

ANEXO II

**Notificación de Acuerdo del Consejo de
Urbanismo y Ordenación del
Territorio de Castilla y León
sobre la Modificación nº 5 PGOU de Soria
en el sector SUR -D4 “Cerro de los Moros”**

El presente anexo muestra a la Notificación de Acuerdo del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León en relación al expediente sobre la Modificación Puntual nº 5 PGOU de Soria en el sector SUR -D4 “Cerro de los Moros” recibido en el Ayuntamiento de Soria el 8 de marzo de 2011 con número de registro E2011004230. Cuyo acuerdo es favorable salvo en lo referente a la modificación del artículo 2.8.41.F.3 de la Normativa Urbanística del PGOU de Soria.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

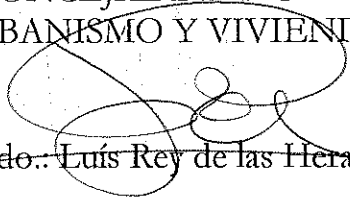
SERVICIO DE URBANISMO
SECCIÓN SEGUIMIENTO DE PROGRAMAS

Rf: OB/lp

Adjunto remito copia notificación Acuerdo del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León sobre la Modificación Puntual nº5 PGOU, SUR-D4 "Cerro de los Moros", de Soria.

Lo que comunico a Ud., para su conocimiento y efectos oportunos.

Soria, 3 de Enero de 2009
EL CONCEJAL DELEGADO DE
URBANISMO Y VIVIENDA,

Fdo.: 
Luis Rey de las Heras

D. JOSE M^a EZQUIAGA DOMÍNGUEZ
Rpte: Empresa RIO VENA, GRUPO INMOBILIARIO, MORENO
ROLDÁN, C.I.P., S.L., GRUPO ISOLUX-CORSAN
C/ Amado Nervo nº3-3º B
28007 - MADRID



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento

Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
REGISTRO ÚNICO AGRICULTURA Y
G. FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

SERIE Nº. 20111610003025 04.03.11
12:37:18

ILMO. SR. ALCALDE DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE

Plaza Mayor 8,

AYUNTAMIENTO DE SORIA 42071 SORIA

Nº Registro: E2011004230
Fecha Registro: 06/03/2011
Hora Registro: 10:37:51

REGISTRO DE ENTRADA

***ASUNTO: Notificación Acuerdo del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio
de Castilla y León.***

A fin de que cumpla lo preceptuado en el mismo, adjunto se remite Acuerdo del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, sobre la Modificación nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el Sector de suelo urbanizable SUR-D4 "Cerro de los Moros", emitido por el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, de fecha 25 de febrero de 2011, en aplicación del art. 414.c) del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Valladolid, a 2 de Marzo de 2011

EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO

Y O.T. DE CASTILLA Y LEÓN



Luis Gonzaga de la Hoz Sánchez



**ACUERDO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
SOBRE LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE SORIA EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR-D4 "CERRO
DE LOS MOROS".**

VISTO el expediente sobre la Modificación puntual nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el sector de suelo urbanizable SUR-D4 "*Cerro de los Moros*", promovida por las empresas *RIO VENA, Grupo Inmobiliario, MORENO Y ROLDÁN CyP S.L.* y *GRUPO ISOLUX CORSÁN S.A.*, propietarias de los terrenos del Sector "*Cerro de los Moros*".

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: El Término Municipal de Soria se encuentra ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana, cuya última Revisión para su adaptación a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ha sido aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de fecha 10 de marzo de 2006, salvo en lo relativo al ámbito del PERI-PECH, y que, en el marco definido por el RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

SEGUNDO: La documentación técnica relativa a la Modificación nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del sector de suelo urbanizable delimitado SUR-D4 "*Cerro de los Moros*", junto con el Plan Parcial de dicho sector, fue presentada ante el Ayuntamiento el 20 de diciembre de 2007 por el arquitecto redactor D. José M^a Ezquiaga Dominguez. Tras un requerimiento municipal para la corrección de determinados aspectos, el 5 de octubre de 2008 se presenta nuevo documento técnico sobre la citada modificación nº 5 del PGOU de Soria, que tiene por objeto modificar la ficha de planeamiento de dicho sector SUR-D4, para posibilitar su desarrollo, y su integración completa en el casco urbano de Soria, manteniendo los compromisos de protección del área Sur de ese sector, en el entorno de la ribera del río Duero.

El documento técnico presentado por lo promotores, previamente al acuerdo de aprobación inicial del Ayuntamiento, en fecha 5 de noviembre de 2008 fue sometido por los servicios municipales a los preceptivos informes de la Excm. Diputación Provincial de Soria, y del Servicio Territorial de Fomento, así como los exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado, en concreto de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento, la Unidad de Patrimonio y Urbanismo del ADIF, la Confederación Hidrográfica del Duero, la Dirección



General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, el Área de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Soria, la Sección de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda; como los exigidos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, en concreto de la Agencia de Protección Civil y Consumo, en aplicación del art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y del art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Posteriormente el 2 de diciembre de 2008 se solicita informe de la Dirección General de Ferrocarriles. El contenido de estos informes puede concretarse en los siguientes términos:

- El Área de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Soria en fecha 10 de noviembre de 2008 informa que la modificación no afecta a la infraestructura energética básica, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos de la red básica del Estado y grandes redes de transporte de energía eléctrica.

- La Unidad de Patrimonio y Urbanismo del ADIF, en fecha 17 de noviembre de 2008 informa lo siguiente:

1. Que en el ámbito del Sector SUR 04 "Cerro de los Moros" está incluido un tramo de la línea Soria - Castejón, línea que forma parte de la Red Básica de Interés General del ADIF, por lo que son de aplicación las disposiciones de la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de Diciembre, así como la Orden FOM/2230/2005 de 6 de Julio por la que se reduce la línea Límite de Edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas, y en especial en lo referente a Zonas de Dominio Público, Protección y Línea Límite de Edificación.
2. Que según la información de la que se dispone, no está aprobado el Estudio Informativo que define el trayecto por el que discurrirá el trazado de la Alta Velocidad entre Soria y Calatayud a su paso por el ámbito de este Sector, motivo por el que se deberá de solicitar informe preceptivo a la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, sita en Plaza Sagrados Corazones, 7, 28070 Madrid.

Por lo que antecede y puesto que no existen previsiones de desafectación de los suelos de titularidad ADIF incluidos en el ámbito del Sector, y que se señalan en plano adjunto con línea de trazos rojos, han de excluirse los mencionados suelos afectos al Servicio Público Ferroviario del ámbito del Sector objeto de esta Modificación Puntual.

- La Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental en fecha 9 de diciembre de 2008 comunica que no procede informar el documento al no afectar dicha modificación a carreteras dependientes de ese Organismo.

- El Servicio Territorial de Fomento en fecha 17 de diciembre de 2008 emite informe en el que se concluye que esta modificación nº 5 del PGOU de Soria en el sector SUR-D 4 "Cerro de los Moros" se comprueba que no afecta a las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León aprobadas por Ley 3/2008, de 17 de junio, ni a la ordenación



general establecida por el PGOU de Soria en lo que se justifica en la Memoria Vinculante en sus puntos 1.1.1 y 1.1.2; por lo que se informa favorablemente esta modificación nº 5 del PGOU de Soria en las modificaciones de los parámetros de ordenación general contenidas en la ficha del sector SUR-D 4 "Cerro de los Moros" y relacionadas en el punto 1 de este informe: índices de variedad de uso y de variedad tipológica.

Asimismo se informa desfavorablemente por constituir una vulneración del principio de inderogabilidad singular las modificaciones justificadas en los puntos 1.1.3 y 1.1.4 de la Memoria Vinculante, y relacionadas en los puntos 2 y 3 de este informe, por las que se modifican los artículos 3.2.4 y 2.8.41 de las Normas, Urbanísticas del PGOU de Soria.

También se informa desfavorablemente la modificación del plano 4 (hoja 6 de 8) de gestión del suelo urbanizable del PGOU; que no se identifica en esta modificación, porque en el punto 1.1.2 de la Memoria Vinculante sólo se justifica la variación del trazado del nuevo sistema general viario estructurante interior propuesto en el sector conforme a la topografía existente, pero no se justifica en modo alguno la variación de sus anchos por los que deberán analizar los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector así como las posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria.

-La Diputación Provincial de Soria el 10 de diciembre de 2008 emite informe donde se concluye que la actuación urbanística planteada no afecta a ninguna de las carreteras provinciales que discurren por el término municipal de Soria, por lo que se informa favorablemente la modificación.

- La Dirección General de Ferrocarriles, en fecha 17 de diciembre de 2008 emite informe negativo sobre el Plan Parcial SUR-D4 "*Cerro de los Moros*", mientras no se reflejen y respeten las zonas de protección ferroviarias establecidas en la legislación sectorial vigente tanto en lo que se refiere a la línea actual como en lo referente al trazado previsto para la futura línea de alta velocidad. Además, se deberá tener en cuenta que:

1. Para las actuaciones previstas y cualquier actuación futura, se han de cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación.

2. Se deberá solicitar informe al ADIF, en el caso de que no se hubiera hecho ya, así como pedirle los datos y las autorizaciones correspondientes

- La Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero el 3 de marzo de 2009 emite un informe en aplicación del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en relación al Plan Parcial SUR-D4 "*Cerro de los Moros*" donde se concluye que desde el punto de vista de la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, la obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento de Soria. Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento se fuera a



suministrar de manera independiente del actual. Con relación a la presente petición de informe, se indica lo siguiente:

1.- Actualmente el abastecimiento de Soria capital se realiza íntegramente desde la captación existente en el río Duero en el Azud de Campillo de Buitrago; dispone de una concesión de 300 litros/segundo resuelta por Orden Ministerial el 12/01/1979, expediente de referencia C-7545. Según información del Departamento de Explotación, el Excelentísimo Ayuntamiento de Soria abona un cánón de regulación de esta toma por un caudal de 390 litros/segundo.

2.- Con los 390 litros/segundo autorizados desde el río Duero se procede al abastecimiento de Soria capital y los barrios de Toledillo, Pedrajas y Oteruelos, así como el Polígono Industrial "Soria II" y el abastecimiento de la Urbanización "Las Camaretas", situada en el término municipal de Golmayo.

3.- La población actual de Soria y sus barrios asciende a 39.078 habitantes censados. Considerando una dotación de 340 litros/habitante/día (según las tablas utilizadas en este Organismo de cuenca), se obtiene un caudal medio equivalente de 153,78 litros/segundo, a los que hay que añadir 34,69 litros/segundo, consumo calculado para el Polígono Industrial "Soria II", así como 17,36 litros/segundo, que es el caudal medio equivalente comprometido por el Convenio de colaboración firmado entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Soria y el Ayuntamiento de Golmayo para atender el abastecimiento de agua potable del Sector denominado "Las Camaretas", lo cual hace un total de caudal medio equivalente de 205,83 litros/segundo.

4.- Dado que la población estimada del Sector SUR-D4 "Cerro de los Moros" es de 4.145 habitantes (1.181 viviendas x 3,51 habitantes/vivienda como índice de ocupación) y el consumo calculado es de 1.409,3 m³/día con un caudal equivalente de 16,31 litros/segundo, se considera, teniendo en cuenta lo expuesto en los anteriores apartados, que no existe problema para el abastecimiento requerido por este Plan Parcial.

No obstante, el Ayuntamiento de Soria deberá modificar las características de la concesión otorgada del río Duero en el Azud del Campillo de Buitrago, ampliando el caudal concesional para ajustarlo a las necesidades actuales, incluyendo el abastecimiento de las localidades de Toledillo, Pedrajas y Oteruelos, Polígono Industrial "Soria II", así como al Sector "Las Camaretas" situado en el término municipal de Golmayo.

En cuanto a las obras que afectan al cauce o que estén situadas dentro de la zona de policía, se deberá solicitar su autorización para la tramitación reglamentaria. A estos efectos, se indica que se deberán respetar los cinco metros de zona de servidumbre que regula la legislación sobre aguas ó en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

Desde el punto de vista del saneamiento y depuración de las aguas, de acuerdo con la documentación que obra en este Organismo de cuenca, la ciudad de Soria dispone de Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.) consistente en fangos activados y cuyo vertido se realiza al río Duero. Según el seguimiento realizado por este Organismo de cuenca, el funcionamiento de la E.D.A.R. de Soria presenta algunas deficiencias derivadas principalmente de tener una capacidad de tratamiento muy ajustada al vertido actual. Por otra parte, de acuerdo con la Resolución de 10 de julio de 2006 (B.O.E. de 28/07/2006) de la Secretaría de Estado para el Territorio y la Biodiversidad, Soria vierte a una zona sensible como lo es el Embalse de los Rábanos, por lo que la ampliación de las instalaciones de depuración deberá contar con un sistema de tratamiento de eliminación de nutrientes. A este respecto, se recuerda al Ayuntamiento de Soria que deberá presentar el proyecto de ampliación, reforma y/o modificación de la E.D.A.R. municipal en este Organismo de cuenca para proceder a la tramitación correspondiente de la autorización de vertido.

Por lo anteriormente expuesto, se considera que se debe condicionar el desarrollo del presente



Plan Parcial, a la puesta en marcha del proyecto de ampliación y reforma de la E.D.A.R. municipal, de forma que las instalaciones de depuración de la ciudad garanticen un buen rendimiento de depuración a la totalidad de los vertidos generados, población equivalente actual y nuevos planeamientos urbanísticos. Y en cualquier caso, la ocupación de las viviendas previstas en el Sector SUR-D4, deberá ser posterior a la puesta en marcha y operatividad de las nuevas instalaciones de depuración.

En cualquier circunstancia, deben tenerse en cuenta las obligaciones de carácter general en materia de vertidos...

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, en lo que respecta a la posible inundabilidad del sector, las obras proyectadas no resultarán afectadas por el río Duero, no obstante se detectan dos cauces de pluviales de escasa entidad que atraviesan el sector y que deberán ser respetados por lo que, previamente al inicio de las obras, que afecten a cualquier cauce público y/o la zona de policía de 100 metros en la margen, debe haber sido previamente otorgada la preceptiva autorización de éste Organismo de cuenca, que será solicitada por el Promotor, debiendo respetarse los cinco metros de zona de servidumbre en las márgenes de los cauces públicos afectados.

La Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, la Sección del Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda, la Agencia de Protección Civil y Consumo, no han emitido informe expreso en el plazo establecido en el art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que cabe continuar la tramitación del procedimiento.

TERCERO: El 3 de febrero de 2009 mediante Resolución de la Alcaldía se resolvió encargar la elaboración del informe urbanístico sobre la modificación puntual nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el sector de suelo urbanizable SUR-D4 "*Cerro de los Moros*", a la empresa adjudicataria de la Revisión del PGOU "PROINTEC" por haber sido acordado por la Comisión Informativa de Vivienda y Urbanismo en sesión celebrada el 7 de noviembre de 2008.

Dicho informe es emitido por PROINTEC el 4 de junio de 2009, aclarando la idoneidad o aplicabilidad de las nuevas regulaciones que plantea la modificación propuesta, o proponiendo en su caso redacciones alternativas para los artículos que se proponen modificar. Dadas la implicaciones y repercusiones que pudiera tener una inadecuada aplicación del Plan General vigente, el equipo redactor considera que el informe emitido por los Servicios técnicos competentes de la Junta de Castilla y León ha sido bastante claro al respecto, y en dicho sentido se transcribe parcialmente en este informe.

Dicho informe es remitido al arquitecto redactor de la modificación el 3 de agosto de 2009.

Posteriormente el arquitecto redactor en septiembre de 2009 aporta nuevo documento técnico en el que se plantean varias alteraciones en la ordenación prevista en la ficha urbanística del sector de suelo urbanizable SUR-D4 "*Cerro de los Moros*:"



- Exclusión de la vivienda unifamiliar de la ficha del sector. Se replantea la tipología de vivienda aislada por su excesivo consumo de suelo en un sector con una reserva importante de suelo para sistema general de espacios libres, y por la búsqueda de un modelo urbano compacto junto al centro urbano próximo.

- Se modifica el trazado y el ancho de los viarios de sistema general en los planos de ordenación de la ficha. En el tramo dirección Norte-Sur se reduce a 20 m. el ancho total viario y en el tramo Este-Oeste que se reduce a 16 m.

-Se propone una nueva redacción de varios artículos de la normativa del PGOU:

- *Artículo 2.8.41.F.3 Uso pormenorizado red viaria (OD)*

Este artículo exige una plaza de aparcamiento adicional a las reglamentarias en zonas de nueva ordenación. La propuesta de modificación pretende especificar la flexibilidad en su ubicación, permitiendo situar la plaza adicional en terrenos privados o públicos. Se justifica su nueva regulación para no perjudicar la ordenación en sectores complejos, como éste por razones topográficas y paisajísticas.

- *Artículo 3.2.4 Desarrollo del suelo urbanizable delimitado (OG).*

El artículo exige un porcentaje mínimo del 5% del aprovechamiento para usos no residenciales de carácter terciario (comercio, oficinas, bares) en cada parcela. La modificación propuesta propone exigir ese porcentaje en la manzana, en lugar de en la parcela, justificado por una mayor libertad en su ubicación y una mejor concentración y zonificación de estos usos, como se constata en sectores complejos como el presente.

CUARTO: El nuevo documento técnico presentado por los promotores en septiembre de 2009, previamente al acuerdo de aprobación inicial del Ayuntamiento, en fecha 3 de diciembre de 2009 fue sometido por los servicios municipales a los preceptivos informes de la Excm. Diputación Provincial de Soria, y de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, así como los exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, en concreto de la Unidad de Patrimonio y Urbanismo del ADIF, la Confederación Hidrográfica del Duero, la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, el Área de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Soria, la Sección de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda; en aplicación del art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y del art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Posteriormente en fecha 12 de enero de 2010 se solicita informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento. El contenido de estos informes puede concretarse en los siguientes términos:

- La Diputación Provincial de Soria el 7 de enero de 2010 remite informe donde concluye que no cuenta con propiedades afectadas en la delimitación del entorno mencionado y



que la actuación urbanística planteada no afecta a ninguna de las carreteras provinciales que discurren por el término municipal de Soria, por lo que informa favorablemente la modificación.

- La Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento, en fecha 29 de enero de 2010 emite informe en el que se concluye que no procede continuar con la tramitación de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Soria en el ámbito del sector sur - D4 "*Cerro de los Moros*" hasta que tanto en la memoria de la Modificación como en los planos, figure la franja de reserva ferroviaria correspondiente a la línea ferroviaria Soria - Castejón. Y sería conveniente que el tramo del Estudio Informativo del Proyecto "*Corredor Ferroviario Noreste de Alta Velocidad. Tramo Calatayud-Soria*" que discurre por el municipio y que el 27 de septiembre de 2002 la Secretaría de Estado de Infraestructuras del Ministerio de Fomento resolvió aprobar técnicamente, se tuviera presente en esta Modificación, y en futuras actuaciones urbanísticas.

Además sería conveniente tener en cuenta que:

-Los terrenos ocupados por las infraestructuras ferroviarias deben tener la calificación exclusiva de Sistema General Ferroviario.

-Durante la elaboración de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Soria y en los sucesivos instrumentos de desarrollo del mismo, se deberá tener en cuenta la Legislación Sectorial Ferroviaria, en especial en lo referente a las limitaciones a la propiedad y protecciones al ferrocarril de los terrenos colindantes al mismo, en la documentación gráfica se representará con precisión suficiente (acotadas) las líneas delimitadoras de la zona de dominio público, zona de protección, y la línea límite de edificación, en el resto de la documentación, se tendrán en cuenta todas las limitaciones a la propiedad y protecciones al ferrocarril en dichas zonas.

-En la memoria convendría citar la legislación sectorial ferroviaria vigente (LSF y RSF), con las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes a la línea ferroviaria actual y las contempladas en el Estudio Informativo citado anteriormente, en la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.

-En los sucesivos instrumentos de desarrollo del Plan, proyectos y obras, se deberán tener en cuenta igualmente todas las limitaciones a la propiedad y protecciones al ferrocarril en las mencionadas zonas, y solicitar las autorizaciones al ADIF que sean, precisas.

-Por último, de no haberse hecho previamente, deberán solicitar informe al ADIF, como titular de la línea ferroviaria Soria- Castejón.

-La Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, en fecha 13 de enero de 2010, en aplicación del artículo 26.2 de la Ley 23/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, emite informe en el que señala que una vez examinado el texto de la modificación puntual, que tiene por objeto dotar al término municipal de suelo debidamente urbanizado, dedicado a uso residencial, no existen observaciones que formular.

-La Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero el 12 de febrero de 2010 emite un informe en aplicación del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en relación a la modificación nº 5 del PGOU de Soria en el ámbito del sector de suelo



urbanizable SUR-D4 "*Cerro de los Moros*", en el que se informa favorablemente el referido instrumento de planeamiento, advirtiendo que para el desarrollo del mismo, se deberán tener en cuenta todas las consideraciones establecidas en el informe emitido por dicho Organismo referente al Plan Parcial Cerro de los Moros de fecha 3 de marzo de 2009 del que se dio traslado al Ayuntamiento de Soria y a la Comisión Territorial de Urbanismo.

- La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio en sesión de fecha 24 de febrero de 2010, formula las siguientes observaciones técnicas al documento presentado:

1. Con carácter general, debería actualizarse adecuadamente la legislación estatal y autonómica, especialmente en materia de urbanismo.

2. El apartado 2.2 de la Memoria Informativa correspondería por su contenido a la Memoria justificativa. En este apartado es donde constan las motivaciones que justifican las alteraciones propuestas, y por tanto, deberían formar parte de la memoria vinculante.

3. Respecto la modificación de la sección transversal del tramo de sistema general viario Este-Oeste, se considera que no cumple el ancho mínimo establecido en el PGOU en su artículo 2.8.41, así como tampoco el tramo vigente lo cumple, por lo que deberá modificarse de tal modo que el ancho mínimo de este sistema general viario sea igual o superior a 20 m, con las condiciones que establece el citado artículo.

4. Debería solucionarse gráficamente al menos la solución del encuentro entre el extremo Sur del tramo del sistema general viario Norte-Sur en el límite del sector, o su continuidad fuera del sector, puesto que se pasaría de un nuevo ancho de 20 metros de sección a un viario general de 16 metros en suelo urbano consolidado.

5. Tal y como se observa, debería hacerse mención a la aparición en los planos de ordenación de la ficha de la delimitación del "sistema general de vías públicas - Red ferroviaria" de la antigua línea Santander Mediterráneo, así como justificarse, puesto que en los planos de la ficha vigente o de información de la modificación no consta delimitada (solo consta en la leyenda).

6. El plano de información de la modificación propuesta no coincide con el plano de la ficha vigente. Por tanto debería aportarse el plano vigente para establecer las oportunas comparaciones entre el estado actual vigente y el propuesto en la modificación.

La Unidad de Patrimonio y Urbanismo del ADIF, el Área de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Soria, y la Sección de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda; no han emitido informe expreso en el plazo establecido en el art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que cabe continuar la tramitación del procedimiento.

QUINTO: El 22 de marzo de 2010 el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Soria emitió informe-propuesta de aprobación inicial de la modificación, si bien se formulan una serie de aspectos que deben corregirse antes de la aprobación provisional del documento.

Con fecha 10 de junio de 2010, en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Soria, previo dictamen de la Comisión municipal informativa de Vivienda y Urbanismo, acuerda por 20 votos a favor y 1 abstención, lo que representa la mayoría absoluta del número



legal de miembros de la Corporación, la aprobación inicial de la modificación puntual nº 5 del PGOU 2006, en el ámbito del SURD-4 "*Cerro de los Moros*".

Dicho acuerdo se notifica a los promotores.

SEXTO: La Modificación ha sido sometida al preceptivo trámite de información pública por el plazo máximo de dos meses, con inserción de anuncios en el BOCyL nº 123 de 29 de junio de 2010, en el Heraldo de Soria de fecha 22 de junio de 2010, y también ha sido notificada personalmente al interesado promotor.

Durante el período de exposición pública no se han presentado alegaciones, según diligencia extendida por el secretario de la Corporación el 2 de septiembre de 2010.

SÉPTIMO: Con fecha 14 de octubre de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Soria, previo Dictamen de la Comisión municipal informativa de Vivienda y Urbanismo, acuerda por 19 votos a favor y 1 abstención, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, aprobar provisionalmente la modificación puntual nº 5 del PGOU de 2006, en el ámbito del SURD-4 "*Cerro de los Moros*".

Dicho acuerdo se notifica a los promotores y a los organismos que han emitido informes sectoriales, y se ordena su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

OCTAVO: Con fecha 15 de noviembre de 2010, ha tenido entrada en el Registro único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente, del expediente administrativo y del proyecto técnico, en CD, que se refiere a la Modificación nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del SURD-4 "*Cerro de los Moros*, para su aprobación definitiva.

El 23 de noviembre de 2010 se requiere al Ayuntamiento de Soria para que complete la documentación relativa a dicha modificación en los términos indicados en el informe técnico de fecha 16 de noviembre de 2010, en el que se concluye que no procede emitir informe técnico para la aprobación definitiva de la modificación propuesta, hasta que no sea presentada la documentación de manera adecuada, en concreto:

1. En el CD remitido no consta ninguna certificación acreditativa, sello o firma sobre su correspondencia con el documento original.
2. El formato de los archivos no corresponde con un formato no editable.
3. La documentación y los archivos aportados, no poseen una estructura documental, ni un título adecuado, ni una formalización gráfica que permita reconocer la documentación constitutiva de la modificación pretendida, incluso en algunos archivos constan grafismos, representaciones o planos sin leyendas ni cajetines, por lo que resulta imposible informar la documentación adecuadamente.



Así pues, se considera que la documentación aportada no reúne las condiciones mínimas para poder ser informada, puesto que no es posible reconocer adecuadamente la documentación de la modificación y los diferentes documentos que la componen, su correspondencia con el original, así como el contenido gráfico y alcance de la modificación, en aplicación de los artículos 169 y 402.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

NOVENO: El 7 de diciembre el Ayuntamiento remite un ejemplar del Plan Parcial del Sector SURD-4 "*Cerro de los Moros*". El nuevo documento es objeto de informe técnico de fecha 17 de diciembre de 2010, en el que se concluye informando favorablemente la modificación, salvo en lo referente a la modificación del artículo 2.8.41.F.3 de la Normativa, que no se considera justificada en el interés general, y ni tan siquiera acorde con la motivación de la memoria de la modificación, por lo que se informa desfavorablemente esta alteración, sin perjuicio de mejor criterio en derecho o de la propia competencia local.

El 22 de diciembre de 2010 se reunió la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, y con base en los informes técnico y jurídico del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo, formuló propuesta de informar favorablemente la aprobación definitiva Modificación puntual nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el sector de suelo urbanizable SUR-D4 "*Cerro de los Moros*", salvo en lo referente a la modificación del artículo 2.8.41.F.3 de la Normativa, y sin perjuicio de que deberán subsanarse las observaciones que en relación a los informes sectoriales, se señalan en el fundamento de derecho II.

A la vista de la Propuesta de la Ponencia Técnica, el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León se reúne en sesión celebrada el 25 de febrero de 2011.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- La aprobación definitiva de la Modificación nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el sector de suelo urbanizable SUR-D4 "*Cerro de los Moros*", afecta a determinaciones de ordenación general, como los usos predominantes, compatibles y prohibidos y los Sistemas generales, que se establecen en el apartado e) del artículo 41 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 86.2 del Reglamento de Urbanismo. Por todo ello su aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el art. 58.3, que se remite al 54.2, todos ellos de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma, es competencia del Consejero de Fomento la citada aprobación definitiva al tratarse de un municipio de más de 20.000 habitantes, de



conformidad con lo establecido en el art. 136.2 de la citada Ley 5/1999, y el art. 160.1.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 73/2007, de 12 de julio, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento.

II.- La tramitación de la Modificación se adecua a lo establecido en el art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en Capítulo V del Título II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: así el Ayuntamiento de Soria ha procedido a la aprobación inicial del documento y a someterlo a información pública por un plazo de dos meses, insertando el anuncio en el en el BOCyL y en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, según establece el citado art. 52.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo, en cumplimiento del art. 153 del Reglamento de Castilla y León, conforme a su redacción por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, el documento dispuesto para su aprobación inicial ha sido sometido a los informes previos de la Diputación Provincial y de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, los cuales han sido emitidos expresamente.

Respecto del documento presentado en septiembre de 2009 se han solicitado los informes sectoriales exigidos por la legislación estatal, en concreto de la Unidad de Patrimonio y Urbanismo del ADIF, la Confederación Hidrográfica del Duero, la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, el Área de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Soria, y la Sección de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda; los cuales han sido emitidos expresamente salvo el de la Unidad de Patrimonio y Urbanismo del ADIF, el Área de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Soria, y la Sección de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda; no han emitido informe expreso en el plazo establecido en el art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que cabe continuar la tramitación del procedimiento.

En el Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio, respecto de los informes exigidos por la legislación estatal se ratifica que debería aclararse si se ha subsanado lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento, de fecha 29 de enero de 2010 en el que se concluye que no procede continuar con la tramitación de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Soria hasta en la memoria de la Modificación como en los planos, figure la franja de reserva ferroviaria correspondiente a la línea ferroviaria Soría - Castejón.

Respecto de los informes exigidos en base a la legislación autonómica, no se ha solicitado ninguno, por lo que en el Pleno del Consejo se ratifican las observaciones indicadas en la propuesta de la Ponencia Técnica salvo la relativa al informe de la agencia de Protección Civil y Consumo al haber sido modificada la redacción del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, en concreto:



1. Tras la entrada en vigor de la disposición final novena de la Ley 9/2010, de 22 de diciembre, de medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León, que modifica la redacción del apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, en el caso de modificaciones de planeamiento urbanístico, dicho informe sólo será preceptivo cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En dicho artículo también se señala que en caso de no afectar a dichas áreas, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento, por lo que en el presente caso sería suficiente con que el Ayuntamiento incluyese dicha referencia en la Memoria si constata que no concurre dicha afección.

2. Debería solicitarse informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente en relación a las posibles afecciones ambientales del sector de suelo urbanizable SUR-D4 "*Cerro de los Moros*".

En cumplimiento del art. 54.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y el art. 159 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento de Soria ha aprobado provisionalmente la modificación propuesta del PGOU de esa ciudad.

III.- Los acuerdos de aprobación inicial y provisional de la Modificación, han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local de conformidad con lo señalado en el art. 22.2.c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, conforme a su nueva redacción por la Disposición Adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y aprobados con la mayoría establecida en el art. 47.2.11 del mismo Texto Legal, conforme la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

IV.- Respecto del contenido y justificación de la presente Modificación nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, descritas en el antecedente de hecho tercero, el Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio en su sesión de 25 de febrero de 2011 de acuerdo con la propuesta de su Ponencia Técnica de fecha 22 de diciembre de 2010, ratifica que la nueva documentación remitida el 7 de diciembre de 2010 subsana las seis observaciones indicadas en el informe previo de la Ponencia Técnica celebrada el 24 de febrero de 2010, trascritas en el antecedente cuarto, en los términos indicados en el informe técnico de fecha 17 de diciembre de 2010, en concreto:

1. La relación de Normativa vigente en materia de urbanismo y OT, continúa incluyendo algunos errores en cuanto a textos legales inexistentes o no vigentes actualmente, siendo tan solo aparentemente un problema formal de la documentación:



2. Se traslada el contenido del apartado citado a la Memoria Justificativa.

3. Respecto a la modificación de los sistemas generales viarios, en la anterior propuesta informada (Aprobación Inicial) se proponían los siguientes cambios:

El tramo dirección Norte-Sur, se regulariza su ancho a 20 metros. En su primer tramo (hasta la rotonda) se reducía su ancho de 22 m. a 20 m. En su segundo y tercer tramo se aumentaba de 16 a 20 metros.

El tramo Este-Oeste se modifica en su trazado, adaptándolo mejor a las pendientes existentes, y su ancho se aumentaba de los actuales 16 m a 18 m.

De acuerdo con el informe previo de la Ponencia celebrada el 24 de febrero de 2010, en la actual propuesta se proponen los siguientes cambios:

El tramo dirección Norte-Sur se continúa regularizando su ancho en 20 metros, pero se reduce en ancho del vial desde la segunda glorieta Sur en su conexión con el suelo urbano de la zona de los Pajaritos.

En su primer tramo (hasta la rotonda) se reduce el ancho de 22 m. a 20 m. En el segundo tramo se aumenta de 16 a 20 metros. Y en el tercer tramo (desde la glorieta Sur) se mantiene el ancho en 16 metros para su acometida al suelo urbano, y según justifica la memoria, para permitir *"la necesaria continuidad viaria sin afectar negativamente a la regularidad de las alineaciones del entorno, y sin la ejecución de indeseables embudos o estrechamientos de sección"*.

El tramo Este-Oeste continúa modificando su trazado, adaptándolo mejor a las pendientes existentes, y su ancho se incrementa ahora de los actuales 16 m a 20 m (en lugar de 28 m.).

Se considera adecuada la propuesta.

4. Respecto al encuentro entre el extremo Sur del tramo del sistema general viario Norte-Sur en el límite del sector, si bien la solución aportada para el sector se considera correcta, reduciendo el ancho del sistema general mediante una rotonda para su conexión con el suelo urbano, se recomienda al Ayuntamiento elaborar una mejor solución fuera del sector para el trazado y enganche del sistema general viario con el resto de sistemas generales, puesto que la solución actualmente vigente queda poco clara y con ciertas dudas sobre su viabilidad y su gestión.

5. En cuanto a la mención en la memoria sobre la aparición en los planos de ordenación de la ficha de la delimitación del "sistema general de vías públicas - Red ferroviaria" de la antigua línea Santander Mediterráneo, así como su justificación, no consta que se haya



cumplido esta deficiencia en la nueva documentación, siendo en todo caso una cuestión menor de información urbanística.

6. En cuanto a lo referente al plano de información, se subsana la deficiencia con la inclusión del plano de la ficha del PGOU.

Por lo que en el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio celebrado el 25 de febrero de 2011 se concluye informando favorablemente el nuevo documento.

Ahora bien, dentro del control de oportunidad y coherencia de la modificación se advierte que la justificación de la modificación en el artículo 2.8.41.F.3 (aparcamientos adicionales en viario) de la normativa responde en mayor medida a una circunstancia particular del presente sector que a una cuestión general del municipio de Soria.

Esta circunstancia queda patente en la memoria, donde la justificación de esta modificación se motiva por la dificultad topográfica del sector, así como por su protección paisajística, motivaciones que obviamente no se reproducen en el resto de las áreas de nueva ordenación donde se aplica el artículo, y por tanto la necesidad de la modificación no puede ser considerada como genérica en el PGOU de Soria.

Se considera asimismo que esta modificación afecta además a una dotación pública prevista por el PGOU, y que según las circunstancias futuras concretas de cada sector, puede aparecer o desaparecer sin responder a ningún parámetro objetivo.

Si atendemos además a la justificación de la memoria, el criterio que persigue la modificación es poder ubicar esta dotación pública adicional también en terrenos privados (página 20 de la memoria), pero supuestamente sin perder su carácter dotacional, es decir su uso público. Pero sin embargo, la modificación formal que se realiza permitiría el uso privado de la plaza de aparcamiento, lo que significaría poder perder su carácter dotacional.

Por lo que en el Pleno del Consejo, de acuerdo con la propuesta de su Ponencia Técnica, se informa desfavorablemente lo referente a esta modificación del artículo 2.8.41.F.3 de la Normativa, en base a que no se considera justificada en el interés general, y tampoco resulta acorde con la motivación de la memoria de la modificación.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

El Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León adoptó, por unanimidad de los miembros presentes, el siguiente **ACUERDO**:



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento

Informar favorablemente la aprobación definitiva de la Modificación puntual nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el sector de suelo urbanizable SUR-D4 "*Cerro de los Moros*", salvo en lo referente a la modificación del artículo 2.8.41.F.3 de la Normativa, y sin perjuicio de que deberá solicitarse el informe sectorial del Servicio Territorial de Medio Ambiente y la constatación de no afección por riesgos, señalados en el fundamento de derecho II.

Valladolid, a 25 de febrero de 2011.

EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Luis Gonzaga de la Hoz Sánchez

Vº Bº

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE URBANISMO
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN,

Jesús Julio Carnero García.