

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 DE LA ORDENACIÓN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

JULIO 2021



Ezquiaga

Arquitectura,
Sociedad y
Territorio S.L.

I. NORMAS DE ORDENACIÓN GENERAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

JULIO 2021

1. OBJETO Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO	3
2. NORMAS MODIFICADAS	4
2.1. ARTÍCULO 2.8.41 USO PORMENORIZADO RED VIARIA (OD.)	4
2.2. ARTÍCULO 2.8.41 USO PORMENORIZADO RED VIARIA (OD.)	5
2.3. ARTÍCULO 2.8.41 USO PORMENORIZADO RED VIARIA (OD.)	7

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA Y ORDENACIÓN
DETALLADA EN EL ÁMBITO DEL SUR-D4 "CERRO DE LOS MOROS"

1. OBJETO Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO

Son modificadas las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Soria aprobado definitivamente el día 10 de marzo de 2006, que se numeran a continuación, anotándose en color rojo las modificaciones sobre los artículos que se referencian a continuación:

1. Supresión del punto 3 apartado F del artículo 2.8.41 Uso pormenorizado Red viaria (OD.), eliminándose el punto 3 que cita “En las áreas de nueva ordenación se establecerá una dotación mínima adicional de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos totales.”
2. Modificación de la redacción del artículo 3.2.4. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado (OG), considerando la modificación de la localización en parcela por manzana o ámbito de ordenación.
3. Actualización de la tabla del artículo 3.2.9. Condiciones particulares de los sectores. Fichero (OD).
4. Ficha del sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUR-D4

La redacción final de las Normas que se propone es la que se contiene en el apartado siguiente.

2. NORMAS MODIFICADAS

2.1. Artículo 2.8.41 Uso pormenorizado Red viaria (OD.)

CAPÍTULO 2.8. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

SECCIÓN OCTAVA. USO GLOBAL SISTEMA DE VÍAS PÚBLICAS

Artículo 2.8.41. Uso pormenorizado Red viaria (OD)

F. Estacionamientos en la red viaria

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

* Unidireccional (a uno o ambos lados):

- Aparcamiento en línea, trescientos veinte (320) centímetros.
- Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en espina, quinientos (500) centímetros.

* Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, seiscientos cincuenta (650) centímetros.
- Aparcamiento en batería, setecientos treinta (730) centímetros.
- Aparcamiento en espina, seiscientos cincuenta (650) centímetros.

2. Se estima conveniente cada cierto número de plazas de aparcamiento, la plantación de un árbol que, además de aportar sombra sobre los vehículos aparcados, discipline la posición de los vehículos.

(Se elimina punto 3.)

2.2. Artículo 2.8.41 Uso pormenorizado Red viaria (OD.)

CAPÍTULO 3.2. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN SEGUNDA. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Artículo 3.2.4. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado (OG)

El suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores que se establecen en el presente Plan General.

En casos necesarios, para el desarrollo de las infraestructuras correspondientes a los sistemas generales que componen la estructura general y orgánica del Plan General, se redactarán y aprobarán Planes Especiales.

Los Planes Parciales y Planes Especiales, se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo 2.3 de estas Normas y al contenido de la presente Sección.

Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector (adscritos) cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos que tengan determinada la obtención de suelo con cargo al suelo urbanizable.

Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en esta Sección.

En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General, una variación de la superficie de suelo incluida en el correspondiente sector, en más o menos de un cinco por ciento (5%) como máximo de la que se le asigne en los documentos de aquél, sin que ello suponga modificación del mismo ni del Plan General. Específicamente cuando linden con una carretera, el límite se ajustará al dominio público de la misma, de acuerdo con su legislación reguladora.

En ningún caso se podrá reducir la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento, que será **el quince¹ por ciento (15%)** del aprovechamiento del sector.

Los usos compatibles en cada sector de planeamiento parcial no podrán consumir más de un cuarenta y cinco por ciento (45%) del aprovechamiento lucrativo máximo.

Para los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con uso predominante residencial colectivo, *será obligatorio disponer como usos detallados dentro de cada **manzana o ámbito de ordenación** un mínimo de un 5% para otros usos no residenciales de carácter terciario (comercio, oficinas, bares, etc.), o equipamiento colectivo, asegurando en cualquier caso que la variedad de uso sobre la superficie total del sector será del **10%** o más. El referido porcentaje (**10%**) se aplicará globalmente sobre la superficie total del sector y no de forma individual sobre cada parcela.*

El trazado viario propuesto tiene carácter vinculante; no obstante, se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General, que el Plan Parcial precise los detalles de dicho trazado ajustándolo a las características físicas del terreno, integrando siempre su trazado en las zonas contiguas. En cualquier caso los desarrollos de los suelos urbanizables delimitados deberán estar a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1998, de 29 de julio y en la Ley 2/1990 de Carreteras de Castilla y León, quedando, cuando limiten con alguna carretera, sus límites situados a una distancia de 3,00 metros medidos en horizontal y paralelamente a la arista exterior de la explanación de la carretera, y de 8,00 metros en autopistas, autovías y vías rápidas tal y como reflejan los gráficos al efecto incluidos en el artículo 2.8.47 de las presentes Normas.

Se establece con carácter general para todo el suelo urbanizable que en las zonas clasificadas como Sistema General de Espacios Libres será compatible el uso de equipamiento y uso deportivo con las condiciones establecidas en las normas generales de los usos. La parte de Sistema General de Espacios Libres afectada por la Ley de Carreteras, podrá destinarse a vías de servicio, carril bici o infraestructuras.

El trazado propuesto para los colectores de saneamiento, que figura en el plano nº.8, no es vinculante, sino que debe considerarse orientativo, por lo que se admitirán modificaciones no sustanciales del mismo conforme a criterios técnicos. Las modificaciones sustanciales del trazado deberán ser tramitadas mediante un Plan Especial.

¹ Número 2 del artículo 17 redactado por el número cuatro del artículo 6 de la Ley [CASTILLA Y LEÓN] 7/2014, 12 septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo («B.O.C.L.» 19 septiembre). Vigencia: 19 octubre 2014

En el suelo comprendido en sectores, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el presente Plan General, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

2.3. Artículo 2.8.41 Uso pormenorizado Red viaria (OD.)

Artículo 3.2.9. Condiciones particulares de los sectores. Fichero (OD)

Las condiciones particulares de cada uno de los sectores se detallan en sus correspondientes fichas, que se incluyen a continuación. Los parámetros básicos pueden verse en el cuadro adjunto.

De acuerdo con lo establecido en el art. 88 del RUCyL 22/04, se señalan de forma concreta los sistemas generales de viario y espacio libre incluidos dentro de los sectores indicando su ubicación y dimensiones mientras que para los sistemas generales de equipamiento únicamente se establece su superficie dejando pendiente la concreción de su ubicación al establecimiento de la ordenación detallada.

Para los sistemas generales adscritos se establecen los espacios libres EG-1 a EG-3, que irán adscribiéndose cuando se establezca la ordenación detallada con la superficie establecida en la correspondiente ficha y el orden de prioridad indicado por el número de la acción.

Sector nº	Superficie bruta (m2)	QG (m2)	EG (m2)	VG (m2)	total SG (m2)	EG adscritos	SG estimados (m2)	Porcentaje SG/Sbrut	Superficie del sector (m2)	Superficie neta (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Aprovechamientos lucrativos (m2)
S-3	226.097	4.200	101.545	0	105.745	4.758	110.503	50	221.339	115.594	0,5	
Subtotal												57.797
S-4	434.976	16.095	184.526	16.867	217.488	0	217.488	50	434.976	217.488	0,65	
Subtotal												141.367
S-5	143.044	0	17.915	32.304	50.219	0	50.219	35	143.044	92.825	0,65	
Subtotal												60.336
S-6	221.489	11.250	31.389	33.251	75.890	1.778	77.668	35	219.711	143.821	0,65	
Subtotal												93.484
S-7	565.170	28.700	39.545	48.637	116.882	80.629	197.511	35	484.541	367.659	0,65	
Subtotal												238.978
S-8	753.017	38.200	28.786	17.403	84.389	179.052	263.441	35	573.965	489.576	0,65	
Subtotal												318.224
S-9	362.437	37.000	53.929	0	90.929	34.224	125.153	35	328.213	237.284	0,65	
Subtotal												154.235
S-10	547.571	36.800	107.827	0	144.627	46.734	191.361	35	500.837	356.210	0,65	
Subtotal												231.537
S-11	223.381	3.934	74.249	0	78.183	0	78.183	35	223.381	145.198	0,65	
Subtotal												94.378
S-12	175.819	3.715	53.221	4.601	61.537	0	61.537	35	175.819	114.282	0,65	
Subtotal												74.284
EG adsc	347.175											
TOTAL	4.000.176	179.894	692.932	153.063	1.025.889	347.175	1.373.064		3.305.826	2.279.937		1.464.620

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO - SUR D			
DENOMINACIÓN	Cerro de los Moros	SUR -D	
LOCALIZACIÓN PLANO nº	3	HOJA nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA	No	DISCONTINUO	No

PRIORIDAD: (OD)		I
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)		8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)		Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO:(OD)		Compensación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (Sn+SGi+SGa+SGEe): (OG)	434.976	m2
SUPERFICIE DEL SECTOR (Sn+Sgi+Sge): (OG)	434.976	m2
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (Sn): (OG)	217.488	m2

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)		Residencial
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SGi): (OG)		
VIARIO	16.867	m2
EQUIPAMIENTOS	16.095	m2
ESPACIOS LIBRES**	184.526	m2
TOTAL	217.488	m2
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SGi): (OG)	0	m2
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SGa): (OG)		
VIARIO	0	m2
EQUIPAMIENTOS	0	m2
ESPACIOS LIBRES	0	m2
TOTAL	0	m2
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,65	m2/m2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	141.367	m2/e (6.500m2/ha)
DENSIDAD MÍNIMA: (OG)	40	viv/ha
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)	60	viv/ha
Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)	1.181	viv
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)		10%*
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)		20%
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)		30% residencial VPP*
USOS PROHIBIDOS: (OG)		Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)		Terciario, Dotacional Privado (Pv)

* Letra d) del número 2 del artículo 86 redactada por número once del artículo 3 del D [CASTILLA Y LEÓN] 45/2009, 9 julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León («B.O.C.L.» 17 julio). Vigencia: 17 agosto 2009

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL - 0,70 RESIDENCIAL VPP - 0,50 TERCIARIO
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS	2 plazas aparcamiento por cada 100m ² /e uso predominante
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)	20 m ² /suelo por cada 100m ² /edificables de uso predominante y >10% sup. del sector
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)	20 m ² /suelo por cada 100m ² /edificables de uso predominante y >5% sup. del sector