

# **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)**



## **MEMORIA DE ORDENACIÓN GENERAL**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

JULIO 2021



Ezquiaga

Arquitectura,  
Sociedad y  
Territorio S.L.



**I. MEMORIA DE ORDENACIÓN GENERAL****DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL****JULIO 2021**

MEMORIA INFORMATIVA .....	4
<b>1. PRESENTACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA .....</b>	<b>10</b>
2.1. Objeto del documento .....	11
2.2. Contenido de la Modificación Puntual del PGOU de Soria. ....	12
2.3. Entidad promotora .....	16
2.4. Delimitación del ámbito de la Modificación Puntual del Plan General .....	17
<b>3. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTE .....</b>	<b>21</b>
3.1. Marco Jurídico. ....	18
3.2. Determinaciones que se modifican del PGOU de Soria en relación a los suelos urbanizables delimitados. ....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
3.1. Determinaciones del PGOU de Soria en relación al sector SUR-D4. ...	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
MEMORIA VINCULANTE .....	32
<b>5. CRITERIOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL: ORDENACIÓN:.....</b>	<b>33</b>
5.1. Criterios básicos de ordenación.....	33
5.2. Objetivos de la ordenación propuesta.....	33
5.3. Justificación de los contenidos de la Modificación Puntual del PGOU de Soria que se propone. ....	34
<b>6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE SORIA.....</b>	<b>41</b>
6.1. Modificación del Artículo 2.8.41 (OD), apartado F.3 : .....	41
6.2. Modificación del Artículo 3.2.4 Desarrollo del Suelo Urbanizable Delimitado, párrafo noveno:42	
6.3. Descripción de la nueva ficha urbanística de sector:.....	43
<b>7. INCIDENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.....</b>	<b>47</b>
<b>8. RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>48</b>
8.1. Alteración de la ordenación.....	48
8.2. Suspensión de licencias y autorizaciones.....	50

# MEMORIA INFORMATIVA

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

## 1. PRESENTACIÓN

El Excmo. Ayuntamiento de Soria ha acordado modificar ciertas determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio correspondientes a los Suelos Urbanizables Delimitados y al ámbito SUR\_D “Cerro de los Moros” con el propósito de dotar al término municipal de un cierre adecuado al suelo urbano consolidado al sur-este de la ciudad, en continuidad con la mancha urbana existente, con una tipología edificatoria adecuada a la mínima ocupación del suelo en ese entorno, y con una clara intención de fomentar el crecimiento compacto y la movilidad sostenible al objeto de la consolidación de esta forma de la ciudad de los quince minutos. Se pretende igualmente obtener como propiedades publicas más del 80% del ámbito y entorno de la margen izquierda del río Duero, asegurando así la protección efectiva de este ámbito de planeamiento, que junto a su declaración como BIC permita poner en valor este espacio que constituye la memoria y el paisaje de Soria, tan considerado en la literatura de referencia en español.

En el presente documento se desarrollan tanto los contenidos de la ordenación general cuanto los propios de ordenación detallada del sector, respondiendo a los retos de ordenación de este espacio sensible, tanto desde perspectivas sociales, medioambientales, culturales y económicos, mediante una visión integrada de conjunto de este espacio en la ciudad de Soria.

La presente Modificación Puntual del Plan General de Soria establece ajustes que afectan al SUR-D4 y a las condiciones de ordenación de los suelos urbanizables delimitados de todo el término municipal, persiguiendo el mantenimiento de un modelo tradicionalmente compacto, razonablemente denso, complejo, y que permita la ejecución de espacios seguros saludables y de calidad, que permitan garantizar la diversidad social, y mejorar las infraestructuras “verdes” y “azules” y vincularlas con el contexto natural de los espacios de la ribera del río. Se ha considerado oportuno acompañarla de la ordenación detallada del suelo urbanizable delimitado del SUR D-4 para asegurar la obtención del suelo actualmente de propiedad privada, como suelo público tanto del Cerro de los Moros, como de los suelos en el entorno inmediato del río Duero.

PROMOTORA PILARES DEL ARLANZÓN S.L.U. propietaria del ámbito del Sector SUR-D4 “Cerro de los Moros” promueve la formulación y

tramitación de la presente Modificación Puntual del Plan General que contiene también las determinaciones de ordenación detallada del Sector SUR-D4, de acuerdo con los principios relativos a la participación de la iniciativa privada contemplados en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

La correcta ordenación del ámbito hace necesario ajustar alguna de las condiciones de la Ficha de Planeamiento de Desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUR-D4, para posibilitar el desarrollo del mismo, y su integración completa en el casco urbano de Soria, manteniendo no sólo la estructura general propuesta en el PGOU, cuanto la protección del área sur de este Sector y el entorno de la ribera del río Duero expresamente recogidos en el Plan General de Soria, aplicando los principios de compacidad y movilidad sostenible propios de la ordenación urbanística.

La ordenación urbanística que se propone trata de compatibilizar los valores naturales y paisajísticos de este ámbito y el medio urbano, para conseguir un equilibrio entre zonas verdes, equipamientos y actividades residenciales, terciarias y dotacionales, vinculando positivamente la utilización del suelo a destinos acordes con el mantenimiento de los valores del entorno de la ribera del río Duero.

El presente documento contiene la documentación de información y justificativa de la actuación propuesta de modificación de redacción de ciertos artículos de las normas urbanísticas del PGOU de Soria, en el ámbito de los Suelos Urbanizables Delimitados, y de algunas condiciones generales de ordenación inicialmente establecidas para el Sector SUR-D4.

## **2. ANTECEDENTES**

El municipio de Soria se ordena urbanísticamente mediante un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 10 de marzo de 2.006, salvo en lo relativo al ámbito del PERI-PECH.

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 de Soria el 20 de diciembre de 2007, interesando su aprobación inicial. Tras requerimiento municipal de 5 de octubre de 2008 se presenta nuevo documento técnico sobre la citada Modificación nº5, cuyo objeto es ajustar algunos de los elementos de la ficha de planeamiento, para posibilitar su desarrollo, y su integración completa en el casco urbano de Soria manteniendo los compromisos y obligaciones de protección del área sur contenidos en el Plan General.

Este documento fue a los informes preceptivos de la Excm. Diputación de Soria y Servicio Territorial de Fomento, así como aquellos propios de la legislación sectorial del Estado (Carreteras del Ministerio de Fomento, Unidad de Patrimonio y Urbanismo de ADIF, Confederación Hidrográfica del Duero, Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria y Energía, Subdelegación del Gobierno en Soria, Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda, y posteriormente Dirección General de Ferrocarriles), o los propios de la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma (Agencia de Protección Civil y Consumo). De estos informes resultan (sólo se traslada aquí los que suponen modificaciones o indicaciones que justifican posteriores modificaciones de los documentos que constituyen la citada modificación):

1. Exclusión de los suelos de ADIF del Sector al no existir previsiones de desafectación de los suelos de su titularidad, remitiendo plano con la delimitación de éstos.
2. Se informa favorablemente la Modificación nº 5 por el Servicio Territorial de Fomento en lo que respecta a la no afección a las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla León aprobadas por Ley el 3/2008 de 17 de junio, ni a la ordenación establecida por el PGOU de Soria en lo que se justifica en la Memoria Vinculante respecto de las modificaciones de los parámetros de ordenación general contenidas en la ficha del sector SUR-D4, índices de variedad de uso y variedad tipológica. Se informa por el contrario desfavorablemente en la variación de la dimensión de los viarios, sin la justificación de la capacidad y funcionalidad viaria.
3. Se informa favorablemente la existencia de recurso de agua por el Organismo de cuenca, sin embargo se informa la necesidad de



que el Ayuntamiento acometa el proyecto de ampliación y reforma de la EDAR municipal, condicionando el desarrollo del Plan Parcial a esas obras. Se informa de la existencia de dos cauces de pluviales de escasa entidad que atraviesan el sector, y que deben ser respetados, para ello al inicio de las obras de urbanización, el Promotor debe haber solicitado y sido otorgada la autorización por ese Organismo de cuenca.

El 3 de febrero de 2009 el Ayuntamiento de Soria solicita informe urbanístico de la citada Modificación Puntual nº 5 a la empresa PROINTEC, que remite al Promotor aclarando la idoneidad o aplicabilidad de las nuevas regulaciones que plantea el documento, y proponiendo modificaciones sobre éste.

Remitido nuevo documento por el Promotor atendiendo a estas consideraciones, se solicitan nuevamente informes preceptivos a la Excmá Diputación de Soria, Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio, así como los exigidos por la legislación sectorial del Estado, y los propios de la regulación autonómica, que insisten en contenidos menores, subsanables en la documentación del plan, destacando el oficio de devolución del expediente emitido por la Consejería de Cultura y Turismo de 10 de febrero de 2009, donde se concluye que la citada Modificación nº 5 no necesita ser informada por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, dado que las actuaciones derivadas de dicha modificación no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, sin afectar a bienes integrantes del patrimonio arqueológico.

Con fecha 10 de junio de 2010, en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Soria se acuerda la aprobación inicial de la Modificación Puntual nº5.

Sometida al preceptivo trámite de información pública, con fecha 14 de octubre de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Soria acuerda su Aprobación Provisional, requiriéndose en noviembre de 2010 su Aprobación Definitiva a la Consejería competente de la Comunidad Autónoma.



El 17 de diciembre de 2010 se informa favorablemente la Modificación puntual nº 5 salvo en lo que respecta a modificación del artículo 2.8.41.F.3 de la Normativa del Plan General de Soria, y sin perjuicio de que deban subsanarse las observaciones que en relación a los informes sectoriales se señalan.

No completándose finalmente la tramitación de la Modificación Puntual nº 5, el presente documento constituye el documento para Aprobación Inicial de la MP PGOU NÚM. 27 SUR-D 4 “CERRO DE LOS MOROS”, EXPEDIENTE 16377/19, y que incorpora la ordenación detallada del Sector.

Previamente, el Ayuntamiento de Soria en Diciembre de 2019 presentó la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual en el sector Sur-D-4 «Cerro de los Moros» del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, promovida por Promotora Pílares del Arlanzón S.L.U., al encontrarse encuadrada en el citado 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Resultando de esta la ORDEN FYM/726/2020, de 20 de julio, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la Modificación Puntual en el sector Sur-D-4 «Cerro de los Moros», del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Siendo el contenido literal de la citada Orden *“formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico de la modificación puntual en el sector Sur-D-4 «Cerro de los Moros» del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumpla lo establecido en los informes realizados por la Confederación Hidrográfica del Duero y la Dirección General de Patrimonio Cultural, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental.”*

### **3. ADECUACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA EN EL AMBITO DEL SUR-D4 “CERRO DE LOS MOROS” A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.**

La presente modificación del PGOU se elabora de conformidad con la legislación urbanística básica aplicable, constituida por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, todo ello junto con las modificaciones introducidas en dichos textos legales, actualmente vigentes. Igualmente es de aplicación el R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el artículo 58 de la LUCyL se señala que se entiende por modificación los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, indicando que contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.

El RUCyL recoge en su artículo 169 las condiciones y la documentación que deberán incluirse en las modificaciones del planeamiento, y, especialmente, la limitación de las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en él para el instrumento modificado, y contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, en especial, los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, haciendo referencia a algunos aspectos que a continuación se desarrollan.

Igualmente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante Ley 5/1999, el Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de planeamiento que establecerá la ordenación general, sin perjuicio de que

también pueda establecer la ordenación detallada, que se incluye como parte del presente documento.

Atendiendo a la legislación vigente y a las Normativa Urbanística Municipal (en adelante, NNUU del PGOU), constituyen el suelo urbanizable el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo. A tal efecto se han clasificado por el Plan General como suelo urbanizable los terrenos que no pueden ser clasificados como suelo urbano ni como suelo rústico, según los criterios señalados en el artículo 27 del RUCyL, coincidiendo estos con las áreas del territorio que se destinan a ser soporte del futuro crecimiento urbano previsible para el municipio, en continuación con el suelo urbano, fomentando de esta forma el crecimiento compacto.

### **3.1. Objeto del documento**

El presente documento constituye la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del SUR-D4, contiene ajustes en las condiciones de ordenación que afectan a los Suelos Urbanizables Delimitados, ajustándose a las determinaciones de la Ley 5/1999 (vigencia desde 05 de Mayo de 1999. Revisión vigente desde 20 de Junio de 2020) y Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 45/2009, de 9 de julio (vigencia desde 02 de Marzo de 2004. Revisión vigente desde 15 de Abril de 2021), y el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por los que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como a las determinaciones del PGOU de Soria.

En concreto esta modificación puntual tiene por objeto adecuar la redacción de dos artículos contenidos en las Normas Urbanísticas del PGOU de Soria, en relación con la localización de los usos complementarios en suelos de uso predominante residencial colectivo, y las plazas de aparcamiento adicionales en suelo público, y distintas condiciones espaciales de ordenación del ámbito del SUR D4 Cerro de los Moros, todas ellas sustentadas en la necesaria coherencia y razones de sostenibilidad ambiental en el uso del espacio público y la creación de

una ciudad de una densidad adecuada, tanto edificatoria como de actividades y servicios.

### **3.2. Contenido Doumental de la presente Modificación Puntual del PGOU de Soria con ordenación detallada en el ámbito del SUR-D4 “Cerro de los Moros”**

La presente modificación contiene las determinaciones del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (vigencia desde 02 de Marzo de 2004. Revisión vigente desde 15 de Abril de 2021). Comprende los estudios y planos de información urbanística justificativa de sus determinaciones, incluidos el análisis de su relación con las previsiones del PGOU de Soria, y los documentos necesarios correspondiente al grado de especificación que exige la legislación.

El documento se desarrolla en los siguientes bloques fundamentales:

**TOMO I – ORDENACIÓN GENERAL:** que corresponde a los documentos de ordenación estructurante o general, y que modifican los contenidos del Plan General de Soria:

- a. **Memoria Informativa de la Modificación Puntual del Plan General** que define las características las determinaciones del Planeamiento urbanístico existentes, elementos y valores naturales, ambientales, culturales, demográficos, socioeconómicos y de infraestructuras del término municipal, presentes y pasados, que resulten relevantes para las determinaciones del Plan General, así como las perspectivas de evolución futura que resultan necesarias para el alcance de esta Modificación Puntual.
- b. **Memoria Vinculante de la Modificación Puntual del Plan General** que expresa la conveniencia y oportunidad, de los fines, objetivos y determinaciones, que deberá comprender: memoria de las circunstancias que concurren en el sector que sean relevantes para el desarrollo de la Modificación Puntual que se propone; justificación del cumplimiento de las determinaciones de

ordenación general establecidas por la Normativa Urbanística del PGOU.

Este documento se acompaña de los siguientes Anexos:

**Anexo I** Estructura de Propiedad de las parcelas afectadas por La Ordenación Detallada del Sector SUR D-4 denominado “Cerro de los Moros”, y la existencia de capacidad para la iniciativa privada.

**Anexo II** Ponencia Técnica CUOT CyL muestra los antecedentes del presente documento contenidos en la Notificación de Acuerdo del Consejo de Urbanismo y Ordenación del territorio de Castilla y León en relación al expediente sobre la Modificación Puntual nº5 del PGOU de Soria en el sector SUR-D4 “Cerro de los Moros”, que alcanzó la Aprobación Provisional e informe favorable para su Aprobación Definitiva.

- c. **Normas de la Ordenación General**, que modifican el Plan General de Ordenación Urbana de Soria y la ficha urbanística resultante de la modificación en la ordenación del SUR-D4 “Cerro de los Moros”. Esta documentación se acompaña de:
  - Documentación de planemiento Estado Actual
  - Documentación de planeamiento Estado Modificado
- d. **Planos de información de la Ordenación General**, reflejando la situación y delimitación en el planeamiento vigente:
  - PI\_OG\_ 1 Suelo Urbanizable Delimitado del Plan General
  - PI\_OG\_ 2 Localización del SUR-D4
  - PI\_OG\_ 3 Planeamiento Vigente según PGOU del SUR D4
  - PI\_OG\_ 4 Ordenación Detallada no Vinculante
  - PI\_OG\_ 5 Delimitación Propiedad ADIF y Delimitación Ámbito
  - PI\_OG\_ 6 Estructura de la Propiedad
- e. **Planos de ordenación de la Ordenación General**, a escala mínima 1:2000, distinguiendo los siguientes:

- PO\_OG\_ 1 Ordenación General propuesta
- PO\_OG\_ 2 Cesiones
- PO \_OG\_ 3 SSGG viario

**TOMO II - ORDENACIÓN DETALLADA:** que corresponde a los documentos de ordenación detallada del SUR-D4 “Cerro de los Moros”, y que afecta a los documentos del Plan General de Soria:

**a. Memoria Informativa de la Ordenación Detallada**

**b. Planos de información**

- PI\_OD\_01 Localización
- PI\_OD\_02 Estructura Soria
- PI\_OD\_03 Planeamiento vigente
- PI\_OD\_04 Clinométrico SUR D4
- PI\_OD\_05 Hipsométrico SUR D4
- PI\_OD\_06 Afecciones SUR D4
- PI\_OD\_07 Parcelario SUR D4
- PI\_OD\_08 Infraestructuras Básicas SUR D4
- PI\_OD\_09 Continuidad de Sistemas
- PI\_OD\_10 Secciones topografía natural

**c. Memoria Vinculante**

**d. Planos de ordenación,** a escala mínima 1:2000, distinguiendo los siguientes:

- PO\_OD\_01 Ordenación detalla del ámbito
- PO \_OD\_02 Cesiones (Generales y locales)
- PO\_OD\_ 03.1 Estudio del viario propuesto
- PO \_OD\_03.2 Secciones transversales
- PO\_OD\_ 03.3 Secciones longitudinales
- PO \_OD\_04.1 Saneamiento fecales
- PO \_OD\_04.2 Saneamiento pluviales
- PO\_OD\_ 04.3 Abastecimiento
- PO\_OD\_ 04.4 Gas
- PO \_OD\_04.5 Electricidad

- PO \_OD\_04.6 Telefonía
- PO \_OD \_04.7 Riego
- PO \_OD\_05 Plano Imagen
- PO \_OD\_6 Delimitación Unidad de Actuación

e. **Normas** y ordenanzas de la ordenación detallada del ámbito.

**TOMO III – TRAMITACIÓN AMBIENTAL E INFORMES COMPLEMENTARIOS:** que corresponde a la tramitación ambiental y los informes complementarios que acompañan la ordenación:

- a. Documento Ambiental Estratégico, y la cartografía que acompaña el estudio.
- b. Estudio de integración paisajística.

**TOMO IV:** que corresponde al conjunto de informes sectoriales que acompañan al planeamiento urbanístico:

- a. **Informe de Sostenibilidad Económica.** (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). Informe que han de contener entre sus documentos todos los instrumentos de ordenación en relación con las actuaciones de transformación urbanística que contemplen, y cuya finalidad ponderar el impacto de tales actuaciones en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- b. **Estudio de Impacto Normativo.** La evaluación de impacto normativo es un instrumento para el análisis sistemático de los efectos positivos y negativos de las normas, antes de su adopción (ex ante), y durante su aplicación en la realidad (ex post).



- c. **Estudio de impacto de género, infancia, adolescencia y familia:** como un apartado específico que permita la integración de las perspectivas de género y de edad, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia. (Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo)
- d. **Estudio de tráfico y movilidad:** El planeamiento urbanístico tiene una gran responsabilidad la demanda urbana de movilidad de la ciudad de Soria y condiciona de forma importante las posibles respuestas a la misma, en la medida en que define los modelos urbanos, a través de la forma urbana, la distribución espacial de los usos y la densidad, o diseña los espacios públicos y la red viaria, favoreciendo explícita o implícitamente a unos u otros medios de transporte;
- e. **Estudio hidrológico:** documento que permite recopilar las posibles afecciones y repercusiones hidráulicas del desarrollo del Sector.
- f. **Estudio acústico:** análisis de los ruidos del entorno, generalmente por el tráfico y su repercusión sobre la habitabilidad de los espacios urbanos que se proponen.

### 3.3. Entidad promotora

La presente propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Soria se redacta por Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio S.L., en virtud del encargo que esta tiene con PROMOTORA PILARES DEL ARLANZÓN S.L.U., propietaria de más de un 65% de los terrenos afectados por la iniciativa.

La estructura de la propiedad de las parcelas incluidas en el ámbito y la determinación de las superficies de las fincas se detalla en el Anexo I. Estructura de la Propiedad adjunto a este documento.

### 3.4. Delimitación del ámbito de la Modificación Puntual del Plan General en el ámbito del SUR-D4 y Ordenación Pormenorizada

El ámbito de intervención de la presente Modificación Puntual de Plan General comprende: los terrenos correspondientes a los Suelos Urbanizables Delimitados del PGOU en la modificación normativa que se pretende de los artículos 2.8.41. apartado C.5 y Apartado F3 del PGOU, Artículo 3.2.4 Desarrollo del Suelo Urbanizable Delimitado, párrafo noveno de las Normas Urbanísticas, y los terrenos correspondientes al sector SUR-D 4 “Cerro de los Moros” en relación a las condiciones dimensionales por la exclusión de los suelos de ADIF, y reordenación espacial, sin pérdida de superficie, de los SSGG.

Los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado por desarrollar que el Plan General contempla, constan de una superficie de 284,6 Ha, y se presentan en el plano de información PI-01 Suelo Urbanizable Delimitado, y cuya imagen se incluye a continuación-

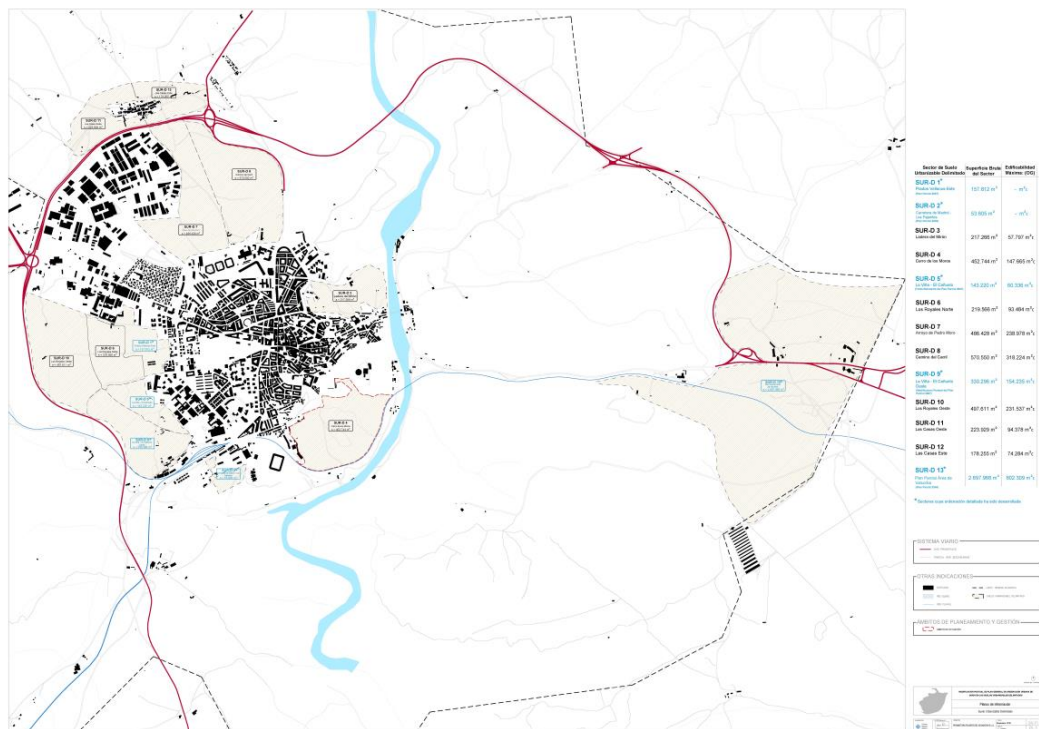


Imagen 1. Plano PI-OG-02. Suelos Urbanizables Delimitados. Plano de Información.

La delimitación del ámbito del Sur-D4 incluye la totalidad de los terrenos del Sector, concibiéndose dicho ámbito como una unidad urbanística integrada, perfectamente definida y delimitada:

- Es su límite NORTE el Casco Urbano de Soria, los terrenos del Cementerio de Soria y el Parque del Castillo.
- Recorre sus límites SUR y ESTE la línea de ferrocarril Santander-Mediterráneo y su correspondiente reserva ferroviaria, que sigue en su recorrido la orilla del río Duero.
- Es su límite OESTE los suelos urbanos del entorno del Área Deportiva “Estadio de Los Pajaritos”

#### **4. MARCO JURÍDICO.**

La regulación urbanística aplicable está contenida en lo fundamental en la siguiente normativa:

##### **4.1. Marco Estatal: Derecho General.**

##### **De aplicación directa en este ámbito:**

- a) 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.
- b) Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- c) Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

##### **De aplicación supletoria:**

- a) La parte vigente del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (TR76).
- b) Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos autónomos y las Corporaciones Locales, de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.
- c) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- d) Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- e) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### **4.2. Normativa de la Comunidad Autónoma de Castilla y León en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.**

##### **Leyes:**

- a) Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- b) Ley 3/2008, 17 junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio.
- c) Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- d) Ley 4/2008, de 15 septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, que amplía y reforma la vigente Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- e) Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo.

##### **Decretos:**

- a) Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castillas y León.

- b) Decreto 45/2009, de 9 de 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. Mediante este decreto se incorporan al Reglamento los cambios normativos operados por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- c) Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- d) Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- e) Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Complementariamente pueden ser relevantes para la elaboración y aprobación de planeamiento en este ámbito otras disposiciones legales y reglamentarias, sectoriales, estatales y autonómicas y, en concreto, las siguientes:

- a) Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- b) Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León
- c) Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León
- d) Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras. (BOCyL 01/07/98).
- e) Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario
- f) Real Decreto 2387/2004 (BOE del 31 de diciembre de 2004) por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- g) Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

- h) Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Debe señalarse que la función del marco estatal así integrado no implica en modo alguno una posición de prevalencia respecto de la legislación autonómica de ordenación territorial y urbanística. Dado que ésta se mueve en un espacio de competencia plena (o, en terminología constitucional: exclusiva) sus relaciones con la legislación estatal, asimismo plena, se rigen exclusivamente por el principio de competencia y en modo alguno por el de la prevalencia.

## **5. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTE OBJETO DE MODIFICACIÓN**

El marco de planeamiento municipal en el que se inscribe la modificación es la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, Aprobación Definitiva Orden FOM/409/10 de marzo de 2006.

La modificación concierne a determinaciones concretas de la ordenación detallada de futuros crecimientos de Soria, no afecta al modelo territorial planteado de ciudad, y no afecta igualmente a espacios protegidos, siendo su afección específica sobre los suelos urbanizables delimitados, y concretamente entre estos sobre el SUR-D4.

### **5.1. Determinaciones de Ordenación General en relación a los suelos urbanizables delimitados del PGOU de Soria que se modifican.**

De acuerdo a las innovaciones legales en materia de sostenibilidad introducidas a través del Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, respecto al fomento del crecimiento compacto y la movilidad sostenible.

La incorporación de estos conceptos e movilidad y sostenibilidad en la práctica del urbanismo, implica una transformación profunda del modo de abordar las necesidades de desplazamiento de la ciudadanía, y de la realidad de ésta en relación a la forma urbana resultante de la planificación urbanística. Apostar por la ciudad compacta, con modelos tipológicos de vivienda colectiva, y la reivindicación de la ciudad y de sus espacios públicos y áreas verdes públicas como espacios de convivencia, obliga a limitar, dentro del marco de planeamiento existente la ocupación del suelo por viarios innecesarios, y a la vez maximizar los suelos destinados a construir la infraestructura verde de la ciudad de Soria.

Estas circunstancias aconsejan pequeños ajustes de los artículos que se recogen a continuación, y que afectarían al conjunto de planeamientos de desarrollo en suelo urbano y urbanizable desde una visión integradora de conjunto.

- Modificación del artículo 2.8.41. apartado C.5 del PGOU vigente:

*“[...]”*

*5. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:*

*Para el viario general:*

- *Anchura mínima: veinte (20) metros entre alineaciones*
- *Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.*

*Para el viario local:*

- *Anchura mínima: doce (12) metros.*
- *Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos (2) metros.*

- Modificación del Artículo 2.8.41, apartado F.3 :

*“[...]”*



*En las áreas de nueva ordenación se establecerá una dotación mínima adicional de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos totales.*

- Modificación del Artículo 3.2.4 Desarrollo del Suelo Urbanizable Delimitado, párrafo noveno:

*“[...]”*

*Para los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con uso predominante residencial colectivo, será obligatorio disponer como usos detallados dentro de cada parcela 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 20% o más. En caso de tipologías de vivienda unifamiliar, el referido porcentaje (20%) se aplicará globalmente sobre la superficie total del sector y no de forma individual sobre cada parcela.”*

## **5.2. Determinaciones del PGOU de Soria en relación al Suelo Urbanizable Delimitado SUR-D4 “Cerro de los Moros” que se modifican.**

El marco de planeamiento municipal en el que se inscribe el ámbito de actuación es el Plan General de Ordenación Urbana de Soria, del que se extraen los parámetros urbanísticos básicos, expresamente recogidos en las determinaciones gráficas y numéricas de las Fichas del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUR-D 4

TEXTO REFUNDIDO

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

<b>FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D</b>			
DENOMINACIÓN	Cerro de los Moros	SUR-D 4	
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 (S <sub>n</sub> + SG <sub>i</sub> + SG <sub>a</sub> + SGE <sub>a</sub> ): (OG)	454.355	m²	
SUPERFICIE DEL SECTOR (S <sub>n</sub> + SG <sub>i</sub> + SG <sub>a</sub> ): (OG)	454.355	m²	
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S <sub>n</sub> ): (OG)	227.178	m²	
<b>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:</b>			
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG <sub>i</sub> ): (OG)			
VIARIO	18.255	m²	
EQUIPAMIENTOS	16.095	m²	
ESPACIOS LIBRES	192.828	m²	
<b>TOTAL</b>	<b>227.178</b>	<b>m²</b>	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG <sub>a</sub> ): (OG)	0	m²	
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG <sub>a</sub> ): (OG)			
VIARIO	0	m²	
EQUIPAMIENTO	0	m²	
ESPACIOS LIBRES	0	m²	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>m²</b>	
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,65	m²/m²	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	147.665 m²/e (6.500 m²/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)	80% residencial; 20% Terciario o Dotacional Pv.		
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)	70% residencial vivienda colectiva; 30% residencial vivienda unifamiliar		
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)	30% residencial VPP		
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial		
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)		
<b>DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:</b>			
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL VPP – 0,50 TERCIARIO		
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS: (OD)	2 plazas aparcamiento por cada 100 m²/e uso predominante		
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)	20 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector		
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)	20 m²/suelo por cada 100 m²/edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector		
<b>OBSERVACIONES:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El sistema general de equipamiento se localizará preferentemente próximo al suelo urbano. (OGP)</li> <li>- Se incorpora ordenación detallada no vinculante. (OD)</li> <li>- En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras, estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial.</li> </ul>			

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Del análisis de las Determinaciones Generales de la Ficha (Inicial o Estado Actual) del Sector SUR-D S4, se deduce y se exponen los siguientes datos:

Superficie Bruta	Superficie Neta	Sistemas Generales (50%)	Edificabilidad máxima 0,65 m2/m2
454.355 m2	227.178 m2	227.178 m2	147.665 m2/e

- a) El sector no tiene adscritos Sistemas Generales exteriores, considerándose los SSGG del Sector los interiores a su expresa delimitación, que corresponden en razón de la protección del paisaje del entorno del Río Duero al 50% de su superficie.
- b) Ligado al concepto de edificabilidad se establecen las cesiones obligatorias para Espacios Libres locales, acorde con la ficha del sector del PGOU.
- c) Uso Global o predominante Residencial, índice de variedad tipológica de 70% residencial colectiva y 30% residencial unifamiliar y una reserva para vivienda de protección pública del 30%.
- d) La edificabilidad máxima es de **147.665 m2** en el conjunto del sector, resultado de aplicar a la Superficie Neta el índice de edificabilidad 0,65 m2/m2. La superficie real aportada por los propietarios, coincide sensiblemente con la superficie del sector, no hay que descontar las dotaciones públicas existentes tanto de carácter local como general, susceptible de aprovechamiento lucrativo de acuerdo al art. 238 del RU 22/04.
- e) Intensidad de uso predominante sobre las áreas no ocupadas por los SSGG o edificabilidad a 0.65 m2/m2 y 60 viv/ha. Se prevé en el sector una densidad máxima de 60viv/ha y una densidad mínima de 40viv/ha,



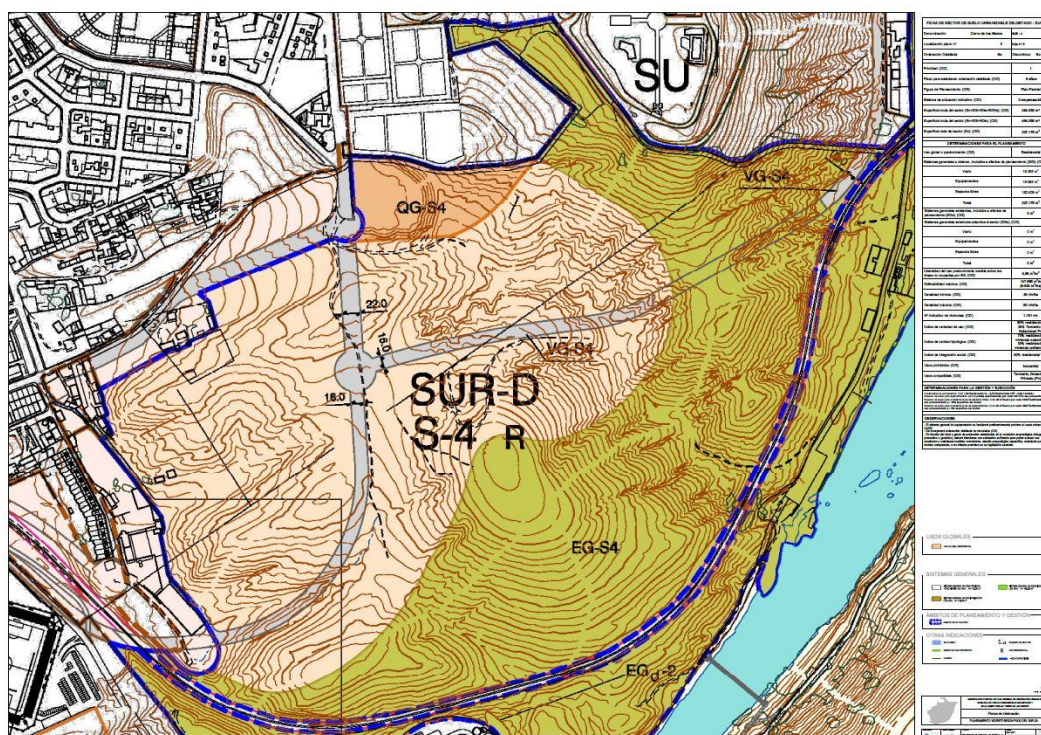


Imagen 2. PI-OG 03. Planeamiento vigente. Plano de Información.

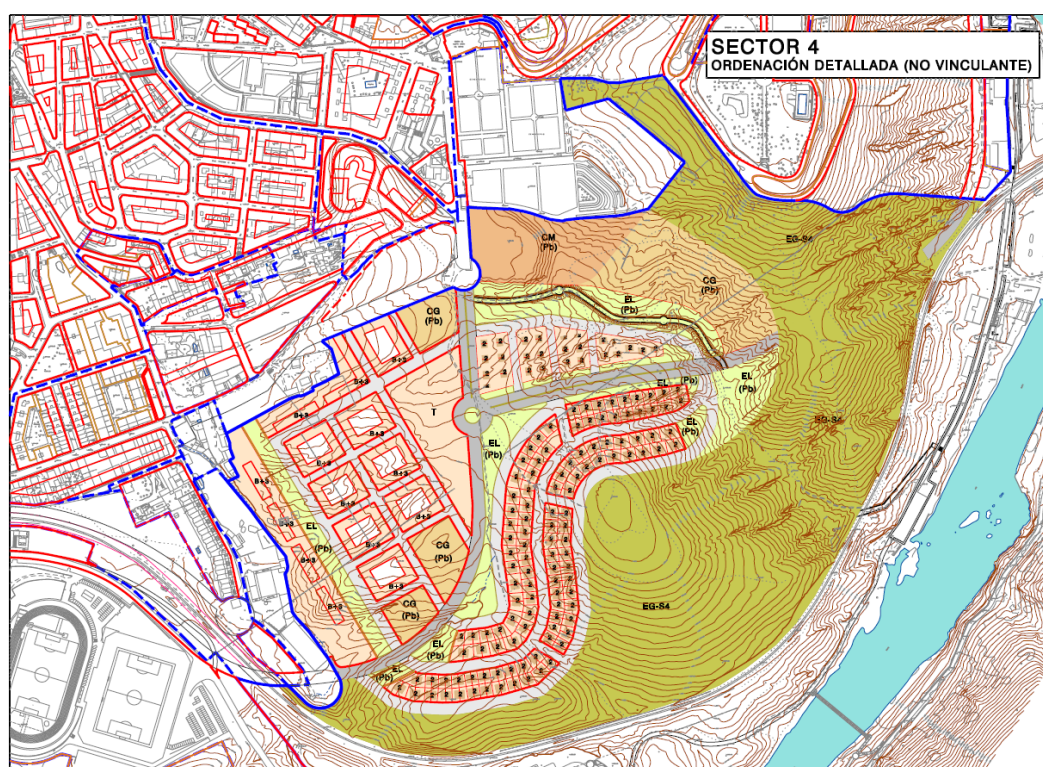


Imagen 3. PI-OG 04. Ordenación Detallada no vinculante. Plano de Información.

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

### **5.2.1. Ajustes en la delimitación del Sector SUR-D4 por la exclusión del suelo propiedad de ADIF, afecto al servicio ferroviario.**

De acuerdo a los antecedentes de desarrollo de este ámbito, Modificación Puntual del PG de 2010, el 10 de enero de 2011 la Unidad de Patrimonio y Urbanismo de ADIF emite un informe registrado en el Ayuntamiento de Soria con número E2011000542, *Informe sobre Plan Parcial del Sector SUR D-4 “Cerro de los Moros” en Soria*, donde se indica que en la delimitación del sector SUR-D4 está incluido un tramo de la línea Soria – Castejón, línea que forma parte de la Red Básica de Interés General de ADIF, por lo que son de aplicación las disposiciones de la derogada Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento que lo desarrolla, aprobado por el 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 como esta, que discurren por zonas urbanas, y en especial en lo referente a Zonas de Dominio Público, Protección y Línea Límite de Edificación.

Según el mismo informe, se hace constar que de acuerdo al Inventario Inmuebles de ADIF unos 19.905 m<sup>2</sup> formarían parte del sector SUR-D4 Cerro de los Moros siendo suelos cuya titularidad pertenece a ADIF; considerando que no existen previsiones de desafectación de dichos suelos incluidos en el Sector, se solicita su exclusión del Sector SUR-D4 al pertenecer a suelos afectos al Servicio Público Ferroviario. Este informe se presenta a continuación, junto al plano que le acompañaba originalmente.

Para la elaboración de este instrumento se ha utilizado la base cartográfica digital de escala 1:500 del Ayuntamiento de Soria y posterior localización en campo, cuya última actualización data del 2019, que ha permitido una mayor precisión en la delimitación del ámbito, con las ventajas de calidad, exactitud y coordinación gráfica que este sistema ofrece.

De la inspección pormenorizada, estudio topográfico del ámbito propia de este documento y la exclusión de la propiedad de ADIF, se obtiene en lo referente a la adecuación de los límites de propiedad una leve disminución de la superficie del Sector SUR-D4. pasando éste de 434.448 m<sup>2</sup> a 434.976 m<sup>2</sup> definitivo. Siendo esta diferencia muy menor al límite del 5% de variación permitida por el

artículo 3.2.4. del PGOU de Soria, en el ajuste de los ámbitos una vez se ordenen con el detalle propio de la ordenación detallada.

Se incluye a continuación el informe de ADIF, donde se solicita la exclusión del ámbito de planeamiento de las superficies de su propiedad afectas al uso ferroviario.





D.E. Patrimonio y Urbanismo  
Delegación de Patrimonio y Urbanismo de  
Castilla y León

José M<sup>º</sup> Paternina Somoza  
Delegado

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Nº Registro: E2011000542  
Fecha Registro: 12/01/2011  
Hora Registro: 13:12:11

REGISTRO DE ENTRADA

adif	
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO	
DELEGACIÓN DE CASTILLA Y LEÓN	
10-1-11	
ENTRADA	SALIDA
N.º	N.º

SR. ALCALDE-PRESIDENTE  
AYUNTAMIENTO DE SORIA  
Pza. Mayor, 1  
42002 SORIA

León, 10 de Enero de 2011

**ASUNTO: Informe sobre Plan Parcial del Sector SUR-D-4 "Cerro de los Moros" en SORIA.**

En relación con el asunto de referencia y una vez examinada la documentación enviada por ese Ayuntamiento en fecha 13 de Diciembre de 2010 y nº de registro S2010008325, le informo lo siguiente:

- Que en el ámbito del Sector SUR D4 "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.
- Que una vez consultado el Inventario de Bienes Inmuebles del ADIF y superpuesto sobre el Plano PO-1 de "Calificación y Usos del Suelo" del Plan Parcial, se observa que se incluyen suelos de titularidad del ADIF, con una superficie total aproximada de 19.905 m<sup>2</sup> (se adjunta plano a escala 1:2000)
- Que según las previsiones, un tramo del futuro ramal de la línea de Alta Velocidad entre Soria y Calatayud discurrirá por suelos incluidos en ese Sector, por lo que se deberá de solicitar informe preceptivo a la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento, sita en Plaza Sagrados Corazones, 7, 28070 Madrid.

Por lo que antecede y reiterando lo informado para la Modificación Puntual nº 5, al no existir previsión de desafectación de los suelos de titularidad ADIF incluidos en el ámbito del Sector, y al existir la posibilidad de que estos suelos sean utilizados en el ramal de Alta Velocidad de Soria a Calatayud, han de excluirse del ámbito del Plan Parcial los mencionados suelos afectos al Servicio Público Ferroviario

Atentamente,

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS  
Legión VII nº 5, 24003 León  
Tel. Ext. 987 84 20 78 - Int. 242 078. Fax Ext. 987 84 20 12 - Int. 242 012  
inmaternina@adif.es





*Imagen 3. Plano incluido en el informe emitido por Unidad de Patrimonio y Urbanismo de ADIF contenido en su informe de 10 de Enero de 2011.*

Se detalla en la siguiente tabla las diferencias entre la delimitación del sector reflejada en las fichas del PGOU de Soria, la delimitación resultante de los ajustes cartográficos propios de la Ordenación Detallada y la exclusión del dominio público de ADIF, que afecta exclusivamente a los SSGG de Espacios Libres, produciéndose una leve reducción de éstos, al excluir del sector esa superficie inicialmente grafiada como SSGG de Espacios Libres, manteniendo en todo caso el obligatorio cumplimiento de destino del 50% de la superficie del sector como Sistemas Generales.

	Superficie sector (m2)		Sistemas Generales (m2)		
	Sup. Bruta	Sup. Neta	Espacios Libres	Equipamientos	Viario
<b>PGOU Soria</b>	454.355	227.178	192.828	16.095	18.255
<b>Medición resultante exclusión ADIF</b>	434.976	217.488	184.526	16.095	16.867

Como consecuencia de la reducción del sector, con la obligación de mantener los SSGG alcanzando el 50% de la superficie del sector, se reduce la superficie de SSGG pasando de 227.178 m2 a 217.488 m2.

El Plan General de Soria, de acuerdo al artículo 88 del RUCyL, ha señalado los SSGG de Espacios Libres de forma concreta respecto su ubicación y superficie, no estableciendo características genéricas estableciéndose un porcentaje o proporción del 50% respecto la superficie del sector, no indicando porcentajes concretos de cada uno de los SSGG que lo componen respecto el conjunto de sistemas previstos, concretándose sus concretas delimitaciones en la ordenación detallada de los distintos sectores de suelo urbano y urbanizable.

Dicha reducción de los sistemas generales derivada de la reducción de la superficie del Sector por la exclusión de los suelos de dominio público ferroviario, incide ligeramente en el aprovechamiento medio del Sector. Considerando las nuevas condiciones del ámbito, resultando 0,282 m2c/m2, según el aprovechamiento medio resultante del cálculo según los parámetros de la ficha urbanística del PGOU, al haberse modificado la superficie neta.

# MEMORIA VINCULANTE

## **5. CRITERIOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL: ORDENACIÓN:**

### **5.1. Criterios básicos de ordenación**

La modificación que implica los Suelos Urbanizables Delimitados pretende promover nuevos desarrollos más sostenibles y equilibrados, y sus objetivos fundamentales se resumen en:

- Mejorar la calidad de vida de los futuros desarrollos de Soria, concibiendo una estructura urbana más integrada con la ciudad existente y de crecimiento compacto y con una importante presencia de espacios libres y zonas verdes.
- Compatibilizar la calidad ambiental de los nuevos desarrollos y usos que se establecen con la conservación de los numerosos valores ambientales del entorno, asegurando la obtención de suelo público en el entorno del río Duero, eliminando cualquier afección que pudiera darse sobre éste.

### **5.2. Objetivos de la ordenación propuesta**

Se plantean unos objetivos de ordenación básicos, que son fruto de la reflexión previa, el análisis y posterior diagnóstico.

- Atender al espíritu del artículo 38.2 de la ley 5/1999 en materia de variedad urbana. Esta determinación facilita la integración de los nuevos desarrollos en el tejido existente al introducir una componente de centralidad en el entorno.
- Promover el mantenimiento de los espacios libres, integrándolos en las nuevas ordenaciones.
- Localización y dimensionamiento adecuados de las actividades terciarias, usos dotacionales privados, dotaciones públicas y elementos comunes.

- Facilitar la flexibilidad de localización de actividades terciarias y dotacionales privadas en emplazamientos de mayor accesibilidad para potenciar la vida urbana y para dar servicio a toda la urbanización, y por ende al todo el municipio.

### **5.3. Justificación de los contenidos de la Modificación Puntual del PGOU de Soria que se propone.**

A continuación, se detalla las justificaciones de los contenidos en este documento en relación a los suelos urbanizables delimitados del PGOU de Soria:

1. La Modificación Puntual identifica la necesidad de hacer ajustes en la norma del Plan General en materia de sostenibilidad urbana con el propósito de promover un crecimiento compacto y sostenible de la ciudad. Posteriormente a la aprobación definitiva del Plan General de Soria se han establecido innovaciones legales en materia de sostenibilidad como las normas para fomentar el crecimiento compacto y la movilidad sostenible, y de mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética.

En concreto, el Decreto 6/2016 introduce en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León innovaciones legales de acuerdo con la Ley 7/2014, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad en materia de urbanismo. Dichas innovaciones promueven la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamientos y promover el uso del transporte público, así como la concienciación del consumo y conservación de recursos. El Nuevo Plan de Movilidad Sostenible de Soria presentado en marzo de 2019 realiza propuestas de actuación con el objetivo de reducir las emisiones CO<sub>2</sub>, así como la cuota del automóvil individual y la longitud de recorridos. Para ello propone acciones encaminadas hacia el fomento de la movilidad blanda y el uso del transporte público, la ordenación del tráfico, y la racionalización de aparcamientos en calzada.

2. Por todo lo anteriormente nombrado, el artículo del Plan General 2.8.41.F.3 Uso pormenorizado red viaria (OD) del Plan General de Soria que exige una dotación mínima de una plaza de aparcamiento adicional, a las obligadas por las disposiciones vigentes, por cada cien metros cuadrados construidos en zonas de nueva ordenación, se le considera no acorde con los lineamientos en materia de sostenibilidad nombrados, ya que dicho dotación promueve el consumo suplementario de recursos naturales, el recurso suelo ocupado e impermeabilizado, e incentiva el uso del vehículo privado. Razón por la cual se propone la supresión de dicho artículo del Plan General, objeto de que sea posible, no sólo un desarrollo más adecuado a la compacidad y reserva de recursos, cuanto que permita una mayor flexibilidad que se adapte a las singularidades físicas de cada ámbito.

Para poder integrar dicha norma en la ordenación detallada de sectores urbanizables es necesario, bien multiplicar el número de calles sin justificar su pertinencia, bien la utilización de espacios específicos para aparcamiento en superficie para cumplir con la dotación exigida. Añadir a este condicionante de diseño urbano supone un aumento de movimientos de tierras, explanaciones y terraplenes asociados a su ejecución, y que generalmente producen un negativo impacto paisajístico sobre el territorio. Adicionalmente, esto se traduce en el consumo de un bien escaso como es el suelo natural, el aumento de áreas impermeables y la compactación del suelo en contra de un modelo de ciudad sostenible y resiliente que contribuya a la conservación de la estructura del medio natural preexistente.

La exigencia de mayor superficie impermeable en redes públicas no favorece la transición entre el medio urbano y el medio natural necesaria para la correcta integración de los ámbitos a desarrollar de la ciudad de Soria en su entorno de alto valor natural.



Adicionalmente, se considera oportuno aprovechar la oportunidad que brinda la Modificación de Plan para adaptar la norma al modelo de movilidad que defiende el nuevo Plan de Movilidad Sostenible de Soria. La laxa limitación de plazas de estacionamiento en vías públicas del Plan General implica el aumento de automóviles que accederán a dichas vías y desestimula el uso del transporte público o modos “blandos”. Como bien identifica el Plan de Movilidad Sostenible de Soria los estacionamientos son un buen instrumento de políticas de transporte y de control de los viajes en vehículo privado para la mejora de la calidad medioambiental de la ciudad.

Según el PMUS diariamente se realizan 31.909 desplazamientos en coches individuales diarios en días laborales en el municipio de Soria que en 2018 poseía una población de 88.600 habitantes. Por otro lado, la extensión de la ciudad de Soria aproximada es de 5,36 km<sup>2</sup>. Gracias a su reducida extensión, la ciudad de Soria posee una gran potencialidad de adaptación a los modos de transporte no motorizados. Como bien indica el PMU la distancia media por desplazamiento en coche individual es de 3,63 km, una distancia muy asumible en modos de transporte no motorizados. De la distancia reducida de los trayectos posibles se infiere que la exigencia de un mínimo excesivo de plazas de aparcamiento públicas que exige el PGOU pierde fundamento si la perspectiva es reducir los 31.909 desplazamientos que se realizan cada día.

Conforme a la modificación propuesta, este documento apuesta por un modelo razonablemente más compacto, con mezcla de usos y una buena red de espacios públicos y equipamientos próximos, que permita una movilidad favorable a los modos no motorizados y evite la dependencia al coche privado en la vida cotidiana.

La propuesta de supresión del artículo 2.8.41.F.3 afectaría a la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable delimitado por desarrollar que el Plan General contempla, se detallan a continuación:

- Sector SUR-D3 “Ladera del Mirón”
- Sector SUR-D4 “Cerro de los Moros”
- Sector SUR-D6 “Los Royales Norte”
- Sector SUR-D7 “Arroyo del Pedro Moro”
- Sector SUR-D8 “Camino del Carril”
- Sector SUR-D10 “Los Royales Oeste”
- Sector SUR-D11 “Las Casas Oeste”
- Sector SUR-D12 “Las Casas Este”

Estos sectores suponen 1.256.347 metros cuadrados construibles, y que se presentan en el plano de información PI-01 Suelo Urbanizable Delimitado.

3. Hay que considerar la proximidad al tejido urbano consolidado de los sectores y su localización como espacios de transición entre dicho entorno urbano y el ámbito natural.

A esta característica propia de los sectores urbanizables se une la inviabilidad urbanística y especialmente de ejecución de una correcta tipología edificatoria, trasladable a cualquier sector de desarrollo previsto en la ciudad de Soria, al limitar a la parcela la localización obligatoria de un 5% de la edificabilidad destinada a uso terciario, tal como indica el artículo 3.2.4 del Plan General. Este pequeño porcentaje de uso terciario aconseja la concentración en elementos de mayor entidad urbana, que permitan no sólo una mayor flexibilidad de localización cuanto de posibles usos pormenorizados (hotelero, comercial, oficinas, recreativo) y por tanto parece oportuno referirlos a la manzana o ámbito de ordenación.

Esta modificación no limita el sentido expresado en el Plan General de evitar la creación de espacios urbanos sin actividades complementarias de ocio o equipamientos que completen las actividades residenciales sin la creación de las tradicionalmente llamadas “áreas dormitorio” en el interior de la ciudad de Soria.

Los avances de ordenación realizados en el ámbito del “Cerro de los Moros” desarrollando los criterios y objetivos genéricamente contenidos en la ficha de características relativas al sector, arrojan los siguientes elementos sustanciales referentes a:

**Sistema General viario:**

1. Se propone una reducción de los sistemas generales viarios derivados de la exclusión de los suelos de dominio público ferroviario, dejando fuera del límite del ámbito parte del sistema viario programado en el PGOU.

Se mantiene el trazado del sistema general viario VG-S4 y se ajustan los sistemas generales al nuevo límite del ámbito.

2. La dificultad topográfica del ámbito impide con el diseño previo establecido en el PGOU dotar a la ciudad de Soria de un buen trazado geométrico de los nuevos viarios estructurantes si se consideran los Sistemas Generales previstos como de trazado y delimitación no desplazables, y no como parte de un sistema o una red más extensa. En esta red no parece ser el trazado literal recogido en el Plan General el que ha de respetarse, cuanto su funcionalidad, como parte de la propuesta de ordenación general estructurante que configuran.
3. Junto con el ajuste del trazado del sistema general viario VG-S4 a la realidad topográfica del ámbito de actuación se realiza una propuesta de una sección del tramo norte-sur que conecta la ciudad consolidada hasta la vía férrea en el entorno de los Pajaritos, y del tramo oeste-este desde la rotonda situada en el centro del sector hasta el río Duero que evita la ejecución del túnel. La nueva propuesta de sección viaria permite la integración del sistema viario con la ordenación espacial sin afectar a su funcionalidad viaria, ya

que la modificación de sección no reduce el número y dimensión de los carriles de circulación y aceras peatonales y supera ampliamente el límite establecido para ambos en el PGOU de Soria.

De acuerdo con el artículo 2.8.41. apartado C.5 del PGOU vigente:

“[...]”

*5. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:*

*Para el viario general:*

- *Anchura mínima: veinte (20) metros entre alineaciones*
- *Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.*

En el tramo norte-sur (sección tipo A), la propuesta del PGOU es de una sección de 22 metros desde el límite norte del sector hasta la rotonda central y 16 metros en el resto del tramo, proponiéndose para el mismo la siguiente modificación a 20 metros de ancho y con aceras de 3,00 metros de ancho, en cumplimiento con las determinaciones del PGOU vigente para viarios generales.

El ancho de calzada de 16 metros mantiene la funcionalidad de la vía, no reduce en ningún caso la capacidad del viario, y cumple las determinaciones del artículo 2.8.41 apartado F.1 del PGOU vigente:

“[...]”

- *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:*

*\*Bidireccional:*

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

Para hacer coincidir la sección viaria propuesta con la existente en suelo urbano consolidado en los tramos en continuidad en el entorno de los Pajaritos, se reduce esta sección hasta los 16 m. utilizando la rotonda prevista como punto de inflexión y de reducción de la calzada que en el recorrido previo alcanza los 20 m. Esta reducción permite 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.

**Tejido residencial:**

1. La dificultad de desarrollo de las áreas residenciales previstas en la tipología edificatoria mixta de vivienda unifamiliar y colectiva, por el importante consumo de suelo de la primera, y la limitación de este recurso en el Sector “Cerro de los Moros”, ámbito donde la preservación de los suelos situados al sur y este del ámbito de actuación son una prioridad y condicionante de ordenación, al que se añade la condición de continuidad de la mancha edificada y la apuesta por una ciudad compacta.
2. La proximidad al centro urbano consolidado, su localización como espacio de transición entre dicho entorno urbano y un ámbito de alto valor paisajístico y natural, y la topografía existente derivan en la generación de una imagen de ciudad particular al sector, donde los espacios libres (tanto parques y zonas ajardinadas como áreas naturales) articulan el carácter espacial de la propuesta. La ordenación propuesta a partir de

éste criterio se estructura con grandes manzanas residenciales en las que la edificación se puede ordenar con un alto grado de libertad en función de la orografía existente.

A la vez, hay que indicar que los índices de variedad tipológica y de uso quedan perfectamente cubiertos dentro de los mínimos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Acorde con el artículo 38.2 sobre el fomento de la cohesión social el planeamiento propuesto mantiene el porcentaje de reserva para viviendas con protección oficial.

## **6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE SORIA**

Se propone para este ámbito la modificación puntual de la redacción de los siguientes artículos del Plan General de Soria, que si bien se mantiene el obligado cumplimiento de los principios generales que los justifican:

### **6.1. Modificación del Artículo 2.8.41 (OD), apartado F.3 :**

De acuerdo a los criterios anteriormente justificados, se propone la eliminación del apartado F.3 del artículo 2.8.41:

*SITUACIÓN PROPUESTA, MODIFICACIÓN PUNTUAL*  
*“[...]”*

#### **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.

## **6.2. Modificación del Artículo 3.2.4 Desarrollo del Suelo Urbanizable Delimitado, párrafo noveno:**

El artículo 3.2.4 especifica las determinaciones al desarrollo del suelo urbanizable delimitado, en referencia a los usos no residenciales de carácter terciario en sectores cuyo uso predominante sea residencial colectivo. Conforme a la justificación presentada en el apartado anterior se propone la siguiente redacción del artículo:

### *SITUACIÓN PROPUESTA, MODIFICACIÓN PUNTUAL*

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

*“[...]”*

*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 20% o más. En caso de tipologías de vivienda unifamiliar, el referido porcentaje (20%) se aplicará globalmente sobre la superficie total del sector y no de forma individual sobre cada parcela.”*

### **6.3. Descripción de la nueva ficha urbanística de sector:**

El Plan General de Soria prevé el desarrollo urbanístico de esta zona como un sector residencial de vivienda unifamiliar y de vivienda colectiva de baja densidad. Se propone la sustitución de la vivienda unifamiliar por vivienda colectiva.

La ordenación propuesta responde a la topografía del lugar y trata de aprovechar las valiosas vistas hacia la ciudad y hacia las sierras del norte y las cumbres cercanas. Se potencia como espacio libre de uso público la zona sur y este del ámbito, que configura un parque lineal de muy importantes dimensiones al servicio de la actuación, donde se concentran las cesiones de espacios libres, y que se completa con los Sistemas Generales de Zonas Verdes previstos en el PGOU.

Los usos residenciales pretenden distribuirse homogéneamente por la superficie más apta para su desarrollo en el sector, evitando superar las cotas topográficas principales, y evitando asomarse al río Duero, manteniendo de esta forma su configuración urbana original de límite de la ciudad de Soria.

De esta forma se pretende generar un área urbana donde se integran los usos y tipologías residenciales, sin espacios residuales asociados a la vivienda unifamiliar, y evitar también el consumo de suelo más relevante comparativamente de este tipo arquitectónico.

Se proponen en esta actuación el desarrollo de viviendas en tipología colectiva, preferentemente exteriores en todas sus estancias, con lo que se aseguran los condicionantes de calidad básicos de habitabilidad de las viviendas que se desarrollen.

La ordenación que se presenta excluye la vivienda unifamiliar de la actuación, y relaciona integrando los índices de “variedad de uso” y “variedad tipológica”, manteniendo todos los demás parámetros urbanísticos básicos definidos para el desarrollo de la actuación, parámetros que se recogen en la ficha de desarrollo que aparece a continuación y en los planos de situación actual y propuesta que acompañan esta Memoria. Se mantiene el índice de integración social acorde con el art. 87 del RUCyL.

Conforme a las determinaciones del art. 80 del RUCyL y a las fichas urbanísticas de la documentación del PGOU, los parámetros de Ordenación General (OG), para el sector de suelo urbanizable que se modifican son:

2.1 Se procede a la actualización pormenorizada de la extensión del ámbito, propia de un documento de Ordenación Detallada, considerando la exclusión del ámbito de dominio público de infraestructuras ferroviarias de titularidad ADIF que afecta principalmente a los Sistemas Generales de Espacio Libres. Hecho que se traduce en una disminución de la superficie neta del sector a **217.488 m<sup>2</sup>**

2.2 Acorde con el plano de ordenación PO-OG-01 *Ordenación General propuesta*, las cesiones proyectadas para redes estructurantes del ámbito son:

<b>SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>SG.EL-1</b>	184.526
	<b>184.526</b>
<b>SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS</b>	
<b>SG.EQ-1</b>	16.095,00
	<b>16.095,00</b>
<b>SISTEMA GENERAL VIARIO</b>	
<b>SG.VI</b>	16.867
	<b>16.867</b>

Se reflejan variaciones de superficie respecto las contenidas de las PGOU debido al grado de detalle más pormenorizado del

levantamiento topográfico y la exclusión del Dominio Público de infraestructura ferroviaria ADIF de la línea Soria – Castejón al sur del sector, anteriormente justificados.

2.3 Como resultado de la disminución de la superficie neta, la edificabilidad máxima del sector es **141.367 m<sup>2</sup>**, manteniendo la intensidad del uso predominante medida sobre las áreas no ocupadas por Sistemas Generales.

En la Ordenación Detallada del sector se establece las edificabilidades por parcela, sus correspondientes usos y tipologías, y los coeficientes de ponderación, ya que estos últimos son parámetros de ordenación detallada así como la distribución, ponderación y cuantificación, con la determinación del aprovechamiento medio, de acuerdo con el art. 107 del RUCyL.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO - SUR D									
DENOMINACIÓN		Cerro de los Moros					SUR -D 4		
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+SGe): (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	
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 TIPOLÓGICA: (OG)								20%*	
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)								30% residencial VPP*	
USOS PROHIBIDOS: (OG)								Industrial	
USOS COMPATIBLES: (OG)								Terciario, Dotacional Privado (Pv)	
*Según parámetros mínimos indicados en el Art. 86 y 87 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado según Decreto 22/2004 de 29 de enero									
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 100m2/e uso predominante		
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)							20 m2/suelo por cada 100m2/edificables de uso predominante y >10% sup. del sector		
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)							20 m2/suelo por cada 100m2/edificables de uso predominante y >5% sup. del sector		

## **7. INCIDENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL**

De cara al cumplimiento de la exigencia contenida en el art. 169.3 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se presenta ahora un análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en el Plan General de Ordenación Urbana. La modificación que se propone en este documento afecta sólo a condiciones de diseño de los futuros desarrollos planteados por dicho plan, en busca de condiciones de mejora de la compacidad urbana, y de la mejora de la funcionalidad de usos complementarios, que normalmente funcionan no con un carácter disperso, cuanto por la concentración de éstos.

Este instrumento conlleva el cambio de redacción de una determinación general contenida en la Normativa Urbanística. Sin embargo, comporta una mínima incidencia sobre las condiciones de aglutinación de los usos, y a la mejora de la funcionalidad, planteado por el PGOU, ya que solo cambia la referencia para la localización de los usos compatibles en los sectores de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial colectivo, permitiendo así una mayor adaptabilidad a la tipología edificatoria más adecuada para el ámbito y la concentración en elementos urbanos de mayor entidad, sin que ésta limite el sentido expresado en el Plan General de evitar la creación de espacios urbanos sin actividades complementarias de ocio o equipamientos que completen las actividades residenciales.

El conjunto de modificaciones que afectan exclusivamente a la ordenación detallada del ámbito Cerro de los Moros no modifican la superficie destinada a SSGG, tan sólo su trazado para mejor adaptación al terreno, y para garantizar la accesibilidad del sector desde su entorno inmediato, y no sólo no afecta a las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León aprobadas por la Ley 3/2008, de 17 de junio, cuanto se realiza para dar más adecuado cumplimiento a las mismas.

La modificación propuesta fomenta que los futuros crecimientos de la ciudad persigan un diseño más adaptable a la configuración física de un territorio con importantes variaciones topográficas, y al que le es más adecuado un modelo de mayor compacidad, con un uso más racional del



suelo, y, por consiguiente, sin que ello suponga un cambio en el modelo territorial de ciudad establecido por el propio PGOU, o en el alcance del crecimiento inicialmente establecido.

## **8. RESUMEN EJECUTIVO**

En cumplimiento del artículo 112 RCyL, la Modificación Puntual incluye el presente resumen ejecutivo señalando los siguientes extremos:

1. Ámbitos donde se introducen alteraciones respecto de la ordenación urbanística anteriormente vigente.
2. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

### **8.1. Alteración de la ordenación**

El siguiente plano de información indica el ámbito afectado por las alteraciones que afectan a los suelos urbanizables delimitados por desarrollar:

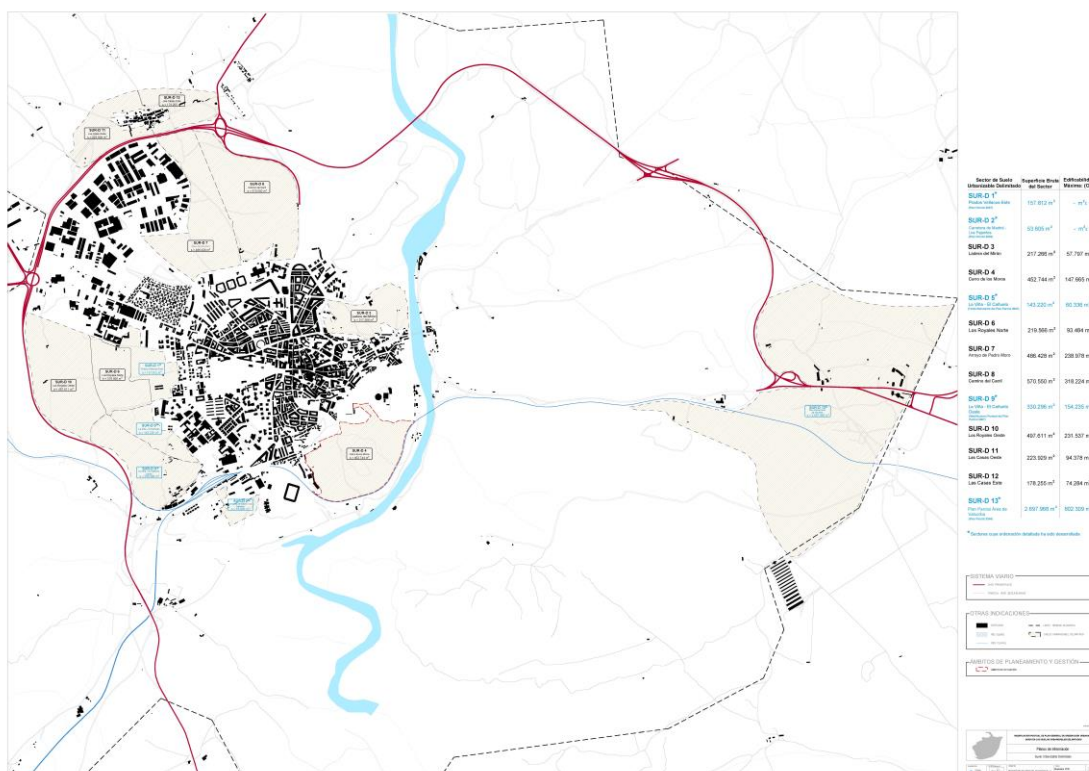
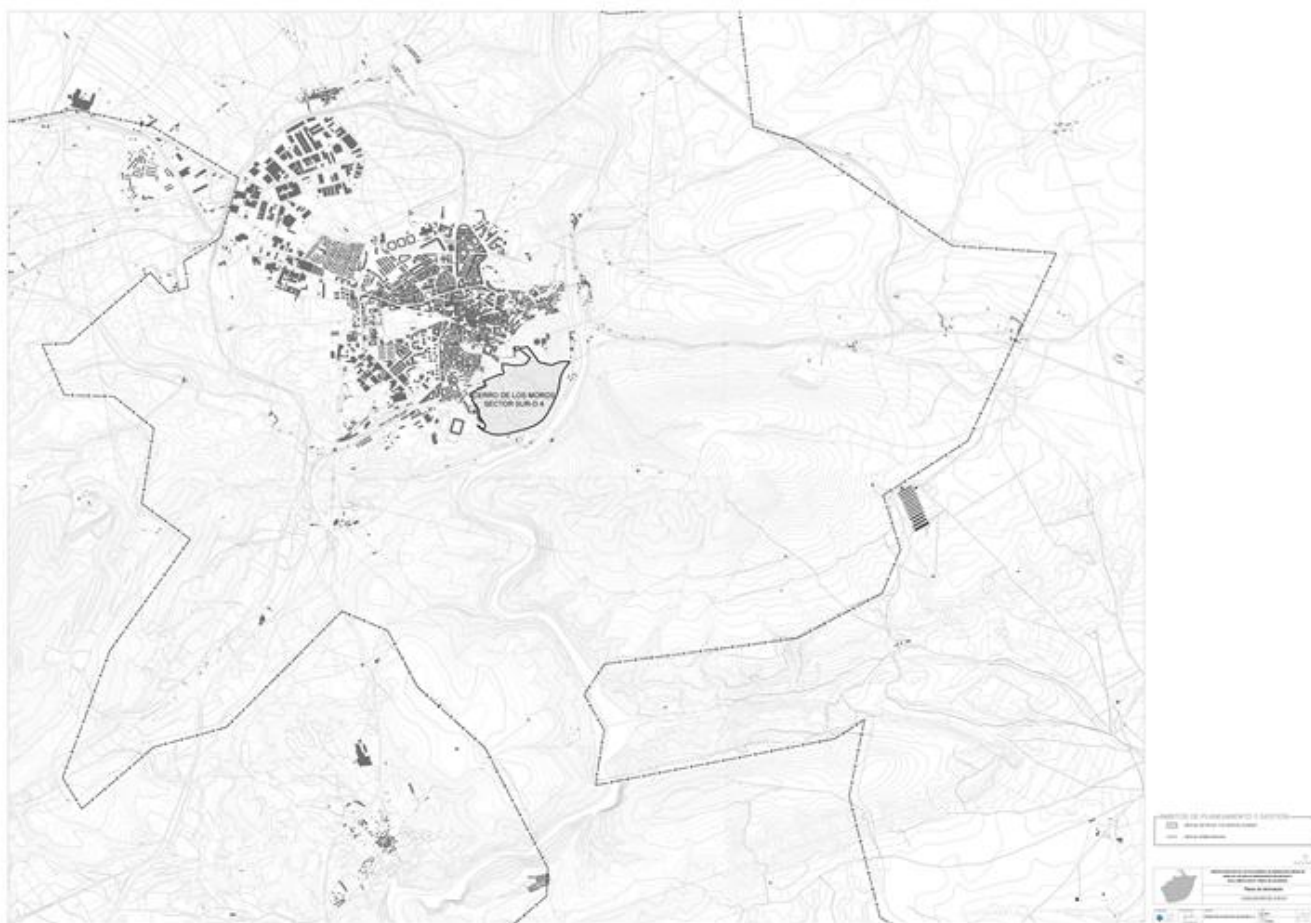


Imagen 4. Plano PI-OG-01. Suelos Urbanizables Delimitados del Plan General.. Plano de Información.

La alteración más relevante introducida por la presente Modificación Puntual con respecto a la ordenación que el PGOU propone en el sector SUR-D4 es el cambio de ciertos aspectos formales de la ordenación de la ficha urbanística del sector en busca de un desarrollo más equilibrado y respetuoso con su entorno.

El siguiente plano de información, *PI-OG-02 Localización SUR-D4 en el municipio*, indica el ámbito afectado por dicha alteración:



## 8.2. Suspensión de licencias y autorizaciones

De conformidad con lo establecido por el artículo 156 del Decreto 22/2004 del RUCyL, la aprobación inicial del expediente de planeamiento conllevará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas en aquellos espacios para los que no sea coincidente la ordenación inicialmente prevista y la vigente.