

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA Y ORDENACIÓN DETALLADA EN EL AMBITO DEL SUR-D4 “CERRO DE LOS MOROS”

(MP PGOU NÚM. 27 SUR-D 4 “CERRO DE LOS MOROS”. EXPEDIENTE 16377/19)



## NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

JULIO 2021



Ezquiaga

Arquitectura,  
Sociedad y  
Territorio S.L.

<b>TITULO I DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>3</b>
Articulo 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	3
Articulo 2. CONSIDERACIONES GENERALES .....	3
Articulo 3. VIGENCIA, EJECUTORIEDAD Y EFECTOS .....	3
Articulo 4. RÉGIMEN JURÍDICO .....	4
Articulo 5. DETERMINACIONES.....	5
Articulo 6. CONTENIDO .....	6
Articulo 7. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS .....	7
Articulo 8. DEFINICIONES .....	8
<b>CAPITULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA .</b>	<b>9</b>
Articulo 9. ORDENACION MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.....	9
Articulo 10. UNIDAD DE ACTUACIÓN. ....	9
Articulo 11. PROYECTOS URBANIZACION .....	9
<b>CAPITULO 3. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO .....</b>	<b>10</b>
Articulo 12. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.....	10
Articulo 13. REGULACIÓN DEL SUELO .....	10
Articulo 14. ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD .....	11
Articulo 15. CONDICIONES DE PARCELACIÓN .....	11
<b>CAPITULO 4: NORMAS GENERALES DE LOS USOS.....</b>	<b>12</b>
Articulo 16. NORMAS GENERALES DE LOS USOS .....	12
<b>TITULO II ORDENACIÓN DETALLADA .....</b>	<b>14</b>
<b>CAPITULO 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS .....</b>	<b>14</b>
Articulo 17. RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO .....	14
Articulo 18. ÁREAS DE ORDENANZA DE EDIFICACIÓN. NORMAS ZONALES .....	25
<b>CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS.....</b>	<b>27</b>
Articulo 19. USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA (RC).....	27
Articulo 20. USO RESIDENCIAL, RESIDENCIA COMUNITARIA (RCOM) .....	31
Articulo 21. ORDENANZA SERVICIOS TERCARIOS .....	31
Articulo 22. ORDENANZA EQUIPAMIENTOS .....	34
Articulo 23. ESPACIOS LIBRES (L1) .....	36
Articulo 24. VIARIO (VI).....	38
Articulo 25. SERVICIOS URBANOS (SU) .....	40
<b>TITULO IV DESARROLLO Y GESTIÓN.....</b>	<b>42</b>
Articulo 26. GESTIÓN MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	42
Articulo 27. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN.....	42
Articulo 28. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN ELEGIDO .....	43

## **TITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto establecer la reglamentación de forma precisa de la edificación y uso del suelo del sector Sur-D4 “Cerro de los Moros” del municipio de Soria, en relación con su entorno y su integración en la ciudad de Soria.

Su ámbito de aplicación alcanza la totalidad del Sector SUR-D4, cuya delimitación se contiene con referencia a puntos identificables en los planos de información y ordenación de este documento.

#### **Artículo 2. CONSIDERACIONES GENERALES**

El documento del cual forman parte las presentes Normas Urbanísticas, tiene la consideración de Ordenación Detallada del ámbito Sur-D4 “Cerro de los Moros”, como parte de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Soria (MP PGOU Núm. 27), con el contenido y alcance previsto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus consiguientes decretos de modificación y adaptación del Reglamento en años 2009 y 2016 (RUCyL), y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU)

Para la redacción del documento se han tenido en cuenta como criterios básicos la flexibilidad de adaptación y desarrollo a requerimientos futuros, dentro de unos límites que garanticen sus previsiones y mantengan el carácter de conjunto, y dentro de un modelo de desarrollo urbanístico sostenible.

Las presentes Normas desarrollan los contenidos del artículo 128 del RUCyL.

#### **Artículo 3. VIGENCIA, EJECUTORIEDAD Y EFECTOS**

1. La presente Ordenación Detallada del Sector SUR-D4 entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango. Su modificación o adaptación se realizará cuando el planeamiento urbanístico así lo disponga en función de la situación física y jurídica del Plan.
2. El Ayuntamiento y los particulares, promotores o propietarios presentes o futuros quedan vinculados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Normas, así como en los restantes documentos que componen la Ordenación Detallada.
3. La entrada en vigor otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.
4. Cuantas veces se empleen los términos y definiciones contenidas en estas Normas, tienen el sentido que taxativamente aquí se establece y son de obligada utilización en todo documento que las desarrolle.
5. Con carácter general los efectos de las presentes Normas serán los establecidos en la legislación vigente y Plan General de Soria.

#### **Artículo 4. RÉGIMEN JURÍDICO**

Estas Normas Urbanísticas son complementarias y subsidiarias de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y de las modificaciones de estos textos legales que se encuentren vigentes, así como las Normas Sectoriales que sean de aplicación en cada caso, y del vigente PGOU de Soria.

El régimen específico para cada zona ordenada en será el determinado en los documentos de la misma, con las limitaciones que de ésta se desprenden. También se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en lo referente a compromisos y garantías, beneficios y actos administrativos.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 2.6.2.b) y c) de las NN UU del vigente PGOU de Soria, tendrán carácter supletorio, las Normas Generales de Edificación establecidas en el Capítulo 2.6 de dicha Normativa, las Normas

Generales de los Usos establecidas en el Capítulo 2.8, y las Normas Zonales del Suelo Urbano recogidas en la Sección 4ª del Capítulo 3.3 del Título III, aplicadas por analogía, que serán de aplicación como complemento a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.

Salvo indicación en contra de las presentes Normas Urbanísticas del Sector SUR-D4, serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el Título II de las NN UU del vigente PGOU, Normas de Carácter General, que se dan por reproducidas.

#### **Artículo 5. DETERMINACIONES**

La Ordenación Detallada establece como determinaciones para todo el ámbito de actuación:

- a. Calificación urbanística entendida como la asignación de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127 del D 22/2004.
- b. Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104 del D 22/2004.
- c. Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104 del D 22/2004.
- d. Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 del D 22/2004 y previendo para los espacios libres públicos del sector, previendo al menos 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 10 por ciento de la superficie del sector, de acuerdo a la ficha del PGOU de Soria.
- e. Reservas de suelo para los equipamientos del sector, con las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 106 del D 22/2004 y previendo al menos 15 metros cuadrados de suelo por

cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

- f. Determinación del aprovechamiento medio.
- g. División de los sectores en ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación.
- h. Relación de los usos del suelo declarados fuera de ordenación, y plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

## **Artículo 6. CONTENIDO**

El documento consta de los siguientes documentos:

- a. Memoria Informativa y Vinculante que define las características del ámbito de actuación y las determinaciones del Planeamiento urbanístico y territorial vigente, y que expresa la conveniencia y oportunidad, de los fines, objetivos y determinaciones.
- b. Planos de información, reflejando la situación y delimitación en el planeamiento vigente, el estado físico de los terrenos, características de los usos y la estructura de la propiedad.
- c. Normativa Urbanísticas, que reglamentan de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones de su ámbito:
- d. Planos de ordenación, a escala mínima 1:1000, distinguiendo los siguientes:
  - 1. PO\_OD\_1 Ordenación detalla del ámbito
  - 2. PO\_OD\_2.1 Cesiones (Generales y locales)
  - 3. PO\_OD\_2.2 Cesiones SSGG viario
  - 4. PO\_OD\_3.1 Estudio del viario propuesto
  - 5. PO\_OD\_3.2 Secciones transversales
  - 6. PO\_OD\_3.3 Secciones longitudinales
  - 7. PO\_OD\_4.1 Saneamiento fecales
  - 8. PO\_OD\_4.2 Saneamiento pluviales
  - 9. PO\_OD\_4.3 Abastecimiento
  - 10. PO\_OD\_4.4 Gas

11. PO\_OD\_4.5 Electricidad
  12. PO\_OD\_4.6 Telefonía
  13. PO\_OD\_4.7 Riego
  14. PO\_OD\_5 Plano Imagen
  15. PO\_OD\_6 Delimitación Unidad de Actuación
- e.** Documento ambiental estratégico
- f.** Estudio de Integración paisajístico
- g.** Estudios sectoriales, distinguiendo los siguientes:
- i.** Informe de sostenibilidad económica
  - ii.** Estudio de Impacto Normativo
  - iii.** Estudio de Impacto de Género, Infancia, Adolescencia, Familia y LGTBIQ
  - iv.** Estudio de Tráfico y Movilidad
  - v.** Estudio Hidrológico
  - vi.** Estudio Acústico
- h.** Resumen ejecutivo

## **Artículo 7. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS**

1. La interpretación la Ordenación Detallada del SUR D-4 corresponde al Ayuntamiento de Soria sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.
2. Las Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que ha de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria Vinculante.
3. La interpretación la Ordenación Detallada se hará conforme los contenidos determinados en el Artículo 8, y teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación:

- Normas Urbanísticas. Valores indicados cuantitativa o porcentualmente.
  - Planos, esquemas y otros documentos gráficos.
  - Memoria. Valores indicados cuantitativa o porcentualmente, textos explicativos y descriptivos.
4. En el caso de que en un mismo plano hubiera contradicción entre la definición geométrica del trazado y las cotas que la expresan, primará la primera.
5. En lo referente a infraestructuras básicas y obras de urbanización el carácter vinculante o indicativo de las determinaciones será el siguiente:
- Vinculante:
    - Características funcionales y generales del viario
    - Características funcionales y generales de las infraestructuras básicas
  - Indicativo:
    - Altimetría general asignada a las intersecciones viarias
    - Secciones tipo de viario, que podrán reajustarse con sujeción en todo caso a sus características funcionales.
    - Características específicas de los sistemas de infraestructuras básicas.

## **Artículo 8. DEFINICIONES**

Se adoptan las definiciones recogidas en el Art. 1.03, Terminología del Título I de las NN UU del vigente PGOU, que se dan por reproducidas, y se consideran complementarias a estas Normas.



## **CAPITULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

### **Artículo 9. ORDENACION MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE**

Conforme al Art. 46.3 de la LUCyL y al Art. 101.2 del RUCyL, se establecen las determinaciones de ordenación detallada sin remitirse a subsecuentes figuras de planeamiento de desarrollo.

En cualquier caso, podrán redactarse Estudios de Detalle para modificar o completar la ordenación detallada establecida, previa justificación adecuada a que se refiere el Art. 45.2 de la LUCyL, con las determinaciones necesarias a las que alude el punto 3 del citado artículo.

### **Artículo 10. UNIDAD DE ACTUACIÓN.**

La totalidad del Sector SUR-D4 constituye una única Unidad de Actuación. Esta actuación integrada, como establece el Art. 72 de la LUCyL tiene por objeto la urbanización de los terrenos cumpliendo los deberes urbanísticos del Título I de la Ley. En consecuencia, se procederá al cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, mediante el correspondiente Proyecto de Actuación redactado conforme a los Artículos 75 a 77 de dicha Ley, con las especialidades de la misma que correspondan al Sistema de Concurrencia propuesto, regulado en los artículos 269 a 276 del RUCyL.

### **Artículo 11. PROYECTOS URBANIZACIÓN**

Se debe proceder al cumplimiento conjunto del deber de urbanización, mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización redactado conforme al Art. 95 de la LYCyL y concordantes del RUCyL, en base al trazado y características de la red de comunicaciones y redes de servicios reflejados en los planos y Memoria Vinculante de este documento de Ordenación Detallada.

El Proyecto de Urbanización estará constituido por los documentos requeridos en el Art. 243 del RUCyL y en el Art. 2.3.13 de las NN UU del vigente PGOU, con las condiciones aquí establecidas.

Como condición general se impone la ya establecida en al Art. 20.a) de la LUCyL, de conectar el Sector con los Sistemas Generales existentes y su ampliación o refuerzo de acuerdo a las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico que se recogen en el Título II de las NN UU del vigente PGOU de Soria.

En el desarrollo de las previsiones de esta ordenación el Proyecto de Urbanización deberá abarcar la totalidad del Sector, aunque su ejecución material pueda realizarse en varias fases, conforme a los plazos establecidos en la Memoria Vinculante. A estos efectos, el Proyecto de Urbanización deberá redactarse teniendo en cuenta los plazos citados.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las obras, servicios e instalaciones, serán las establecidas en las Normas Generales de la Urbanización expresadas en el Capítulo 2.5 de las NN UU del vigente PGOU de Soria.

### **CAPITULO 3. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

#### **Artículo 12. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD**

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios se ejercerán dentro de los límites establecidos en la legislación vigente, las Plan General y las presentes Normas.

#### **Artículo 13. REGULACIÓN DEL SUELO**

La presente ordenación detallada regula el suelo mediante:

1. Remisión genérica a las Condiciones Generales de Urbanización, de la Edificación, Procedimiento y demás extremos de aplicación general para todo el término municipal recogidos en el documento de Plan General, a cuya estructura se ajusta la regulación de la ordenación detallada.
2. Articulado complementario de lo anterior recogido en estas Normas.

3. Calificaciones particulares aplicables en las distintas áreas de ordenanza o calificaciones en que se divide la actuación a efectos de regulación.

#### **Artículo 14. ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD**

Se distribuye la edificabilidad del sector, fijando los siguientes parámetros:

1. Ordenanza de zona aplicable, que remite a las condiciones particulares fijadas por el texto de la correspondiente ordenanza reguladora.
2. Obligación de cesión libre y gratuita de terrenos a la administración actuante, como consecuencia de su calificación como reserva dotacional y de viario público.
3. En todos los usos lucrativos que se contemplan, define tipologías edificatorias, edificabilidad máxima, usos pormenorizados, compatibles, y prohibidos.

#### **Artículo 15. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La subdivisión en parcelas de las manzanas dibujadas en los planos de Ordenación, podrá realizarse mediante segregaciones o Estudios de Detalle, que deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - Respetar las condiciones de parcela mínima marcadas en las Ordenanzas de Edificación.
4. Distribuir la superficie edificable total entre las parcelas resultantes cumpliendo la edificabilidad neta prevista en cada una de las parcelas.
  - La superficie edificable resultante no podrá ser superior a la de la parcela originaria.
  - Cada una de las parcelas resultante cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada en la Ordenación Detallada

- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
  - La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
2. La agrupación de varias parcelas de la misma ordenanza es posible sin que ello signifique cambio de ordenanza para la parcela resultante. El área de movimiento de la edificación de la nueva parcela se obtendrá de la eliminación de los retranqueos laterales de las originales en el lindero por donde se agrupan, sin que ello suponga ni aumento de coeficiente de ocupación si estuviera señalado ni aumento de la edificabilidad permitida.
3. La instalación de centros de transformación de carácter local es plenamente compatible con cualquiera de los usos característicos y pormenorizados, por lo que la segregación de parcelas adscritas a estos centros podrá hacerse mediante proyecto específico de parcelación en cualquier momento tras la aprobación de Proyecto de Urbanización entendiéndose que no está afectada ni limitada por las condiciones de uso o tamaño de parcela que pudiesen corresponder a la parcela inicial de la que se segrega.

## **CAPITULO 4: NORMAS GENERALES DE LOS USOS**

### **Artículo 16. NORMAS GENERALES DE LOS USOS**

1. El Sector SUR-D4 tiene como uso global predominante el uso Residencial (R) de acuerdo a los documentos del Plan General que aquí se desarrolla.
2. Se incluyen en este Sector Sistemas Generales de Viario, Equipamiento y Espacios Libres, al tiempo que se adscriben al mismo una parte del Sistema General de Espacios Libres exteriores al objeto de completar el Cinturón Verde del entorno del Río Duero considerados de Prioridad de ejecución I, y se denominan EG d-2.

3. Conforme al Art. 101.2 del RUCyL es preciso disponer de los Sistemas Generales de Vías Pública, Servicios Urbanos, Espacios Libres Públicos y Equipamientos, exigiéndose además en la ficha del Sector (PGOU), un índice de variedad de uso del 10% con destino a Terciario o Dotacional Privado.
4. Además del Residencial, se consideran los siguientes usos globales que corresponden a la aplicación de las condiciones de ordenación:
  - Terciario (T).
  - Equipamiento/Dotacional (EQ).
  - Espacios Libres Públicos (EL).
  - Sistemas de Vías Públicas (VP).
  - Servicios Urbanos (SU).
5. Serán de aplicación para la nueva implantación de los usos, así como para el cambio de uso, clase o categoría las condiciones generales de los usos contenidas en el Plan General de Soria, artículo 2.8.5.

## TITULO II ORDENACIÓN DETALLADA

### CAPITULO 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

#### **Artículo 17. RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO**

Las Plan General asignan al ámbito de actuación uso global residencial. La Ordenación Detallada establece las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto:

##### **a) Uso Residencial.**

###### Definición

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento permanente de las personas, tal como se define en el Art.2.8.6 de las NNUU del vigente PGOU.

###### Clasificación, situaciones y categorías

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

###### – Uso elemental 1. **Vivienda Colectiva (RC)**

Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias será vivienda colectiva cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, agrupadas y con acceso común en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones, se distinguen dos tipos, con independencia de la anterior clasificación:

- **Vivienda Protegida:** cuando esté sometida a algún régimen de protección pública, cuente con la calificación correspondiente, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.
- **Vivienda libre:** cuando no esté sometida a algún régimen específico.

###### – Uso elemental 2. **Residencia comunitaria (RCOM)**

La que está destinada al alojamiento estable de colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido con carácter no asistencial. Entre ellos se considerarán las residencias universitarias, colegios mayores y albergues de titularidad privada.

Se distinguen dos situaciones:

- Situación 1ª Edificio exclusivo
- Situación 2ª Edificio compartido con otros usos

#### **b) Uso Terciario.**

##### Definición

El uso de servicios terciarios tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración administrativa, gestión, actividades de intermediación financiera u otros similares.

##### Clasificación, situaciones y categorías

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

#### **b1) Hotelero (THO)**

Se denomina así al servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se puede encontrar en las siguientes situaciones:

- En planta baja o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrán estar situados en, o por encima de, plantas con uso de vivienda. Las instalaciones auxiliares podrán implantarse en la planta sótano o semisótano.
- En edificio exclusivo.

#### **b2) Comercial (TC)**

Comprende las actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por menor. Se distinguen las siguientes categorías:

- **Uso elemental 1º Pequeño comercio:** Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
- **Uso elemental 2º Mediano comercio:** Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
- **Uso elemental 3º Grandes superficies comerciales:** Serán considerados grandes establecimientos comerciales aquellos destinados al comercio al por menor de cualquier clase de artículo cuya superficie útil de exposición y venta al público sea superior a los límites establecidos en el uso elemental 2º, y de acuerdo al artículo 15 del DL 2/2014, de 28 de agosto, TRL Comercio de Castilla y León.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificados comunes.

Se entiende por superficie de exposición y venta al público aquella donde se produce el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a la exposición al público de los artículos ofertados, ya sea mediante mostradores, estanterías, vitrinas, góndolas, cámaras o murales, los probadores, las cajas registradoras y, en general, todos los espacios destinados a la



permanencia y paso del público, excluyéndose expresamente las superficies destinadas a oficinas, aparcamientos, zonas de carga y descarga y almacenaje no visitables por el público y, en general, todas aquellas dependencias o instalaciones de acceso restringido al mismo, así como, en el caso de los locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a dichos locales.

El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de uso en cualquier situación en la que el uso elemental mediano comercio es compatible.

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones en el uso comercial en este ámbito y para todas sus categorías:

- En planta baja asociado o no a sótano, semisótano o a la primera planta. En ningún caso podrá estar situado en, o por encima de, plantas con uso de vivienda dentro de la misma parcela.
- Localizado en edificio exclusivo.

### **b3) Oficinas (TO)**

Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso equipamientos.

Se pueden distinguir los siguientes usos elementales:

- **Uso elemental 1º Oficina Técnica:** Cuando el servicio corresponde a actividades técnicas, de información, etc., realizado básicamente a partir del manejo y transmisión de información bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras

actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Así mismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de las Administraciones, Sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales o religiosas.

- **Uso elemental 2º Oficina de Venta:** Cuando reúnen condiciones asimilables a la clase de usos comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.
- **Uso elemental 3º Despachos profesionales domésticos:** Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el uso elemental anterior.

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- En planta baja, ligada o no a plantas primera, semisótano o a sótano.
- En planta primera o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrá estar situado en, o por encima de, plantas con uso de vivienda.
- En edificio exclusivo.

#### **b4) Servicios Recreativos (TR)**

Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación: a efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen los siguientes usos elementales:

- **Uso elemental 1º Salas de reunión:** donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- **Usos elemental 2º Establecimientos para consumo de bebidas y comidas:** Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.
- **Usos elemental 3º Espectáculos:** Se incluyen en este uso de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

#### **b5) Otros servicios terciarios (TS)**

Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización, con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en el uso pormenorizado terciario recreativo.

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- Situación 1º: En edificio exclusivo
- Situación 2ª. En edificio compartido con usos distintos del residencial
- Situación 3ª: En edificio con uso residencial

- Situación 4ª: Al aire libre

### c) **Uso Equipamientos (EQ)**

#### Definición

Sistemas de construcciones e instalaciones y espacios asociados que se destinan a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

#### Clasificación, situaciones y categorías

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

- c1) Administrativo (EQAD):** comprende las actividades prestadas por las distintas Administraciones, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público.
- c2) Bienestar social (EQ-BS):** comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicio o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.
- c3) Cultural (EQC):** que comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida sociativa, (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales...).
- c4) Deportivo (EQD):** comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.
- c5) Educativo (EQE):** comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su

capacitación para el desempeño de actividades profesionales, así como las actividades de investigación.

- c6) Ocio y espectáculos (EQO):** Comprende las actividades destinadas a la transmisión de comunicaciones en presencia de un colectivo de perceptores asistentes. Comprende los cinematógrafos, teatros, salas de concierto, circos, salas de variedades y espectáculos folclóricos, espectáculos taurinos, actividades deportivas con presencia de espectadores y, en general, las que señala el Reglamento de Espectáculos.
- c7) Religioso (EQR):** Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.
- c8) Sanitario (EQS):** Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.
- c9) Contingencia (EQA):** comprende aquellos locales e instalaciones que pueden albergar más de un uso pormenorizado de equipamiento.

**d) Uso de espacios libres públicos. Parques Urbanos y Metropolitanos (EL)**

Definición

Son zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito urbano, en el caso de los parques urbanos o áreas con un carácter predominante forestal, que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo y de ocio, integrables en el medio natural, así como en relación con el conocimiento y disfrute del mismo en el caso de los parques metropolitanos.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Clasificación, situaciones y categorías

- d1) **Parque Urbano (ELP)**, que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental de la ciudad.
- d2) **Jardín y áreas ajardinadas (ELJ)**, zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población en los barrios.

#### **e) Uso Sistema de Vías Públicas (VI)**

##### Definición

Corresponde a los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

##### Clasificación, situaciones y categorías

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes se establecen las siguientes clases:

- e1) **Red Viaria:** espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos en dichos espacios.

Dentro de la red viaria se distinguen los siguientes elementos que la integran

- i. **Viario:** aquellos espacios dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.

Dentro del viario se puede distinguir:

1. Calles de tráfico rodado (vehículos a motor, carriles bici, ...)
2. Calles de tráfico compartido (vehículos y peatones).

ii. **Área de acompañamiento al viario:** Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, con acondicionamiento vegetal opcional, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social. Como áreas de acompañamiento al viario se distinguen:

1. Áreas estanciales: localizadas en el entorno de equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población.
2. Plazas, paseos, bulevares y calles peatonales: corresponde a las áreas destinadas al reposo de los peatones y a la defensa ambiental, con acondicionamiento vegetal opcional, y en las que el tráfico peatonal está segregado de la circulación rodada. Por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de Área Ajardinada.

## **e2) Uso Aparcamientos Públicos y Privados.**

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.

Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen:

### **i. Aparcamiento público (AP)**

Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente de corta o media duración.

**ii. Aparcamiento privado (APR)**

Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y larga duración.



**f) Uso Global Sistema Servicios Urbanos (SU)**

Definición

Se entiende como Servicios Urbano el espacio destinado al desarrollo de instalaciones de infraestructura. Se estará a lo dispuesto en la regulación contenida en las determinaciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.

Clasificación, situaciones y categorías:

- f1) Abastecimiento de agua:** instalaciones de transporte, servicio y almacenamiento.
- f2) Saneamiento y depuración:** instalaciones de transporte, servicio y espacios destinados a la depuración, almacenamiento y reutilización de las aguas residuales.
- f3) Energía eléctrica:** instalaciones de transporte y tendidos de las líneas y estructura de soporte.
- f4) Gas** instalaciones de transporte, estructura de soporte y almacenamiento.
- f5) Telefonía y cable:** instalación de nueva planta de tendido de cables, para el servicio telefónico o red de cable.
- f6) Residuos Sólidos Urbanos:** Instalaciones que acogen la recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- f7) Mantenimiento y limpieza:** instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.
- f8) Servicios Funerarios:** comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.

**Artículo 18. ÁREAS DE ORDENANZA DE EDIFICACIÓN. NORMAS ZONALES**

Se distinguen las siguientes áreas de ordenanza, en función del uso con que se califica el suelo y de la tipología de la edificación. Constituyen aquellas que, junto a las generales que se establecen en los títulos precedentes, regulan las condiciones a que deben sujetarse las edificaciones en función de su localización:

- Residencial (R)
  - Colectiva (RC)
- Servicios Terciarios (T)
  - Comercio (TC)
  - Oficinas (TO)
  - Hotelero (THO)
  - Hostelero (TH)
  - Servicios Recreativos (TR)
  - Otros Servicios Terciarios (TS)
- Equipamientos (EQ)
- Espacios libres públicos (EL)
- Viario Público (VI)
- Servicios Urbanos (SU)

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS**

### **Artículo 19. USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA (RC)**

#### Definición y características:

Es de aplicación lo contenido en el artículo 2.8.9 Uso Pormenorizado Vivienda (OD) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, en lo referente a la definición y características de vivienda exterior y altura libre de piso, siendo las condiciones de calidad de la edificación las contenidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y legislaciones sectoriales de obligado cumplimiento en cada caso.

#### Ámbito de aplicación:

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento permanente de las personas. La vivienda colectiva se agrupa horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior, en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los Planos de Ordenación con el código RC

Son condicionantes de la edificación en estas zonas la edificabilidad máxima asignada, así como las alturas y alineaciones exteriores que se grañan en los planos.

La ordenación volumétrica podrá realizarse mediante un proyecto unitario que abarque la totalidad de la parcela, considerada como solar indivisible en régimen de propiedad horizontal.

#### Condiciones particulares de parcelación

En caso de realizarse la ordenación mediante un Estudio de Detalle, todas las parcelas resultantes deberán tener acceso bien desde la vía pública, bien desde viario privado.

Los metros cuadrados de techo edificables en cada parcela resultante se determinarán aplicando las edificabilidades que figuran en el cuadro y

parámetros urbanísticos del Sector, sin que la suma de todas las edificabilidades supere la establecida en las presentes NNUU.

Tipología edificatoria:

Vivienda colectiva en bloque aislado, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos

Condiciones de los usos

Uso Global: Residencial Colectiva

Usos Compatibles: Los no prohibidos expresamente en estas NNUU. Se permitirá cualquier uso de los contemplados en estas NNUU, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas del uso que les fuesen de aplicación

Usos Prohibidos: Industrial.

Condiciones de la edificación:

PARCELA MÍNIMA: 1000 m<sup>2</sup> de superficie, será inscribible en la misma un círculo de diámetro 15 metros.

ALINEACIONES: Las alineaciones y rasantes oficiales son las señaladas en los planos de ordenación, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

**FRENTE DE PARCELA:**

Frente mínimo: No se fija

Frente máximo: El frente máximo de edificación de viviendas colectivas en bloque no superará los 60 metros lineales.

**RETRANQUEOS:**

- La edificación podrá ajustarse en su fachada a la alineación oficial, en caso de retranquearse respecto de esta será un mínimo 3 metros, excepto edificaciones auxiliares en planta baja, que podrán coincidir con la alineación y podrán adosarse con las colindantes siempre que se realice mediante proyecto conjunto.

- A linderos laterales no coincidentes con la alineación mínimo 5 metros, excepto en edificaciones auxiliares en planta baja que podrá coincidir con la alineación y/o lindero y adosarse a las colindantes siempre en proyecto conjunto.
- Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la tercera parte de la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimo de cinco (5) metros, cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o sus huecos correspondan a piezas no habitables podrá reducirse la separación a tres (3) metros

#### CONDICIONES DE VOLUMEN:

- Edificabilidad: La definida en la tabla de parámetros característicos del Sector.
- El nº máximo de viviendas podrá variar individualmente en proyecto de edificación conjuntos en aplicación del Art. 86.4 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, no superando el máximo de 60 viv/ha para el conjunto del sector.
- Ocupación máxima sobre rasante: 60% del total de la parcela.
- Altura máxima de la edificación: Planta Baja + IV + Ático, no pudiendo superar la altura de cornisa los 15 m.
- Altura máxima de la cubierta sobre la línea de cornisa: 4 metros.
- Sótanos y semisótanos, están permitidos sin computar edificabilidad cuando su uso sea de cuarto de instalaciones del edificio y trasteros con un máximo de uno por vivienda.
- Bajo Cubierta: permitido, computando como metros construidos edificables la superficie del mismo cuya altura libre sea superior a 1,80 metros.

#### OTRAS CONDICIONES DE VOLUMEN:

- No se computará a efectos de edificabilidad la superficie construida en sótanos destinada a instalaciones al servicio exclusivo del edificio y trasteros en número máximo de 1 por vivienda.
- La edificabilidad de terrazas y cuerpos salientes se computará según lo indicado en el artículo 2.6.27 de la Normativa Urbanística del PGOU de Soria.
- Se permite, sin computo de edificabilidad, situar los garajes en planta baja hasta un máximo de 1,5 aparcamientos por vivienda, según lo indicado en el artículo 2.6.27 b de la Normativa Urbanística del PGOU de Soria.

- Dentro de la ocupación máxima de la parcela y retranqueos a vías públicas y linderos se permitirá la construcción de porches exteriores sin cómputo de edificabilidad.
- Se permitirá la edificación de buhardillas entendiendo como tal los cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, que cumplirá además las siguientes condiciones:
  - Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a doscientos (200) centímetros.
  - Su altura de piso será como máximo de trescientos (300) centímetros. Justificadamente, por razones de composición, podrán modificarse las dimensiones señaladas en los apartados anteriores.
  - La suma de las proyecciones horizontales de las buhardillas sobre la fachada en que se sitúan, será inferior o igual a un medio (1/2) de la longitud de ésta. Cuando por encima de la última planta permitida se sitúen otros cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras o casetones de ascensores, en posición coincidente o separada una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada, deberán incluirse las proyecciones horizontales de dichos cuerpos, en el porcentaje indicado.
- Las piscinas y barbacoas no se computarán dentro del parámetro de ocupación máxima de parcela, y no les serán de aplicación las condiciones de retranqueo a linderos definidas para la edificación.

#### CONDICIONES PARTICULARES:

- Los accesos a las parcelas edificables se realizarán a través de viario público, privado o espacio libre privado.
- El sótano y semisótano podrán ocupar el 80% de la parcela privada. En la parcela no ocupada por la edificación podrán disponerse los accesos a los sótanos, así como los elementos auxiliares para instalaciones de edificación y zonas libres de uso privado.
- Será obligatoria la previsión en el interior de la parcela edificable de plazas de garaje en una proporción de 1,5 plazas por cada vivienda.
- Será obligatoria la previsión en el interior de la parcela de áreas destinadas a ajardinamientos con árboles de porte.

**CIERRES DE PARCELA:**

El cerramiento de los límites de las parcelas a vías o espacios de uso público, será como máximo de un metro de cierre de fábrica, pudiendo llegar hasta 1,80 metros totales con cierres vegetales o de otras características como bastidores metálicos que no impidan la visión. Los elementos de cerramiento de parcela a parcelas colindantes no superarán los dos metros y podrán ser en su totalidad cierres de fábrica.

**Artículo 20. USO RESIDENCIAL, RESIDENCIA COMUNITARIA (RCOM)**

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para el uso residencia, residencia colectiva, del artículo anterior.

Es de aplicación lo contenido en el artículo 2.8.10 Uso Pormenorizado Residencia Comunitaria (OD) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

**Artículo 21. ORDENANZA SERVICIOS TERCIARIOS**

Definición y características:

Es de aplicación lo contenido en los artículos 2.8.21 a 2.8.24 Usos Pormenorizados de Servicios Terciarios (OD) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, en lo que no esté expresamente regulado en este artículo.

Ámbito de aplicación:

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los Planos de Ordenación con el código T.

Son condicionantes de la edificación en estas zonas la edificabilidad máxima asignada, así como las alturas y alineaciones exteriores que se grafían en los planos.

La ordenación volumétrica podrá realizarse mediante un proyecto unitario que abarque la totalidad de la parcela.

Tipología edificatoria:

Bloque aislado en parcela, que puede ocupar la totalidad de la parcela ajustándose a la alineación oficial.

Condiciones de los usos

Uso Global: Servicios Terciarios en todas sus clases, situaciones y categorías definidas para este uso en la presente Ordenación Detallada.

Usos Compatibles: Los no expresamente prohibidos. Se permitirá cualquier uso de los contemplados en estas NNUU, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas del uso que les fuesen de aplicación

Usos Prohibidos: Industrial.

Condiciones de la edificación:

PARCELA MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup> de superficie, será inscribible en la misma un círculo de diámetro 10 metros.

ALINEACIONES: Las alineaciones y rasantes oficiales son las señaladas en los planos de ordenación, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

**FRENTE DE PARCELA:**

Frente mínimo: No se fija

Frente máximo: No se fija.

**RETRANQUEOS:**

- La edificación podrá ajustarse en su fachada a la alineación oficial señalada en los planos correspondientes, o bien, en caso de retranquearse de la misma, lo hará en una distancia igual o superior a 3 metros.

**CONDICIONES DE VOLUMEN:**

- Edificabilidad: La definida en la tabla de parámetros característicos del Sector para la parcela.
- Ocupación máxima: 100% del total de la parcela.



- Altura máxima de la edificación: Planta Baja + IV + Ático, no pudiendo superar la altura de cornisa los 15 m, siendo ésta de Planta Baja + I para el uso terciario comercial. Altura máxima de la cubierta respecto el último forjado: 4 metros.
- Las alturas mínimas de los locales para los diferentes usos pormenorizados serán las determinadas en los artículos 2.8.22(5) Uso Pormenorizado Comercial y 2.8.23(5) Uso Pormenorizado Oficinas de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.
- Sótanos y semisótanos, están permitidos sin computar edificabilidad cuando su uso sea de cuarto de instalaciones del edificio, trasteros, almacenes o aparcamiento.
- Bajo Cubierta: permitido, computando como metros construidos edificables la superficie del mismo cuya altura libre sea superior a 1,80 metros.

#### OTRAS CONDICIONES DE VOLUMEN:

- El espacio bajo cubierta destinado al uso característico global computará a los efectos de edificabilidad a partir de una altura libre de suelo a techo superior a 1,80 metros, no admitiéndose la consideración de superficie habitable a las que tengan inferior altura.
- No se computará a efectos de edificabilidad la superficie construida en sótanos y semisótanos.
- Dentro de la ocupación máxima de la parcela y retranqueos a vías públicas y linderos se permitirá la construcción de porches exteriores sin cómputo de edificabilidad

#### CONDICIONES PARTICULARES:

- Será obligatoria la previsión en el interior de la parcela edificable de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, siendo compatibles estas reservas con las de otros aparcamientos de uso público consideradas en la legislación para el desarrollo del ámbito, pudiéndose ejecutar en planta baja, planta sótano o semisótano, o en edificio exclusivo en la misma parcela.
- Los accesos a las parcelas edificables se realizarán a través de viario público, privado o espacio libre privado.

#### CIERRES DE PARCELA:

El cerramiento de los límites de las parcelas a vías o espacios de uso público, será como máximo de un metro de cierre de fábrica, pudiendo llegar hasta 1,80 metros totales con cierres vegetales o de otras características como bastidores metálicos que no impidan la visión. Los elementos de cerramiento de parcela a parcelas colindantes no superarán los dos metros y podrán ser en su totalidad cierres de fábrica.

## **Artículo 22. ORDENANZA EQUIPAMIENTOS**

### Definición y características:

Es de aplicación lo contenido en los artículos 2.8.30 a 2.8.38 Usos Pormenorizados de Equipamientos (OD) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los Planos de Ordenación de la Ordenación Detallada con el código EQ.

Son condicionantes de la edificación en estas zonas la edificabilidad máxima asignada, así como las alturas y alineaciones que se grafían en los planos.

La ordenación volumétrica podrá realizarse mediante un proyecto unitario que abarque la totalidad de la parcela, considerada como solar indivisible en régimen de propiedad horizontal, o bien mediante un Estudio de Detalle si es necesaria la apertura de viales interiores para el acceso a las distintas parcelas en que se divida.

### Condiciones particulares de parcelación

En caso de realizarse la ordenación mediante un Estudio de Detalle, todas las parcelas resultantes deberán tener acceso bien desde la vía pública, bien desde viario privado.

### Condiciones de los usos

Uso Global: Dotacional en todas sus clases, situaciones y categorías definidas para este uso en la presente Ordenación Detallada

Usos Compatibles: Los no prohibidos. Se permitirá cualquier uso de los contemplados en estas NNUU, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas del uso que les fuesen de aplicación. En el caso de parcelas de uso

global terciario podrá sustituir a este uso como uso global, como equipamiento privado.

Usos Prohibidos: Industrial.

Condiciones de la edificación:

PARCELA MÍNIMA: No se fija

ALINEACIONES: Las alineaciones y rasantes oficiales son las señaladas en los planos de ordenación, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

FRENTE DE PARCELA:

Frente mínimo: No se fija

Frente máximo: No se fija.

RETRANQUEOS:

- La edificación podrá ajustarse en su fachada a la alineación oficial señalada en los planos correspondientes, o bien, en caso de retranquearse de la misma, lo hará en una distancia superior a 3 metros.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

- Edificabilidad: La definida en la tabla de parámetros característicos del Sector para la parcela en el caso de equipamientos privados, no considerándose edificabilidad para los equipamientos públicos que desarrollarán la que sea necesaria para su correcto funcionamiento.
- Ocupación máxima: 100% del total de la parcela.
- Altura máxima de la edificación: Planta Baja + 2 + Bajo Cubierta, no pudiendo superar la altura de cornisa los 12 m en el caso de los equipamientos públicos, y una altura máxima de la cubierta respecto el último forjado: 4,5 metros. Para los equipamientos privados se considerará una altura máxima de la edificación de Planta Baja + IV + Ático, no pudiendo superar la altura de cornisa los 15 m. Altura máxima de la cubierta respecto el último forjado: 4 metros.
- Sótanos y semisótanos, están permitidos sin computar edificabilidad
-

**CONDICIONES PARTICULARES:**

- Los accesos a las parcelas edificables se realizarán a través de viario público, privado o espacio libre privado.
- El sótano y semisótano podrán ocupar hasta un máximo de 100% de la parcela privada. En la parcela no ocupada por la edificación podrán disponerse los accesos a los sótanos, así como los elementos auxiliares para instalaciones de edificación y zonas libres de uso privado.
- Será obligatoria la previsión en el interior de la parcela edificable de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, para los equipamientos privados, de las cuales al menos el 50% serán de uso público, siendo compatibles estas reservas con las de otros aparcamientos de uso público consideradas en la legislación para el desarrollo del ámbito.

**CIERRES DE PARCELA:**

No se permite para los equipamientos públicos en su perímetro, reduciéndose éste al cierre de la edificación y necesidades específicas de ésta.

Para los equipamientos privados se estará a las condiciones de cierre de los usos residencial y terciario.

**Artículo 23. ESPACIOS LIBRES (L1)**

Definición y características:

Es de aplicación lo contenido en los artículos 2.8.39 a 2.8.40 Usos Pormenorizados de Espacios Libres Públicos (OD) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los Planos de Ordenación de la Ordenación Detallada con el código EL.

Corresponde los espacios destinados a áreas libres de edificación, de dominio y uso públicos, destinadas a espacios ajardinados y a la plantación de especies vegetales necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población y así calificadas en el plan de Calificación Pormenorizada de los Usos del Suelo, constitutivas de las Redes General y Local de Zonas Verdes y Espacios Libres.

Condiciones particulares de parcelación

No se establecen, considerándose indivisibles.

Condiciones de los usos

Uso Global: Espacios libres

Usos Compatibles:

Uso comercial, en clase comercio, en la categoría de pequeño comercio (pequeños quioscos, con carácter no permanente)

Uso equipamientos, en clase deportivo al aire libre

Se admite la construcción subterránea de instalaciones asociadas a infraestructuras de servicios públicos tales como aliviaderos de aguas pluviales, los elementos de filtrado y desbaste interpuestos al vertido en la infraestructura de saneamiento de pluviales, y otros, siempre y cuando su instalación sea compatible con el dominio y uso públicos del suelo y no se limite la implantación de actividades propias de esta zona y su desarrollo.

Condiciones de la edificación:

PARCELA MÍNIMA: No se fija

ALINEACIONES: Las alineaciones y rasantes oficiales son las señaladas en los planos de ordenación, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

FRENTE DE PARCELA:

Frente mínimo: No se fija

Frente máximo: No se fija.

RETRANQUEOS:

- La edificación se retranqueará tres (10) metros a las alineaciones y linderos.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

- Edificabilidad: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 1% del total de la parcela.
- Altura máxima de la edificación: Planta Baja + Bajo Cubierta, no pudiendo superar la altura de cornisa los 3,5 m.

**CONDICIONES PARTICULARES:**

En las zonas verdes de las redes generales y locales se admite el uso pista ciclista, destinado a la circulación de bicicletas y otros vehículos no motorizados, en condiciones de compatibilidad con el uso peatonal.

**CIERRES DE PARCELA:**

No se permite.

**Artículo 24. VIARIO (VI)**

Definición y características:

Es de aplicación lo contenido en los artículos 2.8.41 y 2.8.43 Usos Pormenorizados del Sistema de Vías Públicas (OD) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los Planos de Ordenación de la Ordenación Detallada con el código VI.

Corresponde a los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados y aquellas instalaciones que tiene como fin su servicio. Condiciones particulares de parcelación.

Condiciones particulares de parcelación

No se establecen, considerándose indivisibles.

Condiciones de los usos

Uso Global: Viario público

Usos Compatibles:

Uso comercial, en clase comercio, en la categoría de pequeño comercio (pequeños quioscos, con carácter no permanente)

Se admite la construcción subterránea de instalaciones asociadas a infraestructuras de servicios públicos siempre y cuando su instalación sea compatible con el dominio y uso públicos del suelo y no se limite la implantación de actividades propias de esta zona y su desarrollo.

Condiciones de la edificación:

PARCELA MÍNIMA: No se fija

ALINEACIONES: Las alineaciones y rasantes oficiales son las señaladas en los planos de ordenación, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

FRENTE DE PARCELA:

Frente mínimo: No se fija

Frente máximo: No se fija.

RETRANQUEOS:

Las edificaciones permitidas se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos y que no supongan una actuación agresiva al paisaje o al área urbana en la que se inscriban, debiendo adaptarse al ambiente de su entorno.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos para la venta de prensa, ONCE, helados y de chucherías.

- Superficie máxima construida: 8 m<sup>2</sup>e
- Altura máxima: 3,00 metros

CONDICIONES PARTICULARES:

En las zonas verdes de las redes generales y locales se admite el uso pista ciclista, destinado a la circulación de bicicletas y otros vehículos no motorizados, en condiciones de compatibilidad con el uso peatonal.

CIERRES DE PARCELA:

No se permite.

## **Artículo 25. SERVICIOS URBANOS (SU)**

### Definición y características:

Es de aplicación lo contenido en los artículos 2.8.46 a 2.8.58 Usos Pormenorizados del Servicios Urbanos (OD) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Comprende las áreas de suelo grafiadas en los Planos de Ordenación de la Ordenación Detallada con el código SU.

Corresponde a los espacios Conjunto de espacios así calificados en los planos de ordenación y gestión organizados para la instalación de servicios urbanos.

### Condiciones particulares de parcelación

No se establecen, considerándose indivisibles.

### Condiciones de los usos

Uso Global: Servicios urbanos

Usos Compatibles: Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que se consideren, con los usos complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación, servicio o infraestructura, centros de transformación, armarios de telecomunicaciones etc.

### Condiciones de la edificación:

PARCELA MÍNIMA: No se fija

ALINEACIONES: No se fija

FRENTE DE PARCELA:

Frente mínimo: No se fija

Frente máximo: No se fija.

RETRANQUEOS:



- Las edificaciones permitidas se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos y que no supongan una actuación agresiva al paisaje o al área urbana en la que se inscriban, debiendo adaptarse al ambiente de su entorno.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

Superficie máxima construida: La requerida para la instalación  
Altura máxima: 3,00 metros

CONDICIONES PARTICULARES:

Ninguno.

CIERRES DE PARCELA:

Se permiten cierres vegetales para ocultación de la edificación.

## **TITULO IV    DESARROLLO Y GESTIÓN**

### **Artículo 26.    GESTIÓN MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACIÓN**

Las unidades de actuación son superficies delimitadas de terrenos interiores a los sectores del suelo urbanizable de estas normas

El presente sector se ha dividido en una única Unidad de Actuación.

La idoneidad técnica y viabilidad económica del desarrollo del sector queda garantizada por la estructura de la propiedad.

### **Artículo 27.    JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN**

La entidad del ámbito territorial, la conveniencia y oportunidad de su ejecución integrada y la garantía que ofrece su ejecución convenida con propietarios y promotores justifica la delimitación de las Unidades de Actuación ya que se compensarán los posibles desequilibrios derivados de la delimitación con acuerdos conjuntos entre sectores.

Por otra parte, los parámetros urbanísticos definidos por Las Normas urbanísticas para el Sector, no suponen ningún problema en la asignación de aprovechamientos y cargas de cesión de suelo y costes de urbanización a los propietarios de suelo.

La dimensión y características de las unidades de ejecución permiten la ejecución integral de la ordenación:

- Económico, por la relación entre el aprovechamiento urbanístico y la ejecución de la urbanización,
- Técnico, pues se puede desarrollar de forma independiente,
- Material, en cuanto a la transformación física del suelo y su urbanización, y
- Jurídica, en cuanto a la transformación de titularidad del suelo.

**Artículo 28. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN ELEGIDO**

Se justifica la elección del Sistema de Ejecución por Compensación, ya que los promotores cuentan con capacidad suficiente para la gestión del ámbito y por convenir al interés público su ejecución para la producción de suelo urbano para el desarrollo del Sector.

En cuanto a la viabilidad económico-financiera, se desprende del propio sistema de Compensación, ya que los Promotores poseen recursos propios de bienes privados, suficientes para hacer frente a los costos de la obra de Urbanización y de todas aquellas cargas que pudieran generarse en el transcurso de la gestión de la Unidad de Ejecución.