación: Carretera de La Estación

Función: Obtener de la resina, aguarrás, colofonia y derivados.

Relación con otras construcciones: Ninguna conocida.

Descripción de la construcción:

Elementos constructivos: Piedra, mortero, madera y metal. Cubierta de los almacenes de Uralita.

Organización del espacio: La fábrica consta de diez edificios:

- Primero: Complejo de viviendas para los trabajadores.
- Segundo: Caseta para la báscula.
- Cuarto: Caseta para el guarda de seguridad.
- Quinto y Sexto: Viviendas de los propietarios.
- Séptimo: Edificio para la caldera.
- Octavo: Serrería de la cual solo queda el almacén.
- Noveno: Chimenea.
- Décimo: Destilería.
- Undécimo: Almacenes de colofonia y de resina todos ellos con techo bajo, para que le diera la sombra a la colofonia y de esta manera estuviera fresca.

Transformaciones: Ninguna conocida.

4. ENERGÍA UTILIZADA

4.1. De Sangre: Humana/Animal

Descripción:

Elementos Auxiliares asociados:

4.2. Energía Hidráulica

Curso de Agua:

Sistema Hidráulico:

Motor:

Descripción:

- Rueda hidráulica de eje vertical / -Rueda hidráulica de eje horizontal

Turbina:

Nº de unidades:

Tipo y descripción

4.3. Energía Térmica X

Nº de unidades: Desconocido.

Motores Iguales:

Motores Diferentes:

Descripción y características:

Horno:

Caldera: X, funcionaba con leña.

Hogar:

Motor de Vapor:

Motor de Gas:

Motor de Explosión:

4.4. Energía Eléctrica

Motor:

Nº de Unidades:

Motores Iguales:

Motores Diferentes:

Descripción y características:

4.5. Energía Eólica

Motor:

Nº de Unidades:

Motores Iguales:

Motores Diferentes:

Descripción y características

4.6. Maquinaria-Herramientas

Ubicación: En el interior de los diversos edificios.

Denominación, descripción y características: En la destilería se encuentra la maquinaria para la obtención de aguarrás y colofonia y en el edificio de la caldera, la caldera.

4.7. Estado de Conservación Motores y Maquinaria

Estado de conservación: Regular.

Funcionamiento: No.

Uso Actual: Ninguno.

Fecha de evaluación: 4 /12/2008

5. PROCESO DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL Y COMERCIALIZACIÓN

Funcionamiento y Procedimientos técnicos industriales: *Descripción General en Archivo Tipologías.*

Tiempo de uso: Se desconoce, tan solo podemos afirmar que dejó de funcionar en el año 1978.

Sistemas de producción: *Descripción General en Archivo Tipologías.*

Actividades Laborales y Agentes Implicados: Destilación de la resina. Realización por los propietarios y los empleados. Proveedores de materias primas y clientes del producto final.

Materias primas utilizadas: Resina o miera.

Productos que se elaboran: Colofonia y aguarrás.

Distribución y comercialización de la producción: A nivel nacional.

6. CONSERVACIÓN GENERAL

Estado de conservación:

Fechas de evaluación: 4/12/2008

Situación:

Uso Actual	0
Principal	
Secundario	
Permitido	
Abandonado	X

Estado (en uso/ bueno/ restaurado/ incompleto/ amenaza ruina/ restos/ inexistente): Incompleto.

Factores de Alteración y Transformación: El abandono, las inclemencias meteorológicas y la acción humana.

Diagnóstico y Propuesta de Actuación: El alto interés patrimonial de este elemento, pese a su estado incompleto, hace recomendable su restauración/rehabilitación, protección y catalogación como bien cultural. Habría que atajar intervenciones desafortunadas en muros, techumbre, etc.

7. OBSERVACIONES, DOCUMENTACIÓN Y FUENTES DE INFORMACIÓN.

Observaciones Generales

Información Documental y Fuentes

	Clasificación	Contenido	Localización	Referencia
Documentación Impresa	Pública	Origen, transformación y uso	Bibliotecas	Bibliografía (indicada en el apartado correspondiente)
Documentación Manuscrita				
Fuentes Orales	Privada, particular	Origen, transformación, uso, distribución e historia	Quintana Redonda	Samuel(Responsable de la fábrica)
Documentación Planimetría	Pública	Mapa topográfico de situación, imágenes aéreas, GOOLZOOM, SIGPAC y Catastro.	De venta en librerías e instituciones editoras; en la web (Oficina Virtual del Catastro, SIPAC, GOOLZOOM)	IGN, Catastro, SIGPAC, GOOLZOOM
Documentación gráfica	Privada	Fotos de emplazamiento y detalles del elemento	Equipo redactor	Equipo redactor
Documentación Audiovisual				
Otros				

Bibliografía:

Bibliografía Indicada en el Apartado Correspondiente.

Informantes y contactos:

Nombre: Ismael
Dirección: Quintana Redonda
Relación con el bien: Responsable de la fábrica.
Información Facilitada: Origen, transformación, uso, distribución e historia.
Referencias documentales: Ninguna

Recopilación de la Información y Documentación:

Recopilación de Datos:

Técnico: Rosario Guijarro Molinero
Fecha de Toma de Datos: 4/12/2008

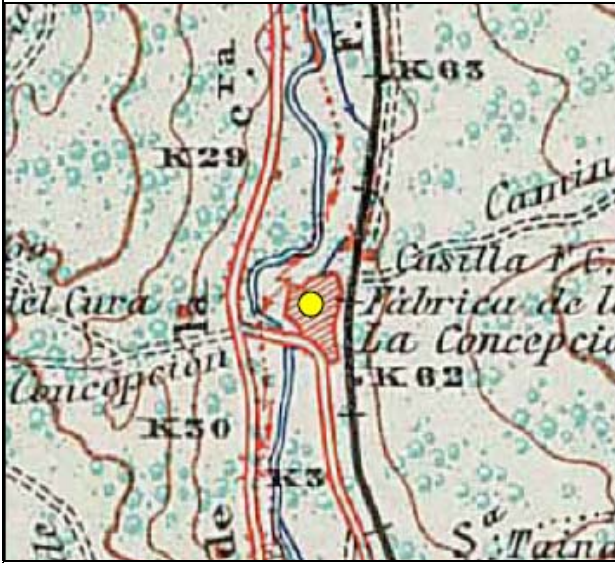
8. ANEXO DOCUMENTAL

Cartografía: Mapa Topográfico Nacional, MTN 1:50.000 (IGN), señalando la ubicación del bien.

Fotografía aérea o imagen de satélite, con la delimitación del bien: SIGPAC, GOOLZOOM.

Fotografías. Imágenes digitales realizadas por el equipo redactor.

Consulta descriptiva y gráfica de los datos del catastro: SIGPAC; Oficina Virtual del Catastro.

CARTOGRAFIA	FOTOGRAFIA AEREA
	
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: Latitud 41° 32' 8" N Longitud 2° 38' 14" W	
ALTITUD (m): 958	

FOTOGRAFIAS	
	



