



## III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### A. DISPOSICIONES Y ACTOS

#### AYUNTAMIENTO DE SORIA

*ACUERDO de 17 de febrero de 2022, del Pleno del Ayuntamiento de Soria, por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SUR 6 «Los Royales Norte» del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, promovido por «Domus Ibérica, S.L.». Expte.: 14724/2020.*

Por Acuerdo del Pleno de fecha 17 de febrero 2022 se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SUR 6 «Los Royales Norte» del PGOU de Soria; promovido por «DOMUS IBÉRICA, S.L.»; lo que se publica a los efectos del artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y del artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero.

El presente Acuerdo estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://www.soria.es>

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

ANEXO I: Documentación sometida a publicación:

- Memoria Vinculante
- Normativa Urbanística

ANEXO II: Documentación no sometida a publicación:

- Relación de documentación escrita y gráfica que integra el documento:
- Memoria informativa
- Planos de información
- Planos de ordenación
- Evaluación Ambiental

ANEXO III: Listado de Cambios (Art. 158 RUCyL)

Soria, 11 de mayo de 2022.

*El Alcalde,*  
Fdo.: CARLOS MARTÍNEZ MÍNGUEZ

**ANEXO I****DN-MV: MEMORIA VINCULANTE****MV-I.-CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD**

En los antecedentes de la Memoria de Información se recoge que la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Soria, aprobada definitivamente por Orden FOM 409-2006, de 10 de marzo, y publicado en el BOP de Soria n.º 47, de 26 de abril de 2.006, establece la clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado de los terrenos que conforman el Sector SUR-D6 de la ciudad de Soria.

En las Normas Urbanísticas del PGOU, concretamente en el artículo 3.2.5, se establecen los derechos y deberes de los propietarios y concretamente:

**B. Deberes**

...

2. En suelo Urbanizable delimitado, cuyo desarrollo prevea el Plan General por iniciativa privada, los propietarios deberán, además, formular el planeamiento de desarrollo, en los plazos que en su caso se establezcan.

El PGOU, en la ficha del Sector del Suelo Urbanizable Delimitado SUR-D6, establece un plazo de 8 años para establecer la Ordenación Detallada.

Una vez transcurridos 14 años desde la aprobación definitiva del vigente PGOU, 6 años más de los fijados en la ficha urbanística como plazo para establecer la Ordenación Detallada, DOMUS IBÉRICA SL, realiza el encargo de redacción del presente Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo señalado en el Artículo 149 del RUCyL que establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones públicas y por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las Administraciones públicas competentes en cada caso.

Se justifica de esta forma la oportunidad de redacción y presentación del presente Plan Parcial de Ordenación.

Por otra parte, el objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo urbanístico del Sector SUR-D6 del vigente PGOU de la ciudad de Soria, estableciendo las determinaciones de ordenación detallada, siguiendo las determinaciones del artículo 137 apartado b) del vigente Reglamento de Urbanismo de la Comunidad, lo que permite la obtención de servicios urbanos, vías públicas y aparcamientos, los sistemas generales y locales de espacios libres y equipamientos, así como la ordenación completa y mejora de la totalidad del ámbito del Sector, justificando estos aspectos por sí solos la conveniencia de presentación del presente Plan Parcial.

Asimismo, el Plan Parcial incorpora en su ordenación detallada, la planificación de un mínimo de un 30% de Vivienda de Protección Pública.

Esta circunstancia, la promoción de Viviendas de Protección Pública, está dentro de los objetivos establecidos en el Art. 5 del RUCyL que no es otro que cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para

todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado como es la circunstancia que nos ocupa en relación al presente documento.

La redacción del presente Plan Parcial mejora sensiblemente la oferta de Viviendas de Protección Oficial y por tanto favorece el acceso a la vivienda de la población de Soria en su conjunto.

Por tanto, la tramitación del presente documento también es conveniente, porque se interviene en el mercado de suelo, puesto que los precios actuales de la vivienda protección son tasados y tutelados por el Servicio de Vivienda de la Junta de Castilla y León que a través de su calificación como Vivienda de Protección Oficial garantiza una estabilidad de los precios que son compatibles con los objetivos de la Ley 5/99 del Suelo de Castilla y León ya que se impide la especulación del suelo y se fomenta el acceso a la vivienda.

Así por las razones expuestas se considera suficientemente justificada la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Parcial de Ordenación del Sector SUR-D6.

## **MV-II.–OBJETIVOS y PROPUESTAS de ORDENACIÓN**

### **MV-II.A.–OBJETIVOS de la ORDENACIÓN**

El presente Plan Parcial de Ordenación del Sector SUR-D6, se formula con los objetivos y dentro de los límites establecidos en el Art. 137.b) del RUCyL, en coherencia con las determinaciones del vigente PGOU de Soria.

El presente Plan Parcial de Ordenación del Sector SUR-D6 va a utilizar los parámetros de ordenación general del vigente PGOU de Soria, siguiendo los criterios de ordenación particulares del Sector señalados en su ficha urbanística.

Entre los objetivos planteados con la redacción del presente Plan Parcial se encuentran los siguientes:

- Establecer la Ordenación Detallada de la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector.
- Respetar los parámetros de ordenación general señalados en la ficha urbanística del vigente PGOU.
- Obtención de los Sistemas Generales de Viario, Espacios Libres y Equipamientos señalados en la mencionada ficha urbanística.
- Integración del Sistema General de Espacios Libres situado en el límite Oeste del Sector, dentro de la trama de la Ordenación Detallada propuesta.
- Adscripción al Sector del Sistema General de Espacios Libres Exteriores cuya extensión superficial viene recogida en la ficha urbanística en 1.778 m<sup>2</sup>.
- Posibilitar el desarrollo del Sector proponiendo el Sistema de Concurrencia para la gestión urbanística del mismo.

- Respetar el Índice de Integración Social, planteado en la ficha urbanística, con la planificación del 30% de Viviendas de Protección Pública.
- Ubicación del Sistema General de Equipamiento en las proximidades del Suelo Urbano.
- Ubicación de los bloques de edificación en altura próximos al actual suelo urbano (Parte Este del Sector)), con edificaciones de baja densidad y altura de edificación (Viviendas Unifamiliares) en la zona Oeste del Sector, próximas al Sistema General de Espacios Libres.
- Diseño de los viales interiores como prolongación del actual trazado de los viales transversales y de borde del Sector P-1.

### **MV-II.B.– DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN**

La Ordenación Detallada del Sector SUR-D6, se plantea como transición y unión de la trama urbana de los terrenos urbanos colindantes, sobre todo el Sector P-1 (situado al Este), con el Sistema General de Espacios Libres y Viario del límite Oeste que le separa de la ordenación del futuro Sector SUR-D10, y del Sistema General Viario paralelo al actual Camino de Los Royales al Sur.

Se mantienen los viarios de borde, actualmente ejecutados y en funcionamiento, del Sector SUR-D6: calle Duque de Ahumada al Norte; calles Elio Antonio de Nebrija, Mosquera de Barnuevo, Pedro de Rúa y Zamora al Este; calle Camino de Los Royales al Sur.

Los nuevos viarios del Sector SUR-D6, se plantean como prolongación de los viarios del suelo urbano circundante, continuando con el trazado en sentido Este-Oeste de las calles Pedro de Rúa y Mosquera de Barnuevo, hasta el Sistema General Viario del límite Oeste del Sector.

Se plantea la continuación de la calle Elio Antonio de Nebrija en sentido Norte-Sur, uniendo la actual rotonda con el Sistema General Viario paralelo al Camino de los Royales al Sur.

En sentido Norte Sur se plantea un nuevo viario paralelo al futuro Sistema General Viario del límite Oeste, con doble sentido de circulación que da servicio a las Viviendas Unifamiliares planteadas. Este viario servirá de transición de la edificación de bloques en altura situada en la zona Este del Sector con las viviendas unifamiliares en Hilera y Aisladas ubicadas a lo largo del mismo.

El Plan Parcial, con uso preferente residencial, plantea básicamente 2 tipologías de viviendas: vivienda unifamiliar (Aislada y en Hilera), y edificios de edificación colectiva en altura (Libre y con Protección Pública).

La edificación de vivienda colectiva en altura se ubica a lo largo de los viales de los límites Norte y Este (calle Duque de Ahumada, Elio Antonio de Nebrija, Pedro de Rúa y Zamora), por tanto, en las proximidades del suelo urbano actual.

Las Viviendas unifamiliares con una altura máxima de 2 plantas, tanto en Hilera como Aisladas, se plantean en la zona central del Sector, envolviendo al Sistema Local

de Espacios Libres, actuando de transición entre las edificaciones en altura y el Sistema General de Espacios Libres situado al Oeste del Sector.

Los sistemas Generales y Locales de Equipamiento se ubican en el ángulo Sur-Este del Sector y como transición entre los bloques de viviendas en altura situados a lo largo de la calle Elio Antonio de Nebrija y las Viviendas Unifamiliares en Hilera. El Sistema General de Equipamiento Público se localiza en 1 única parcela con acceso directo desde la rotonda actualmente existente en la confluencia de las calles Elio Antonio de Nebrija y Mosquera de Barnuevo, cumpliendo de esta forma con las observaciones de la ficha urbanística del vigente PGOU, de localización del sistema general de equipamiento preferentemente próximo al suelo urbano.

Los viarios planteados en el presente Plan Parcial, respetan íntegramente tanto el trazado como las rasantes del Sistema General Viario previsto en el vigente PGOU, en los límites Sur (Camino de los Royales) y Oeste del Sector. Se ha dado prioridad a la continuidad de los viarios existentes en el Sector SURD-1 ya ejecutado frente a lo propuesto en la ordenación detallada del Sector SURD-10.

### **MV-II-C.-PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD)**

Se procede a continuación a la exposición y justificación de las determinaciones de Ordenación Detallada conforme a lo dispuesto en el Art. 42.1 de la LUCyL y Artículos 140, y 101 a 108 del RUCyL.

#### **MV-II-C-01.- Calificación Urbanística.**

Según las hojas n.º 5 y 6 del conjunto de planos n.º 3 de Clasificación del Suelo y en concordancia con lo dispuesto en el Art. 2.8.3 de las NN UU del vigente PGOU, el Sector SU-D6 tiene como uso global predominante:

- Residencial (R).

Asimismo, 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.

Conforme al Art. 101.2 del RUCyL *la ordenación detallada del suelo urbanizable comprende: ...Sistemas Locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos ...exigiéndose además en la ficha del Sector (PGOU), un índice de variedad de uso del 20% con destino a Terciario o Dotacional Privado.*

Conforme a la DA única Apartado f)-5º del RUCyL, los Equipamientos incluyen una gran variedad de usos destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad. Sin embargo, en el Capítulo 8 de las NN UU del vigente PGOU, no se contemplan alguno de estos usos que se incluyen en el uso global Terciario, como es el caso del Uso de Apartamentos Turísticos.

Por ello, en el presente Plan Parcial, se contemplan, además del Residencial, los siguientes usos globales:

- Terciario (TC)
- Equipamiento (EQ).

- Espacios Libres Públicos (EL).
- Sistemas de Vías Públicas (VI).
- Servicios Urbanos (SV).

**MV-II-C.02.– Tipología Edificatoria.**

El presente Plan Parcial define diferentes tipologías edificatorias que se corresponden con los usos globales planteados. Estas tipologías edificatorias son las siguientes:

- Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA).
  - Vivienda Unifamiliar en Hilera (RUH).
  - Vivienda Colectiva Libre (RCL).
  - Vivienda Colectiva con Protección Pública (RCP).
  - Terciario (TC).
  - Equipamiento Privado (EQ-PR).
  - Equipamiento Público (SL-EQ o SG-EQ).

**–Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA).**

Tipología aplicable a todas las parcelas de Uso Pormenorizado RUA del Sector SUR-D6.

Comprende los edificios destinados a uso característico Vivienda Unifamiliar y compatibles, que, respetando los retranqueos establecidos en su Normativa Particular, pueden extenderse libremente dentro de cada parcela, con las limitaciones de edificabilidad máxima que se recogen en la misma, con 2 plantas y 7,50 metros de altura máxima a cornisa, permitiéndose el uso bajo cubierta con una pendiente máxima del 40% (computable con los criterios del Art. 2.6.27 de las NN UU del vigente PGOU) hasta una altura de cumbrera de 4,00 metros sobre el último forjado.

La edificación será aislada o pareada, con el número máximo de viviendas recogido en su Normativa Particular, pudiendo establecerse la tipología de Vivienda Unifamiliar en Hilera, mediante un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa, justificando que no se sobrepase el n.º máximo de viviendas del Sector.

**–Vivienda Unifamiliar en Hilera (RUH).**

Tipología aplicable a todas las parcelas de Uso Pormenorizado RUH del Sector SUR-D6.

Comprende los edificios destinados a uso característico Vivienda Unifamiliar y compatibles, que, respetando los retranqueos establecidos en su Normativa Particular, pueden extenderse libremente dentro de cada parcela, con las limitaciones de edificabilidad máxima que se recogen en la misma, con 2 plantas y 7,50 metros de altura máxima a cornisa, permitiéndose el uso bajo cubierta con una pendiente máxima del 40%

(computable con los criterios del Art. 2.6.27 de las NN UU del vigente PGOU) hasta una altura de cumbre de 4,00 metros sobre el último forjado.

La edificación será Adosada o en Hilera, con el número máximo de viviendas recogido en su Normativa Particular.

**– Vivienda Colectiva Libre (RCL).**

Tipología aplicable a todas las parcelas de Uso Pormenorizado RCL del Sector SUR-D6.

Comprende los edificios destinados a uso característico Vivienda Colectiva y compatibles, que, respetando los retranqueos establecidos en su Normativa Particular, pueden extenderse libremente dentro del área de movimiento de cada parcela, con las limitaciones de edificabilidad máxima y alturas que se recogen en la misma. Se permite el uso bajo cubierta con una pendiente máxima del 40% (computable con los criterios del Art. 2.6.27 de las NN UU del vigente PGOU) hasta una altura de cumbre de 4,00 metros sobre el último forjado.

La edificación será Libre, dentro de los límites señalados, con el número máximo de viviendas recogido en su Normativa Particular.

**– Vivienda Colectiva con Protección Pública (RCP).**

Tipología aplicable a todas las parcelas de Uso Pormenorizado RCP del Sector SUR-D6.

Comprende los edificios destinados a uso característico Vivienda Colectiva con Protección Pública y compatibles, que, respetando los retranqueos establecidos en su Normativa Particular, pueden extenderse libremente dentro del área de movimiento de cada parcela, con las limitaciones de edificabilidad máxima y alturas que se recogen en la misma. Se permite el uso bajo cubierta con una pendiente máxima del 40% (computable con los criterios del Art. 2.6.27 de las NN UU del vigente PGOU) hasta una altura de cumbre de 4,00 metros sobre el último forjado.

La edificación será Libre, dentro de los límites señalados, con el número máximo de viviendas recogido en su Normativa Particular.

**– Terciario (TC).**

Tipología aplicable a todas las parcelas de Uso Pormenorizado TC del Sector SUR-D6.

En El uso de servicio terciario se corresponde con las definiciones, tipologías y limitaciones establecidas en el Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León.

Así para la implantación comercial deberá justificarse la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial

La edificación puede extenderse dentro del área de movimiento de cada parcela, con las limitaciones de edificabilidad máxima y alturas que se recogen en la misma. Se permite el uso bajo cubierta con una pendiente máxima del 40% (computable con los

criterios del Art. 2.6.27 de las NN UU del vigente PGOU) hasta una altura de cumbrera de 4,00 metros sobre el último forjado.

La edificación será Libre, dentro de los límites señalados, con un número máximo de viviendas a razón de 1 vivienda por parcela, que con una superficie construida inferior a 100 m<sup>2</sup> deberán estar vinculadas al uso Terciario.

#### **– Equipamiento Privado (EQ-PR).**

Tipología aplicable a todas las parcelas de Uso Pormenorizado EQ-PR del Sector SUR-D6.

Comprende las construcciones, instalaciones o espacios destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad de titularidad privada, conforme a la DA única Apartado f)-5º del RUCyL, que puede extenderse dentro del área de movimiento de cada parcela, con las limitaciones de edificabilidad máxima y alturas que se recogen en la misma. Se permite el uso bajo cubierta con una pendiente máxima del 40% (computable con los criterios del Art. 2.6.27 de las NN UU del vigente PGOU) hasta una altura de cumbrera de 4,00 metros sobre el último forjado.

La edificación será Libre, dentro de los límites señalados, con un número máximo de viviendas a razón de 1 vivienda por parcela, que con una superficie construida inferior a 100 m<sup>2</sup> deberán estar vinculadas al uso de equipamiento privado.

#### **– Equipamiento Público (SL-EQ o SG-EQ).**

Tipología aplicable a todas las parcelas de Uso Pormenorizado SL-EQ o SG-EQ del Sector SUR-D6 según si se trate de Sistema Local (SL) o Sistema General (SG)

Comprende las construcciones, instalaciones o espacios de titularidad pública destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad, conforme a la DA única Apartado f)-5º del RUCyL, que puede extenderse dentro del área de movimiento de cada parcela, con las limitaciones de edificabilidad máxima y alturas que se recogen en la misma. Se permite el uso bajo cubierta con una pendiente máxima del 40% (computable con los criterios del Art. 2.6.27 de las NN UU del vigente PGOU) hasta una altura de cumbrera de 4,00 metros sobre el último forjado.

La edificación será Libre, dentro de los límites señalados, con un número máximo de viviendas a razón de 1 vivienda por parcela, que con una superficie construida inferior a 100 m<sup>2</sup> deberán estar vinculadas al uso de equipamiento público.

### **MV-II-C-03.– Determinaciones de Volumen.**

#### **– Edificabilidad.**

Conforme a la ficha urbanística del vigente PGOU, la edificabilidad (intensidad de uso predominante medida sobre las áreas no ocupadas por SS GG) será de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con una edificabilidad máxima de 93.484 m<sup>2</sup>, resultado de aplicar el coeficiente de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie neta del Sector según la ficha urbanística.

En el presente Plan Parcial, la superficie neta del Sector es de 144.463,00 m<sup>2</sup>, por lo que la superficie máxima edificable deberá ser de 93.900,95 m<sup>2</sup>.

Esta edificabilidad máxima se ha distribuido entre las diferentes tipologías edificatorias, según el cuadro de determinaciones urbanísticas de la presente Memoria Vinculante.

En la distribución de la superficie edificable en las diferentes parcelas, se ha respetado tanto el índice de Variedad de Uso señalado en la ficha urbanística de un 80% Residencial y un 20% Terciario o Dotacional Privado, como el índice de variedad tipológica del 80% Residencial Vivienda Colectiva, y 20% Residencial Vivienda Unifamiliar, y el Índice de Integración Social con un 30% del uso residencial destinado a viviendas con Protección Pública.

Estos aspectos se justifican en el apartado correspondiente de la Memoria Vinculante.

#### **– Alineaciones.**

Las Alineaciones son las reflejadas en los planos de Ordenación y se distinguen 2 tipos:

- Alineación Exterior: Se corresponde con la definición del Art. 2.6.4 de las NN UU del vigente PGOU, como líneas que separan:

- \*Las superficies destinadas a viales de otros usos.

- \*Los espacios libres exteriores de las parcelas edificables.

- Límite máximo de zona edificable: Se corresponde con la definición del Art. 2.6.10 de las NN UU del vigente PGOU, pero con la particularidad de que se refiere a la línea de movimiento de la edificación que resulte de los retranqueos establecidos en las diferentes Normas Zonales para las plantas sobre rasante, sobre la que se admitirán todo tipo de entrantes adicionales y los elementos permitidos por las Normas Zonales particulares.

#### **– Rasantes.**

Las rasantes propuestas en el presente Plan Parcial de Ordenación, son las señaladas en la Documentación gráfica. Para su señalamiento se ha partido de las rasantes existentes en los viales exteriores del Sector (Límites Norte, Este y Sur). También se han mantenido, en la manera de lo posible, las rasantes actuales del terreno, adaptándolas a la configuración propuesta, de modo que las pendientes sean lo más uniformes posibles. En todo caso, el futuro Proyecto de Urbanización, podrá reajustar con precisión las rasantes planteadas en el presente Plan Parcial.

#### **– Altura de la Edificación.**

La altura de la edificación se define en cada Norma Zonal, estableciendo una altura máxima de 2 plantas para las Viviendas Unifamiliares, 4 plantas para los Equipamientos tanto públicos como privados, y 8 plantas para las Viviendas Colectivas Libres y con Protección Pública.

En todas las Normas Zonales, por encima del número máximo de plantas se permiten aprovechamientos bajo cubierta en los términos del Art. 2.6.26 de las NN UU del vigente PGOU.

En las Normas Zonales de Vivienda Colectiva, Terciario y Equipamiento, tanto público como privado, se podrán superar las alturas máximas mencionadas, respetando que la altura sea menor que 3/2 de la distancia a la fachada más próxima, conforme a lo determinado en el Art. 103.2.a) del RUCyL, siempre que se tramite un Estudio de Detalle.

#### **MV-II-C-04.– Coeficientes de ponderación.**

La ficha urbanística del vigente PGOU asigna para el Sector SUR-D6 los siguientes coeficientes de ponderación:

- Residencial VL: 1,00.
- Residencial VPP: 0,70.
- Terciario: 0,50.

El presente Plan Parcial asume los citados coeficientes de ponderación, asignando: 1,00 a la Vivienda Colectiva Libre; 0,70 a la Vivienda Colectiva con Protección Pública; 0,50 al uso equipamiento privado (dotacional y terciario).

Como se definen, aparte de los usos mencionados, el de Vivienda Unifamiliar Aislada y Vivienda Unifamiliar en Hilera, será necesario establecer unos coeficientes de ponderación para los mismos.

Para ello, partimos de datos fijos como es el precio máximo de venta del m<sup>2</sup> de superficie útil de Vivienda de protección Pública, que para el Municipio de Soria es de 1.212,80 €/m<sup>2</sup>.

Con base a este precio fijo, se consideran unos precios de venta del m<sup>2</sup> de superficie útil de Vivienda Colectiva de 1.732,57 €/m<sup>2</sup>, y de 866,29 €/m<sup>2</sup> para el uso equipamiento (dotacional y terciario), precios de venta acordes con la situación de mercado actual de la ciudad de Soria.

Para los Usos de Vivienda Unifamiliar Aislada se considera un precio de venta por m<sup>2</sup> de superficie útil de 3.032,00 €/m<sup>2</sup>, y para la Vivienda Unifamiliar en Hilera de 2.165,71 €/m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta en ambos casos, la repercusión que sobre el mencionado precio tienen aspectos como la tipología edificatoria, y la superficie libre de parcela en cada caso.

Al uso de Equipamiento Privado se le asigna el mismo coeficiente de ponderación del Terciario.

Por tanto, los coeficientes de ponderación adoptados en el presente Plan Parcial del Sector SUR-D6 son los siguientes:

- Vivienda Colectiva Libre (RCL): 1,00.
- Vivienda Colectiva Protección Pública (RCP): 0,70.
- Vivienda Unifamiliar en Hilera (RUH): 1,25.
- Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA): 1,75.

- Equipamiento Privado (EQ-PR): 0,50.
- Terciario (TC): 0,50.

El resto de usos del Plan Parcial tienen coeficiente de ponderación 0,00.

**MV-II-C-05.– Aprovechamiento.**

Tomando como punto de partida, las superficies edificables máximas asignadas a cada uso, así como los coeficientes de ponderación del apartado anterior, procedemos al cálculo del aprovechamiento del Sector SUR-D6, que quedan como se refleja en el cuadro de determinaciones urbanísticas de la página siguiente:

TIPOLOGIA USO PORMENORIZADO	N.º VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE EDIFICABLE PRIVADA	COEFICIENTE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PONDERADO
<b>TOTAL</b>	<b>801</b>	<b>144.463,00</b>	<b>75.890,00</b>	<b>93.900,95</b>		<b>84.449,99</b>

<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b>	<b>112</b>	<b>41.537,12</b>		<b>15.600,00</b>		<b>22.300,00</b>
--------------------------------	------------	------------------	--	------------------	--	------------------

<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RUA)</b>	<b>32</b>	<b>24.612,25</b>		<b>5.600,00</b>		<b>9.800,00</b>
RUA-01	5	4.044,36		875,00	1,75	1.531,25
RUA-02	7	5.038,14		1.225,00	1,75	2.143,75
RUA-03	7	5.337,17		1.225,00	1,75	2.143,75
RUA-04	7	5.639,33		1.225,00	1,75	2.143,75
RUA-05	6	4.553,25		1.050,00	1,75	1.837,50

<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA (VH)</b>	<b>80</b>	<b>16.924,87</b>		<b>10.000,00</b>		<b>12.500,00</b>
RUH-1	11	2.238,26		1.375,00	1,25	1.718,75
RUH-2	16	3.443,52		2.000,00	1,25	2.500,00
RUH-3	17	3.670,13		2.125,00	1,25	2.656,25
RUH-4	18	3.792,12		2.250,00	1,25	2.812,50
RUH-5	18	3.780,84		2.250,00	1,25	2.812,50

<b>RESIDENCIAL COLECTIVA</b>	<b>689</b>	<b>23.429,09</b>		<b>59.520,76</b>		<b>52.759,89</b>
------------------------------	------------	------------------	--	------------------	--	------------------

<b>REIIDENCIAL COLECTIVA LIBRE (RCL)</b>	<b>461</b>	<b>16.102,34</b>		<b>36.984,53</b>		<b>36.984,53</b>
RCL-01	88	3.058,71		7.025,37	1,00	7.025,37
RCL-02	67	2.352,87		5.404,17	1,00	5.404,17
RCL-03	104	3.633,56		8.345,71	1,00	8.345,71
RCL-04	112	3.912,20		8.985,71	1,00	8.985,71
RCL-05	90	3.145,00		7.223,57	1,00	7.223,57

<b>RESIDENCIAL COLECTIVA PROTECCION (RCP)</b>	<b>228</b>	<b>7.326,75</b>		<b>22.536,23</b>	<b>0,70</b>	<b>15.775,36</b>
RCP-01	84	2.711,68		8.340,81	0,70	5.838,57
RCP-02	72	2.308,37		7.100,28	0,70	4.970,19
RCP-03	72	2.306,70		7.095,14	0,70	4.966,60

<b>TERCIARIO</b>	<b>0</b>	<b>10.357,10</b>		<b>10.796,69</b>		<b>5.398,35</b>
------------------	----------	------------------	--	------------------	--	-----------------

<b>TERCIARIO COMERCIAL (TC)</b>	<b>0</b>	<b>10.357,10</b>		<b>6.946,04</b>		<b>3.473,02</b>
TC-01	0	10.357,10		6.946,04	0,50	3.473,02

<b>TERCIARIO EN SUELO RESIDENCIAL (TR)</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>		<b>3.850,65</b>		<b>1.925,33</b>
TR-RCL-01	0	0,00		454,50	0,50	227,25
TR-RCL-02	0	0,00		349,62	0,50	174,81
TR-RCL-03	0	0,00		539,92	0,50	269,96
TR-RCL-04	0	0,00		581,32	0,50	290,66
TR-RCL-05	0	0,00		467,32	0,50	233,66
TR-RCP-01	0	0,00		539,60	0,50	269,80
TR-RCP-02	0	0,00		459,35	0,50	229,67
TR-RCP-03	0	0,00		459,01	0,50	229,51

<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>0</b>	<b>22.068,64</b>		<b>7.983,50</b>		<b>3.991,75</b>
---------------------	----------	------------------	--	-----------------	--	-----------------

<b>EQUIPAMIENTO PRIVADO (EQ-Pr)</b>	<b>0</b>	<b>7.983,50</b>		<b>7.983,50</b>		<b>3.991,75</b>
EQ-Pr-01	0	2.793,15		2.793,15	0,50	1.396,58
EQ-Pr-02	0	5.190,35		5.190,35	0,50	2.595,18

<b>EQUIPAMIENTO PUBLICO (EQ-Pb)</b>	<b>0</b>	<b>14.085,14</b>	<b>11.250,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
-------------------------------------	----------	------------------	------------------	-------------	--	-------------

<b>SISTEMA GENERAL</b>	<b>0</b>		<b>11.250,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
SG-EQ-01	0		11.250,00	0,00	0,00	0,00

<b>SISTEMA LOCAL</b>	<b>0</b>	<b>14.085,14</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
SL-EQ-02	0	3.846,95		0,00	0,00	0,00
SL-EQ-03	0	9.506,41		0,00	0,00	0,00
SL-EQ-04	0	731,78		0,00	0,00	0,00

<b>ESPACIOS LIBRES (EL)</b>	<b>0</b>	<b>22.386,10</b>	<b>31.389,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
-----------------------------	----------	------------------	------------------	-------------	--	-------------

<b>SISTEMA GENERAL</b>	<b>0</b>		<b>31.389,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
SG-EL-01	0		12.356,04	0,00	0,00	0,00
SG-EL-02	0		6.623,86	0,00	0,00	0,00
SG-EL-03	0		12.409,10	0,00	0,00	0,00
<b>SISTEMA LOCAL</b>	<b>0</b>	<b>22.386,10</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
SL-EL-01	0	5.425,34		0,00	0,00	0,00
SL-EL-02	0	3.647,35		0,00	0,00	0,00
SL-EL-03	0	7.773,37		0,00	0,00	0,00
SL-EL-04	0	5.540,04		0,00	0,00	0,00

<b>VIARIO (V)</b>	<b>0</b>	<b>24.684,95</b>	<b>33.251,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>SISTEMA GENERAL</b>	<b>0</b>		<b>33.251,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
SG-VI-01	0		22.145,40	0,00	0,00	0,00
SG-VI-02	0		11.105,60	0,00	0,00	0,00
<b>SISTEMA LOCAL</b>	<b>0</b>	<b>24.684,95</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
SL-VI-Prolongacion Calle Marques de Ahumada	0	594,81		0,00	0,00	0,00
SL-VI-Prolongacion Calle Pedro Rua	0	5.263,26		0,00	0,00	0,00
SL-VI-Prolongacion Calle Mosquera de Barnuevo	0	4.735,44		0,00	0,00	0,00
SL-VI-Prolongacion Calle Elio Antonio de Nebrija	0	3.532,62		0,00	0,00	0,00
SL-VI-Calle de Nueva Apertura	0	8.852,05		0,00	0,00	0,00
SL-VI-P-A	0	305,29		0,00	0,00	0,00
SL-VI-P-B	0	540,86		0,00	0,00	0,00
SL-VI-P-C	0	312,62		0,00	0,00	0,00
SL-VI-P-D	0	548,00		0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>801</b>	<b>144.463,00</b>	<b>75.890,00</b>	<b>93.900,95</b>		<b>84.449,99</b>

En el cuadro se recoge el uso pormenorizado de cada parcela, el número de viviendas previsto, la superficie de parcela, la superficie edificable asignada a cada parcela en su uso característico, tanto en las privadas como en las públicas, el coeficiente de ponderación (0,00 en el caso de las parcelas de equipamiento público) y el aprovechamiento lucrativo que corresponde.

El aprovechamiento lucrativo total del Sector SUR-D6 es de 84.449,99 m<sup>2</sup>, en el uso característico de Vivienda Colectiva Libre, resultando un aprovechamiento medio aplicado a la superficie bruta del Sector de 222.131,00 m<sup>2</sup> de 0,3802 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **MV-II-C-06.– Sistemas Locales Viario, Espacios Libres y Equipamientos.**

#### **– Sistema Local Viario.**

El Sistema Local Viario propuesto en el presente Plan Parcial, descrito anteriormente, se estructura según una malla adaptada a los viales exteriores urbanos (límites Norte y Este), al viario del futuro SS GG (límites Oeste y Sur), y a las características del terreno, viene reflejado en los planos de Ordenación del presente Plan Parcial.

Las características de los viarios propuestos son las siguientes:

#### Prolongación calle Duque de Ahumada (Área incluida Plan Parcial):

Anchura Total: 12,50 m.

Calzada: 3,50 m.

Aceras: 3,50 m.

Aparcamientos: 5,00 m.

Prolongación calle Pedro de Rúa:

Anchura Total: 17,40 m.

Calzada: 8,00 m.

Aceras: 2,50 m.

Aparcamientos: 2,20 m.

Prolongación calle Geólogo Palacios:

Anchura Total: 17,40 m.

Calzada: 8,00 m.

Aceras: 2,50 m.

Aparcamientos: 2,20 m.

Prolongación calle Elio Antonio de Nebrija:

Anchura Total: 17,40 m.

Calzada: 8,00 m.

Aceras: 2,50 m.

Aparcamientos: 2,20 m.

Nuevo Vial Norte-Sur:

Anchura Total: 15,90 m.

Calzada: 7,50 m.

Aceras: 2,00 m.

Aparcamientos: 2,20 m.

Los viarios descritos conectan los límites del actual suelo urbano de la zona con el futuro Sistema General Viario previsto en el vigente PGOU de Soria en los límites Oeste y Sur del Sector, respetando íntegramente el trazado previsto.

**– Sistema Local de Espacios Libres.**

Los Sistemas Locales de Espacios Libres previstos se expresan y cuantifican en los cuadros de la presente Memoria Vinculante.

Se prevén 3 parcelas de dotación de espacios libres ubicadas entre las parcelas de equipamiento y las Viviendas Unifamiliares en Hilera, previstas como transición entre los bloques de vivienda colectiva libre de la parte Este del Sector y las viviendas unifamiliares y las parcelas de Espacios Libres situados en la parte Oeste del Sector.

También se prevé una cuarta parcela de dotación local de Espacios Libres, ubicada en la zona central de la manzana con uso de Viviendas de Protección Pública.

Las superficies de las diferentes parcelas del Sistema Local de Espacios Libres es la siguiente:

SL-EL-01: 5.425,34 m<sup>2</sup>.

SL-EL-02: 3.647,35 m<sup>2</sup>.

SL-EL-03: 7.773,37 m<sup>2</sup>

SL-EL-04: 5.540,04 m<sup>2</sup>.

TOTAL, SL-EL: 22.386,10 m<sup>2</sup>.

#### **– Sistema Local de Equipamientos.**

Los Sistemas Locales de Equipamientos previstos se expresan y cuantifican en los cuadros de la presente Memoria Vinculante.

Se prevén 2 parcelas de dotación de equipamientos de carácter privado, situadas en la parte central del Sector, como transición entre la manzana de RCL y las viviendas unifamiliares en hilera.

Además de las mencionadas, el Plan Parcial prevé 3 parcelas de equipamiento de carácter público, 2 situadas en la parte central del Sector, sirviendo de transición entre la edificación en altura y las viviendas unifamiliares en Hilera, y 1 en la parte Sur de la parcela donde se aloja el Sistema General de Equipamiento Público.

Las superficies y edificabilidades de las diferentes parcelas del Sistema Local de Equipamientos es la siguiente:

SL-EQ-02: 3.846,95 m<sup>2</sup>.

SL-EQ-03: 9.506,41 m<sup>2</sup>.

SL-EQ-04: 731,78 m<sup>2</sup>.

TOTAL, SL-EQ-PB: 14.085,14 m<sup>2</sup>.

#### **MV-II-C-07.– Sistemas Generales Viario, Espacios Libres y Equipamientos.**

##### **– Sistema General Viario.**

Dentro de la ficha urbanística del Sector se contempla como Sistema General Viario a obtener, incluido a efectos de planeamiento, una superficie de 33.251 m<sup>2</sup>. Este Sistema General viario se concreta en el viario que limita el Sector por su parte Oeste, que sirve de separación con el Sector SUR-D10 y en la ampliación del viario del actual Camino de los Royales que limita el Sector por la parte Sur.

En el Plan Parcial se respeta en su integridad tanto el trazado como las rasantes previstas en el Planeamiento General para este sistema General Viario.

Las superficies contempladas como Sistema General Viario en el presente Plan Parcial son las siguientes:

SG-VI-01: 22.145,40 m<sup>2</sup>

SG-VI-02: 11.105,60 m<sup>2</sup>.

TOTAL, SG-VI: 33.251,00 m<sup>2</sup>.

#### **– Sistema General Espacios Libres.**

Dentro de la ficha urbanística del Sector se contempla como Sistema General de Espacios Libres a obtener, incluido a efectos de planeamiento, una superficie de 31.389 m<sup>2</sup>.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres previstos se expresan y cuantifican en los cuadros de la presente Memoria Vinculante.

Se prevén 3 parcelas de dotación para el Sistema General de Espacios Libres ubicadas en el límite Oeste del Sector, junto al Sistema General Viario, y un pequeño resto de parcela situado en la esquina Sur-Oeste como resto del Sistema General.

Las superficies de las diferentes parcelas del Sistema General de Espacios Libres es la siguiente:

SG-EL-01: 12.356,04 m<sup>2</sup>.

SG-EL-02: 6.623,86 m<sup>2</sup>.

SG-EL-03: 12.409,10 m<sup>2</sup>.

TOTAL, SG-EL: 31.389,00 m<sup>2</sup>.

#### **– Sistema General de Equipamientos.**

Dentro de la ficha urbanística del Sector se contempla como Sistema General de Equipamientos a obtener, incluido a efectos de planeamiento, una superficie de 11.250 m<sup>2</sup>.

Los Sistemas Generales de Equipamientos previstos se expresan y cuantifican en los cuadros de la presente Memoria Vinculante.

Se prevé 1 única parcela de Equipamiento Público, con acceso directo desde la rotonda existente en la actualidad en el cruce de las calles Elio Antonio de Nebrija y Mosquera de Barnuevo.

Las superficies de la parcela del Sistema General de Equipamientos es la siguiente:

SG-EQ-01: 11.250,00 m<sup>2</sup>.

TOTAL, SG-EQ: 11.250,00 m<sup>2</sup>

#### **– Sistema General Adscrito.**

El Plan Parcial del Sector SUR-D6, plantea la adscripción del Sistema General de 1.778,00 m<sup>2</sup> al Espacio Libre EGd-2 «Riberas II» del vigente PGOU de Soria.

El Estudio Económico Financiero del vigente PGOU de Soria, recoge en las fichas de Acción de Sistemas Generales Adscritos con Prioridad 1 el mencionado Espacio Libre EGd-2.

En cuanto a la obtención del mismo, el Plan Parcial recoge en el la Memoria de Información, la superficie de 1.778 m<sup>2</sup> de SS GG adscritos. El proyecto de Actuación que se redacte para la posterior Gestión del Sector, recogerá el aprovechamiento urbanístico correspondiente a esta superficie a favor del Excmo. Ayuntamiento de Soria.

### **MV-II-C-08.– Infraestructuras.**

#### **– Abastecimiento de Agua.**

El esquema general se define gráficamente en el plano n.º O-07.

Se ha diseñado una red mallada con las siguientes condiciones:

- Las características de la red son las contempladas en el Art. 2.5.3 de las NN UU del vigente PGOU, con las siguientes particularidades que podrán ajustarse en el Proyecto de Urbanización, con la siguiente Dotación mínima:

250 litros/día x 2.403 habitantes previstos = 600.750,00 litros/día.

Para Equipamiento: (Docente 20 litros/m<sup>2</sup>/día, Administrativo 15 litros/m<sup>2</sup>/día, comercial 10 litro/m<sup>2</sup>/día, Medio considerado 15 litros/m<sup>2</sup>/día).

15 litros/día x 8.715,28 m<sup>2</sup> Equipamiento Privado = 130.729,20 litros/día.

15 litros/día x 24.603,36 m<sup>2</sup> Equipamiento Público = 369.050,40 litros/día.

15 litros/día x 0,50 x 10.064,91 m<sup>2</sup> Terciario = 150.973,65 litros/día.

Para riego jardines: 50% Superficie ajardinada.

2 litros/día x 0,50 x 53.775,10 m<sup>2</sup> Espacios Libres = 53.775.10 litros/día.

Para Limpieza Viario: 10% Superficie ajardinada.

5 litros/día x 0,10 x 24.684,95 m<sup>2</sup> Limpieza Viario = 12.342,45 litros/día.

Suma Total: 1.317.620,80 litros/día.

Dotación Mínima: 1.318 m<sup>3</sup>/día.

Caudal Instantáneo: 15,25 litros/seg.

Conforme a lo dispuesto en el Art. 2.5.3.j) de las NN UU del vigente PGOU se deberá adjuntar informe de viabilidad de suministro y puntos de conexión emitido por el Servicio de Aguas; sin embargo, y dado que las redes propuestas por el Planeamiento General y grafiadas en el plano n.º 8 hoja n.º 2, tienen, por remisión del Art. 6.5.4 de la Memoria Vinculante del vigente PGOU carácter de Sistema General de Servicios Urbanos y, en todo caso, han de servir a los 4 Sectores situados al Oeste de la ciudad, es lógico que la viabilidad del suministro y puntos de conexión sean resueltos, a nivel general, por el Ayuntamiento, a cuyas instrucciones deberá ajustarse el subsiguiente Proyecto de Urbanización, independientemente de cuál sea la fórmula para su ejecución y financiación, para la que no existe previsión en el estudio económico-financiero del vigente PGOU.

En cualquier caso, tal y como se manifiesta textualmente en el Art. 6.3.3 de la Memoria Vinculante del vigente PGOU, relativo a infraestructuras básicas:

*«No existen limitaciones relevantes para un crecimiento razonable de la ciudad que se deriven de la carencia o dificultad próxima o futura para el servicio de las infraestructuras de energía eléctrica, **abastecimiento de agua** o capacidad de depuración de residuales».*

Esto mismo se podría deducir de la clasificación del Sector como Suelo Urbanizable delimitado en el que, conforme a lo dispuesto en el Art. 28.1 del RUCyL, deben incluirse los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considere más adecuada a los criterios y previsiones de la normativa urbanística y que sean colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existente.

#### **– Redes de Saneamiento.**

Además de las previsiones del vigente PGOU señaladas en el apartado anterior, el Art. 6.5.4 de la Memoria Vinculante, relativo al Sistema General de Servicios Urbanos, dice textualmente:

*«Será necesaria la ampliación de la infraestructura de saneamiento existente con la previsión de un nuevo colector general en la zona de los Royales».*

Este colector viene grafiado en el plano n.º 9, hoja n.º 2, del vigente PGOU, y a él está previsto el vertido de las redes de saneamiento del Sector SUR-D6, bien a través de un trazado por el Camino de Los Royales, o a través de la prolongación de la calle Geólogo Palacios y conexión con este colector general dentro del Sector SUR-D10.

La red de Saneamiento, representada gráficamente en el plano n.º O-06, será de tipo separativo para aguas residuales y pluviales. El trazado en planta se ajustará, en lo posible, al de las calles previstas, y el trazado en sección será el adecuado para el caudal que ha de transportar cada tramo de colector, siendo la cota roja mínima la que permita su conexión con una pendiente superior al 1%.

Las condiciones para la red de saneamiento son las señaladas en el Art. 2.5.4 de las NN UU del vigente PGOU, que se da por reproducido íntegramente.

#### **– Electricidad.**

Las condiciones mínimas exigibles para el Proyecto de la Red Eléctrica del Sector son las establecidas en el Art. 2.5.5 de las NN UU del vigente PGOU, las cuales deberán ser ajustadas en la redacción del consiguiente Proyecto de Urbanización.

Los puntos de toma de la Red de A.T. se situarán donde indique la Compañía Suministradora.

La Red de distribución de B.T. será subterránea y discurrirá a una distancia no inferior a 40 cms de cualquier otra red o servicio.

El Proyecto de Urbanización incluirá el soterramiento de la línea eléctrica que discurre actualmente en diagonal, atravesando el Sector del Norte-Este al Sur-Oeste.

La previsión de demanda eléctrica es la recogida en los siguientes cuadros, pudiendo, no obstante, ajustarse en la redacción del consiguiente Proyecto de Urbanización.



CONCEPTO	POTENCIA (KW)	COEFICIENTE SIMULTANEIDAD	POTENCIA TOTAL (KW)	POTENCIA TOTAL (KVA)
----------	------------------	------------------------------	---------------------------	----------------------------

POTENCIA VIVIENDAS	5.426,03	0,40	2.170,41	2.411,33
POTENCIA EL + VIARIO	248,23	0,40	99,29	110,31
<b>POTENCIA NIVEL B.T.</b>			<b>2.269,70</b>	<b>2.521,64</b>

<b>POTENCIA NIVEL M.T.</b>	<b>5.035,87</b>	<b>0,80</b>	<b>4.028,69</b>	<b>2.521,64</b>
----------------------------	-----------------	-------------	-----------------	-----------------

TIPOLOGIA USO PORMENORIZADO	N.º VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE EDIFICABLE PRIVADA	COEFICIENTE SIMULTANEIDAD	DOTACION (W/viv)	DOTACION (W/m2,e)	POTENCIA CALCULO (kw)	SUMINISTRO B.T. (KW)	SUMINISTRO M.T. (KW)
--------------------------------	------------------	-----------------------	----------------------------------	-------------------------------------	------------------------------	---------------------	----------------------	-----------------------------	----------------------------	----------------------------

VIVIENDA UNIFAMILIAR	112,00	41537,12		15600,00				200,65	200,65	
----------------------	--------	----------	--	----------	--	--	--	--------	--------	--

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (RUA)	32,00	24612,25		5600,00				36,40	36,40	
RUA-01	5,00	4044,36		875,00	1,00	875,00		4,38	4,38	
RUA-02	7,00	5038,14		1225,00	1,00	1225,00		8,58	8,58	
RUA-03	7,00	5337,17		1225,00	1,00	1225,00		8,58	8,58	
RUA-04	7,00	5639,33		1225,00	1,00	1225,00		8,58	8,58	
RUA-05	6,00	4553,25		1050,00	1,00	1050,00		6,30	6,30	

VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA (RUH)	80,00	16924,87		10000,00				164,25	164,25	
RUH-1	11,00	2238,26		1375,00	1,00	1375,00		15,13	15,13	
RUH-2	16,00	3443,52		2000,00	1,00	2000,00		32,00	32,00	
RUH-3	17,00	3670,13		2125,00	1,00	2125,00		36,13	36,13	
RUH-4	18,00	3792,12		2250,00	1,00	2250,00		40,50	40,50	
RUH-5	18,00	3780,84		2250,00	1,00	2250,00		40,50	40,50	



<b>VIVIENDA COLECTIVA</b>	<b>689</b>	<b>23.429,09</b>		<b>59.520,76</b>				<b>5.225,38</b>	<b>5.225,38</b>	
<b>VIVIENDA COLECTIVA LIBRE (RCL)</b>	<b>461</b>	<b>16.102,34</b>		<b>36.984,53</b>				<b>3.505,91</b>	<b>3.505,91</b>	
RCL-01	88	3.058,71		7.025,37	1,00	7.025,37		615,50	615,50	
RCL-02	67	2.352,87		5.404,17	1,00	5.404,17		364,20	364,20	
RCL-03	104	3.633,56		8.345,71	1,00	8.345,71		868,59	868,59	
RCL-04	112	3.912,20		8.985,71	1,00	8.985,71		1.006,91	1.006,91	
RCL-05	90	3.145,00		7.223,57	1,00	7.223,57		650,71	650,71	
<b>VIVIENDA COLECTIVA PROTECCION PUBLICA (VPP)</b>	<b>228</b>	<b>7.326,75</b>		<b>22.536,23</b>				<b>1.719,46</b>	<b>1.719,46</b>	
RCP-01	84	2.711,68		8.340,81	1,00	8.340,81		702,32	702,32	
RCP-02	72	2.308,37		7.100,28	1,00	7.100,28		508,94	508,94	
RCP-03	72	2.306,70		7.095,14	1,00	7.095,14		508,20	508,20	
<b>TERCIARIO</b>		<b>10.357,10</b>		<b>10.796,69</b>				<b>1.704,00</b>		<b>1.704,00</b>
<b>TERCIARIO COMERCIAL (TC)</b>	<b>0</b>	<b>10.357,10</b>		<b>6.946,04</b>				<b>1.318,94</b>		<b>1.318,94</b>
TC—01	0	0,00		6.946,04	1,00		100,00	694,60		694,60
<b>TERCIARIO EN SUELO RESIDENCIAL (TR)</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>		<b>3.850,65</b>				<b>385,07</b>		<b>385,07</b>
TR-RCL-01	0	0,00		454,50	1,00		100,00	45,45		45,45
TR-RCL-02	0	0,00		349,62	1,00		100,00	34,96		34,96
TR-RCL-03	0	0,00		539,92	1,00		100,00	53,99		53,99
TR-RCL-04	0	0,00		581,32	1,00		100,00	58,13		58,13
TR-RCL-05	0	0,00		467,32	1,00		100,00	46,73		46,73
TR-RCL-01	0	0,00		539,60	1,00		100,00	53,96		53,96
TR-RCL-02	0	0,00		459,35	1,00		100,00	45,93		45,93
TR-RCL-03	0	0,00		459,01	1,00		100,00	45,90		45,90



<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>0</b>	<b>7.983,50</b>		<b>7.983,50</b>				<b>3.331,86</b>		<b>3.331,86</b>
<b>EQUIPAMIENTO PRIVADO (EQ-PR)</b>	<b>0</b>	<b>7.983,50</b>		<b>7.983,50</b>				<b>798,35</b>		<b>798,35</b>
EQ-PR-01	0	2.793,15		2.793,15	1,00		100,00	279,32		279,32
EQ-PR-02	0	5.190,35		5.190,35	1,00		100,00	519,04		519,04
<b>EQUIPAMIENTO PUBLICO (SL-EQ SG-EQ)</b>	<b>0</b>	<b>14.085,14</b>	<b>11.250,00</b>	<b>0,00</b>				<b>2.533,51</b>		<b>2.533,51</b>
<b>SISTEMA GENERAL (SG-EQ)</b>	<b>0</b>		<b>11.250,00</b>	<b>0,00</b>				<b>1.125,00</b>		<b>1.125,00</b>
SG-EQ-01	0		11.250,00	0,00	1,00		100,00	1.125,00		1.125,00
<b>SISTEMA LOCAL (SL-EQ)</b>	<b>0</b>	<b>14.085,14</b>		<b>0,00</b>				<b>1.408,51</b>		<b>1.408,51</b>
SL-EQ-02	0	3.846,95		0,00	1,00		100,00	384,70		384,70
SL-EQ-03		9.506,41		0,00	1,00		100,00	950,64		950,64
SL-EQ-04	0	731,78		0,00	1,00		100,00	73,18		73,18
<b>ESPACIOS LIBRES (EL)</b>	<b>0</b>	<b>22.386,10</b>	<b>31.389,00</b>	<b>0,00</b>				<b>161,33</b>	<b>161,33</b>	
<b>SISTEMA GENERAL</b>	<b>0</b>		<b>31.389,00</b>	<b>0,00</b>				<b>94,17</b>	<b>94,17</b>	
SG-EL-01	0		12.356,04	0,00	1,00		3,00	37,07	37,07	
SG-EL-02	0		6.623,86	0,00	1,00		3,00	19,87	19,87	
SG-EL-03	0		12.409,10	0,00	1,00		3,00	37,23	37,23	
<b>SISTEMA LOCAL</b>	<b>0</b>	<b>22.386,10</b>		<b>0,00</b>				<b>67,16</b>	<b>67,16</b>	
SL-EL-01	0	5.425,34		0,00	1,00		3,00	16,28	16,28	
SL-EL-02	0	3.647,35		0,00	1,00		3,00	10,94	10,94	
SL-EL-03	0	7.773,37		0,00	1,00		3,00	23,32	23,32	
SL-EL-04	0	5.540,04		0,00	1,00		3,00	16,62	16,62	



ALUMBRADO VIARIO (VI)	0	24.684,95	33.251,00	0,00				86,90	86,90	
<b>SISTEMA GENERAL</b>	<b>0</b>		<b>33.251,00</b>	<b>0,00</b>				<b>49,88</b>	<b>49,88</b>	
SG-VI-01	0		22.145,40	0,00	1,00		1,50	33,22	33,22	
SG-VI-02	0		11.105,60	0,00	1,00		1,50	16,66	16,66	
<b>SISTEMA LOCAL</b>	<b>0</b>	<b>24.684,95</b>		<b>0,00</b>				<b>37,03</b>	<b>37,03</b>	
SL-VI-Prolongacion Calle Marques de Ahumada	0	594,81		0,00	1,00		1,50	0,89	0,89	
SL-VI-Prolongacion Calle Pedro Rua	0	5.263,26		0,00	1,00		1,50	7,89	7,89	
SL-VI-Prolongacion Calle Mosquera de Barnuevo	0	4.735,44		0,00	1,00		1,50	7,10	7,10	
SL-VI-Prolongacion Calle Elio Antonio de Nebrija	0	3.532,62		0,00	1,00		1,50	5,30	5,30	
SL-VI-Calle de Nueva Apertura	0	8.852,05		0,00	1,00		1,50	13,28	13,28	
SL-VI-P-A	0	305,29		0,00	1,00		1,50	0,46	0,46	
SL-VI-P-B	0	540,86		0,00	1,00		1,50	0,81	0,81	
SL-VI-P-C	0	312,62		0,00	1,00		1,50	0,47	0,47	
SL-VI-P-D	0	548,00		0,00	1,00		1,50	0,82	0,82	
<b>TOTAL</b>	<b>801</b>	<b>144.463,00</b>	<b>75.890,00</b>	<b>93.900,95</b>				<b>10.710,12</b>	<b>5.674,26</b>	<b>5.035,87</b>

**– Alumbrado Público.**

El alumbrado público se define gráficamente en el plano n.º O-12.

La red de alumbrado público, además de lo preceptuado en el Art. 2.5.6 de las NN UU del vigente PGOU, cumplirá las siguientes condiciones que, no obstante, por razones técnicas debidamente justificadas, indicaciones de los SS TT Municipales, o condicionantes de la Compañía Suministradora, podrá ser modificadas y adaptadas en el consiguiente Proyecto de Urbanización.

- Red subterránea, con conducciones de cobre RV-K de aislamiento 0,6/1KV, bajo tubo de PVC de 90 mms de diámetro exterior.
- Báculos de 9,00 metros de altura.
- Las luminarias cumplirán lo establecido en el REBT, Norma UNE-EN-60598 y demás normativa a la que estén sujetos los productos de iluminación.
- Se emplearán luminaria con tecnología LED.
- El nivel medio de iluminación será de 20 lux.
- Todas las luminarias y báculos estarán conectados a la red equipotencial de puesta a tierra.

**– Telecomunicaciones.**

El esquema general de la red se define gráficamente en el plano n.º O-10.

No se establecen el presente Plan Parcia ,restricciones que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas ni eviten facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas permitiendo la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y la disponibilidad de una oferta suficiente de fugares y espacios físicos en las que las operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

Las consideraciones de carácter general que se adoptarán en el presente Plan Parcial serán las establecidas en la sección MV-II-D.–REPERCUSIONES del PLANEAMIENTO SECTORIAL APLICABLE, punto MV-II-D-02.–Redes de Telecomunicaciones.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a lo establecido en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, que se da por reproducida íntegramente.

**– Red de Gas.**

El esquema general de la red se define gráficamente en el plano n.º O-11.

Se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Redes y Acometidas, o normativa en vigor en su momento. La red dispondrá de las siguientes características:

- La distribución se realizará por la Compañía Suministradora, a la que se consultará para la redacción del Proyecto de Urbanización.

- La tubería a emplear será de polietileno del tipo SDR 11 (DIN 53.333/90).
- Se colocarán válvulas de seccionamiento en las acometidas a edificios y, además, cada 150,00 metros aproximadamente como previsión de pruebas futuras de estanqueidad y con el fin de independizar zonas distintas, ante posibles averías.
- Las canalizaciones irán enterradas, situando el tubo de conducción sobre una cámara de arena lavada de 20 cms de espesor alrededor de todo el perímetro del tubo. Se colocará una banda señalizadora a una profundidad de 50 cms de la parte superior del tubo.
- No se establece este servicio con carácter obligatorio. No obstante, se permitirá su instalación siempre que el Proyecto cuente con la Aprobación Municipal y de la Compañía Suministradora de Gas Natural.

#### **- Jardinería, Mobiliario Urbano y Señalización.**

Además de las establecidas en el Art. 2.5.9 de las NN UU del vigente PGOU, que se da por reproducido íntegramente, se establecen las siguientes condiciones:

- En las zonas verdes, el arbolado de especies frondosas dejará predominar la superficie de césped o pradera natural, con pequeñas masas de arbustaje.
- En las zonas verdes se evitará dentro de lo posible, la colocación de bordillos y obras de fábrica, y estas en su caso dispondrán de cantos redondeados.
- Se instalarán papeleras de los modelos aprobados por el Ayuntamiento de Soria, en los itinerarios peatonales a una distancia de 50,00 metros aproximadamente.
- A lo largo del trazado de los itinerarios peatonales se colocarán bancos de los modelos aprobados por el Ayuntamiento.
- Conforme al Art. 105.2 del RUCyL en las zonas verdes se dispondrá de un área reservada para juego infantil, de superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup>, equipada adecuadamente para su función.
- Se dispondrá señalización horizontal, vertical e informativa, conforme al vigente Código de Circulación.

### **MV-II-D.-REPERCUSIONES del PLANEAMIENTO SECTORIAL APLICABLE**

#### **MV-II-D-01.-Usos Comerciales.**

Teniendo en cuenta que el presente Plan Parcial admite Usos Comerciales sin limitación de superficie y en aplicación del Artículo 136.2 a) 8º del RUCyL, la edificación en las parcelas terciarias puede ser considerada un gran establecimiento comercial (según la definición recogida en el artículo 15 del Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León. Por tanto, para la implantación comercial de las Parcelas con la denominación de (TC) o sus compatibles (EQ-Pr) se deberá justificar el cumplimiento de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio.

**MV-II-D-02.–Redes de Telecomunicaciones.**

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 35.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa y que son asumidas por el presente Plan Parcial y que a continuación se reproducen:

a) Marco Legislativo y competencias en materia de Telecomunicaciones.

Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1. 21ª y la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

Además, y a efectos del artículo 35.2 de la Ley 9/2014, hay que indicar que actualmente la legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:

- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 9/2014, de 9 de mayo.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

b) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por este Ministerio del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.1 de la mencionada Ley, la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá, en todo caso, reconocer el derecho de ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Además, las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de seis meses contados a partir de la presentación de la solicitud.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

c) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras

situadas en bienes de titularidad pública o privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada a este Ministerio el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes

d) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Asimismo, en su artículo 34.3, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- Impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.
- Para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.
- Para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación del presente Plan Parcial:

- no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores.
- ni imponer soluciones tecnológicas concretas,
- ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijado por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico

e) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

Para afrontar la imposición de obligaciones en materia de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, es preciso distinguir los siguientes casos:

1. La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y
2. El resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado.

En el primer caso, la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, suprime determinadas licencias en relación con las estaciones o instalaciones que reúnan los siguientes requisitos:

- que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
- que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados. que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.

- que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

Las licencias que según la Ley 12/2012 serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas, son las siguientes:

- Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente” (Art. 3.1).
- Las licencias que autorizan «los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios» incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (Art. 3.2).
- Las licencias para «la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación» (Art. 3.3); como ejemplos se pueden citar: el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica, o la instalación de micro células para extender la cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue. Y serían:
  - Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural ni cambien los usos característicos).
  - Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artístico.
  - Otro tipo de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, la de apertura o la de usos y actividades.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias municipales incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental, etc.).

En el segundo caso, para la instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas distintas de las señaladas en el caso anterior (es decir, con superficie superior a 300 metros cuadrados, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, o que tengan impacto en espacios naturales protegidos), el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, establece que no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la Administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplan

dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición final tercera de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.7 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, la administración responsable de la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística debe tener en cuenta que en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, que ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, dichas actuaciones no requerirán ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

f) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones

que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, n.º 6 - 28004 Madrid o en su página web: <http://www.aenor.es/> Las referencias y contenido de dichas normas son:

UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

- Parte 1: Canalizaciones subterráneas.

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

- Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

- Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

- Parte 4: Líneas aéreas.

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

- Parte 5: Instalación en fachada.

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la

normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

g) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello acompañado del correspondiente justificante de haberlo presentado ante la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo, conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

h) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente, así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

i) Medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, transpone la Directiva 2014/61/UE, de mismo nombre y desarrolla los artículos 35 a 38 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, introduciendo medidas

para reducir los costes de los trabajos de obra civil relacionados con el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, mediante:

- El establecimiento de derechos de acceso a infraestructuras físicas existentes susceptibles de alojar redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.
- La coordinación de obras civiles y acceso a la información sobre infraestructuras existentes y obras civiles previstas para facilitar el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas.
- La publicación de información sobre procedimientos para la concesión de permisos o licencias relacionados con las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes de comunicaciones.

Estas medidas van dirigidas a favorecer el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas y poder ofrecer a los usuarios servicios más innovadores, de mayor calidad y cobertura, a precios competitivos y con mejores condiciones, facilitando a los operadores la instalación y explotación de las mismas.

En el caso particular de Ayuntamientos u otras Administraciones Públicas que, en el ámbito de sus competencias, sean responsables de la concesión de licencias u otros permisos para el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, deberán publicar en una página web toda la información pertinente relativa a la mencionada concesión de permisos o licencias relacionados con el despliegue de elementos de redes de comunicaciones electrónicas. Además, deben comunicar la dirección concreta de dicha página web al Punto de Información único de esta Secretaría de Estado, a través del siguiente enlace:

<https://sedeaplicaciones.minetur.gob.es/piu/UI/Acceso/Permisos.aspx>

Las medidas se entenderán sin perjuicio de las obligaciones que puedan imponerse en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, a operadores con poder significativo en el mercado y en el artículo 32 de dicha ley en relación con la ubicación y el uso compartido de la propiedad pública y privada.

### **MV-III.- JUSTIFICACIÓN de la PROPUESTA ORDENACIÓN**

Se procede a la descripción y justificación de la Ordenación establecida por el presente Plan Parcial.

#### **MV-III-A.-ORDENACIÓN GENERAL**

A continuación, se justifica el mantenimiento de los parámetros de Ordenación General señalados en la ficha urbanística del vigente PGOU de Soria.

##### **MV-III-A-1.- CALIFICACIÓN**

Se mantiene la calificación urbanística prevista para el Sector con Uso global o predominante de Residencial.

**MV-III-A-2.- SISTEMAS GENERALES A OBTENER****– Sistema General Viario.**

La ficha urbanística entre las determinaciones de planeamiento recoge como Sistema General Viario a obtener a efectos de planeamiento, la superficie de 33.251 m<sup>2</sup>. Este Sistema General viene recogido en las hojas n.º 5 y 6 de los planos n.º 3 de Estructura General y Orgánica del Territorio, Clasificación del Suelo y Sistemas Generales, Calificación del Suelo Urbanizable, así como en las hojas n.º 5 y 6 del plano n.º 4 de Gestión del Suelo Urbanizable del vigente PGOU, con la denominación VG-6.

Este Sistema General viario se concreta en el viario que limita el Sector por su parte Oeste, que sirve de separación con el Sector SUR-D10 y en la ampliación del viario del actual Camino de los Royales que limita el Sector por la parte Sur.

En el Plan Parcial se respeta en su integridad tanto el trazado como las rasantes previstas en el Planeamiento General para este sistema General Viario.

Las superficies contempladas como Sistema General Viario en el presente Plan Parcial son las siguientes:

SG-VI-01: 22.145,40 m<sup>2</sup>.

SG-VI-02: 11.105,60 m<sup>2</sup>.

TOTAL, SG-VI: 33.251,00 m<sup>2</sup>.

Por tanto, queda justificado que la superficie del sistema General Viario prevista en la ordenación del Plan Parcial de 33.251,00 m<sup>2</sup>, coincide con el señalado en la ficha urbanística del vigente PGOU de 33.251 m<sup>2</sup>.

**– Sistema General de Espacios Libres.**

La ficha urbanística entre las determinaciones de planeamiento recoge como Sistema General de Espacios Libres a obtener a efectos de planeamiento, la superficie de 31.389 m<sup>2</sup>. Este Sistema General viene recogido en las hojas n.º 5 y 6 de los planos n.º 3 de Estructura General y Orgánica del Territorio, Clasificación del Suelo y Sistemas Generales, Calificación del Suelo Urbanizable, así como en las hojas n.º 5 y 6 del plano n.º 4 de Gestión del Suelo Urbanizable del vigente PGOU, con la denominación EG-6.

Se prevén 3 parcelas de dotación para el Sistema General de Espacios Libres ubicadas en el límite Oeste del Sector, junto al Sistema General Viario, y un pequeño resto de parcela situado en la esquina Sur-Oeste como resto del Sistema General.

Las superficies de las diferentes parcelas del Sistema General de Espacios Libres es la siguiente:

SG-EL-01: 12.356,04 m<sup>2</sup>.

SG-EL-02: 6.623,86 m<sup>2</sup>.

SG-EL-03: 12.409,10 m<sup>2</sup>.

TOTAL, SG-EL: 31.389,00 m<sup>2</sup>.

Por tanto, queda justificado que la superficie del sistema General de Espacios Libres prevista en la ordenación del Plan Parcial de 31.389,00 m<sup>2</sup>, coincide con el señalado en la ficha urbanística del vigente PGOU de 31.389 m<sup>2</sup>.

#### **– Sistema General de Equipamientos.**

La ficha urbanística entre las determinaciones de planeamiento recoge como Sistema General de Equipamientos a obtener a efectos de planeamiento, la superficie de 11.250 m<sup>2</sup>. Asimismo, señala, en observaciones, que la localización del sistema general de equipamientos se realizará preferentemente próximo al Suelo Urbano.

Se prevé 1 única parcela de Equipamiento Público, con acceso directo desde la rotonda existente en la actualidad en el cruce de las calles Elio Antonio de Nebrija y Mosquera de Barnuevo.

Las superficies de la parcela del Sistema General de Equipamientos es la siguiente:

SG-EQ-01: 11.250,00 m<sup>2</sup>.

Total, SG-EQ: 11.250,00 m<sup>2</sup>.

Por tanto, queda justificado que la superficie del sistema General de Equipamientos prevista en la ordenación del Plan Parcial de 11.250,00 m<sup>2</sup>, coincide con el señalado en la ficha urbanística del vigente PGOU de 11.250 m<sup>2</sup>, estando junto al actual suelo urbano, con acceso directo desde la rotonda existente en la actualidad en el cruce de las calles Elio Antonio de Nebrija y Mosquera de Barnuevo

#### **MV-III-B.– ORDENACIÓN DETALLADA**

A continuación, se justifica el mantenimiento de los parámetros de Ordenación Detallada señalados en la ficha urbanística del vigente PGOU de Soria.

#### **MV-III-B-01.– APROVECHAMIENTO – SUPERFICIE EDIFICABLE**

Conforme a la ficha urbanística del vigente PGOU, la edificabilidad (intensidad de uso predominante medida sobre las áreas no ocupadas por SS GG) será de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una edificabilidad máxima de 93.484 m<sup>2</sup>, resultado de aplicar el coeficiente de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie neta del Sector según la ficha urbanística.

En el presente Plan Parcial, la superficie neta del Sector es de 144.463,00 m<sup>2</sup>, por lo que la superficie máxima edificable deberá ser de 93.900,95 m<sup>2</sup>.

El ajuste de las superficies y parámetros urbanísticos del Plan Parcial queda conforme al siguiente cuadro:

Sector n.º	SUR-D6 /PGOU	SUR-D6 REAL	DIFERENCIA	
Superficie Bruta (m <sup>2</sup> )	221.489,00	222.131,00	642	0,29%
Sistema General Espacios Libres Adscritos (m <sup>2</sup> )	1.778,00	1.778,00	0	0,00%
Superficie del Sector (m <sup>2</sup> )	219.711,00	220.353,00	642	0,29%

Sistema General Equipamientos (m <sup>2</sup> )	11.250,00	11.250,00	0	0,00%
Sistema General Espacios Libres (m <sup>2</sup> )	31.389,00	31.389,00	0	0,00%
Sistema General Viario (m <sup>2</sup> )	33.251,00	33.251,00	0	0,00%
Total Sistemas Generales Internos (m <sup>2</sup> )	75.890,00	75.890,00	0	0,00%
Total Sistemas Generales (m <sup>2</sup> )	77.668,00	77.668,00	0	0,00%
Porcentaje SS GG / Bruto	35%	35%	0%	0,00%
Superficie Neta del Sector (mm <sup>2</sup> )	143.821,00	144.463,00	642	0,45%
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,65	0,65	0	0,00%
Edificabilidad Máxima	93.483,65	93.900,95	417,3	0,45%
N.º Viviendas	863	867	4	0,46%

La distribución de la edificabilidad entre los diferentes usos pormenorizados resulta según el cuadro siguiente:

TIPOLOGIA USO PORMENORIZADO	N.º MAXIMO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA	COEFICIENTE PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PONDERADO	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL
--------------------------------	----------------------------	--------------------------	------------------------------------	---	---------------------------------------

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	32	5.600,00	1,75	9.800,00	5.600,00
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA	80	10.000,00	1,25	12.500,00	10.000,00
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	435	36.984,53	1,00	36.984,53	36.984,53
VIVIENDA COLECTIVA PROTECCION PUBLICA	200	22.536,23	0,70	15.775,36	22.536,23
EQUIPAMIENTO PRIVADO	-	7.983,50	0,50	3.991,75	7.983,50
TERCIARIO		10.796,69	0,50	5.398,35	10.796,69
TOTAL	747	93.900,95		84.449,99	93.900,95
AYUNTAMIENTO 15%				12.667,50	
PARTICULARES 85%				71.782,49	

### **MV-III-B-02.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.**

La ficha urbanística del vigente PGOU asigna para el Sector SUR-D6 los siguientes coeficientes de ponderación:

- Residencial VL: 1,00.
- Residencial VPP: 0,70.
- Terciario: 0,50.

El presente Plan Parcial asume los citados coeficientes de ponderación, asignando: 1,00 a la Vivienda Colectiva Libre; 0,70 a la Vivienda Colectiva con Protección Pública; 0,50 al uso equipamiento privado (dotacional y terciario).

Como se definen, aparte de los usos mencionados, el de Vivienda Unifamiliar Aislada y Vivienda Unifamiliar en Hilera, será necesario establecer unos coeficientes de ponderación para los mismos.

Para ello, partimos de datos fijos como es el precio máximo de venta del m<sup>2</sup> de superficie útil de Vivienda de protección Pública, que para el Municipio de Soria es de 1.212,80 €/m<sup>2</sup>.

Con base a este precio fijo, se consideran unos precios de venta del m<sup>2</sup> de superficie útil de Vivienda Colectiva de 1.732,57 €/m<sup>2</sup>, y de 866,29 €/m<sup>2</sup> para el uso equipamiento (dotacional y terciario), precios de venta acordes con la situación de mercado actual de la ciudad de Soria.

Para los Usos de Vivienda Unifamiliar Aislada se considera un precio de venta por m<sup>2</sup> de superficie útil de 3.032,00 €/m<sup>2</sup>, y para la Vivienda Unifamiliar en Hilera de 2.165,71 €/m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta en ambos casos, la repercusión que sobre el mencionado precio tienen aspectos como la tipología edificatoria, y la superficie libre de parcela en cada caso.

Al uso de Equipamiento Privado se le asigna el mismo coeficiente de ponderación del Terciario.

Por tanto, los coeficientes de ponderación adoptados en el presente Plan Parcial del Sector SUR-D6 son los siguientes:

- Vivienda Colectiva Libre (RCL): 1,00.
- Vivienda Colectiva Protección Pública (RCP): 0,70.
- Vivienda Unifamiliar en Hilera (RUH): 1,25.
- Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA): 1,75.
- Equipamiento Privado (EQ-PR): 0,50.
- Terciario (TC): 0,50.

### **MV-III-B-03.– APROVECHAMIENTO.**

Tomando como punto de partida, las superficies edificables máximas asignadas a cada uso, así como los coeficientes de ponderación del apartado anterior, procedemos al cálculo del aprovechamiento del Sector SUR-D6, que quedan como se refleja en el cuadro de aprovechamiento del siguiente cuadro:



TIPOLOGIA USO PORMENORIZADO	N.º VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE EDIFICABLE PARCIAL	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO PARCIAL	APROVECHAMIENTO PONDERADO TOTAL
<b>TOTAL</b>	<b>801</b>	<b>83.306,81</b>	<b>93.900,94</b>	<b>93.900,94</b>		<b>84.449,98</b>	<b>84.449,98</b>
<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>	<b>112</b>	<b>41.537,12</b>	<b>15.600,00</b>	<b>15.600,00</b>		<b>22.300,00</b>	<b>22.300,00</b>
<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (RUA)</b>	<b>32</b>	<b>24.612,25</b>	<b>5.600,00</b>	<b>5.600,00</b>		<b>9.800,00</b>	<b>9.800,00</b>
RUA-01	5	4.044,36	875,00	875,00	1,75	1.531,25	1.531,25
RUA-02	7	5.038,14	1.225,00	1.225,00	1,75	2.143,75	2.143,75
RUA-03	7	5.337,17	1.225,00	1.225,00	1,75	2.143,75	2.143,75
RUA-04	7	5.639,33	1.225,00	1.225,00	1,75	2.143,75	2.143,75
RUA-05	6	4.553,25	1.050,00	1.050,00	1,75	1.837,50	1.837,50
<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA (RUH)</b>	<b>80</b>	<b>16.924,87</b>	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>		<b>12.500,00</b>	<b>12.500,00</b>
RUH-01	11	2.238,26	1.375,00	1.375,00	1,25	1.718,75	1.718,75
RUH-02	16	3.443,52	2.000,00	2.000,00	1,25	2.500,00	2.500,00
RUH-03	17	3.670,13	2.125,00	2.125,00	1,25	2.656,25	2.656,25
RUH-04	18	3.792,12	2.250,00	2.250,00	1,25	2.812,50	2.812,50
RUH-05	18	3.780,84	2.250,00	2.250,00	1,25	2.812,50	2.812,50
<b>VIVIENDA COLECTIVA</b>	<b>689</b>	<b>23.429,09</b>	<b>63.371,40</b>	<b>63.371,40</b>		<b>54.685,21</b>	<b>54.685,21</b>
<b>VIVIENDA COLECTIVA LIBRE (RCL)</b>	<b>461</b>	<b>16.102,34</b>	<b>39.377,21</b>	<b>39.377,21</b>		<b>38.180,87</b>	<b>38.180,87</b>
RCL-01	88	3.058,71	7.025,37		1,00	7.025,37	
TR-RCL-01			454,50	7.479,87	0,50	227,25	7.252,62
RCL-02	67	2.352,87	5.404,17		1,00	5.404,17	
TR-RCL-02			349,62	5.753,79	0,50	174,81	5.578,98
RCL-03	104	3.633,56	8.345,71		1,00	8.345,71	
TR-RCL-03			539,92	8.885,63	0,50	269,96	8.615,67
RCL-04	112	3.912,20	8.985,71		1,00	8.985,71	
TR-RCL-04			581,32	9.567,03	0,50	290,66	9.276,37
RCL-05	90	3.145,00	7.223,57		1,00	7.223,57	
TR-RCL-05			467,32	7.690,89	0,50	233,66	7.457,23
<b>VIVIENDA COLECTIVA PROTECCION PUBLICA (RCP)</b>	<b>228</b>	<b>7.326,75</b>	<b>23.994,19</b>	<b>23.994,19</b>		<b>16.504,34</b>	<b>16.504,34</b>
RCP-01	84	2.711,68	8.340,81		0,70	5.838,57	
TR-RCP-01			539,60	8.880,41	0,50	269,80	6.108,37
RCP-02	72	2.308,37	7.100,28		0,70	4.970,20	
TR-RCP-02			459,35	7.559,63	0,50	229,68	5.199,87
RCP-03	72	2.306,70	7.095,14		0,70	4.966,60	
TR-RCP-03			459,01	7.554,15	0,50	229,51	5.196,10

EQUIPAMIENTO	0,00	7.983,50	7.983,50	7.983,50		3.991,75	3.991,75
EQUIPAMIENTO PRIVADO (EQ-PR)	0	7.983,50	7.983,50	7.983,50		3.991,75	3.991,75
EQ-PR-01	0	2.793,15	2.793,15	2.793,15	0,50	1.396,58	1.396,58
EQ-PR-02	0	5.190,35	5.190,35	5.190,35	0,50	2.595,18	2.595,18
TERCIARIO COMERCIAL	0,00	10.357,10	6.946,04	6.946,04		3.473,02	3.473,02
TC-01		10.357,10	6.946,04	6.946,04	0,50	3.473,02	3.473,02
TOTAL	801	83.306,81	93.900,95	93.900,95		84.449,99	84.449,99

El aprovechamiento lucrativo total del Sector SUR-D6 es de 84.449,99 m<sup>2</sup>, en el uso característico de Vivienda Colectiva Libre, resultando un aprovechamiento medio aplicado a la superficie bruta del Sector de 222.131,00 m<sup>2</sup> de 0,3802 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **MV-III-B-04.– ÍNDICES DE VARIEDAD.**

En la distribución de la superficie edificable en las diferentes parcelas, se ha respetado tanto el índice de Variedad de Uso señalado en la ficha urbanística de un 80% Residencial y un 20% Terciario o Dotacional Privado, como el índice de variedad tipológica del 80% Residencial Vivienda Colectiva, y 20% Residencial Vivienda Unifamiliar, y el Índice de Integración Social con un 30% del uso residencial destinado a viviendas con protección pública.

#### **– Justificación Índice Variedad de Uso.**

La superficie máxima edificable de uso privado prevista en el presente Plan Parcial es de 93.900,95 m<sup>2</sup>, por lo que, conforme a lo señalado en la ficha urbanística, respecto al Índice de variedad de uso, se podrá destinar a uso residencial el 80% como máximo (75.120,76 m<sup>2</sup>) de esta edificabilidad, destinándose el 20% restante (18.780,19 m<sup>2</sup>) a uso terciario o dotacional.

La superficie edificable en uso terciario o dotacional en el Plan Parcial es de 18.780,19 m<sup>2</sup>, coincidente con el 20% de la superficie edificable de uso lucrativo total, justificándose de esta forma el cumplimiento del Índice señalado en la ficha urbanística.

#### **– Justificación Índice Variedad Tipológica.**

La superficie máxima edificable de uso residencial prevista en el presente Plan Parcial es de 75.120,76 m<sup>2</sup>, por lo que, conforme a lo señalado en la ficha urbanística, respecto al Índice de variedad tipológica, se podrá destinar a uso residencial con vivienda colectiva el 80% como máximo (60.096,61 m<sup>2</sup>) de esta edificabilidad, destinándose el 20% restante (15.024,15 m<sup>2</sup>) a vivienda unifamiliar.

La superficie edificable en uso de vivienda unifamiliar aislada es de 5.600,00 m<sup>2</sup> y de vivienda unifamiliar en hilera es de 10.000,00 m<sup>2</sup>. Por tanto, la superficie edificable en uso vivienda unifamiliar en el Plan Parcial es de 15.600,00 m<sup>2</sup>, siendo superior al mínimo establecido en la ficha urbanística del 20% (15.024,15 m<sup>2</sup>), justificándose de esta forma el cumplimiento del Índice señalado en la ficha urbanística.

**– Justificación Índice Integración Social.**

La superficie máxima edificable de uso residencial prevista en el presente Plan Parcial es de 75.120,76 m<sup>2</sup>, por lo que, conforme a lo señalado en la ficha urbanística, respecto al Índice de Integración Social, se deberá destinar a uso residencial con Protección Pública un mínimo del 30% de este uso (22.536,23 m<sup>2</sup>), destinándose el resto a otros usos residenciales.

La superficie edificable en uso de vivienda con Protección Pública en el Plan Parcial es de 22.536,23 m<sup>2</sup>, coincidente con el 30% de la superficie edificable residencial, justificándose de esta forma el cumplimiento del Índice señalado en la ficha urbanística.

**MV-III-B-05.– SISTEMAS LOCALES.****– Sistema Local Viario.**

El Sistema Local Viario propuesto en el presente Plan Parcial, descrito anteriormente, se estructura según una malla adaptada a los viales exteriores urbanos (límites Norte y Este), al viario del futuro SS GG (límites Oeste y Sur), y a las características del terreno, viene reflejado en los planos de Ordenación del presente Plan Parcial.

Los viarios descritos conectan los límites del actual suelo urbano de la zona con el futuro Sistema General Viario previsto en el vigente PGOU de Soria en los límites Oeste y Sur del Sector, respetando íntegramente el trazado previsto.

Las características de los viarios propuestos son las descritas en la presente Memoria Vinculante y en los planos de ordenación del Plan Parcial.

**– Justificación plazas aparcamiento:**

La ficha urbanística del Sector en concordancia con el Art. 104.1.b) establece un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en uso predominante, al menos la mitad de uso público.

Por tanto, el número mínimo de plazas exigibles es de:

2 plazas c/ 93.900,95m<sup>2</sup> = 1.878 plazas.

Mínimo 50% Uso Público: 939 plazas.

Mínimo 50% Uso Privado: 939 plazas.

Los aparcamientos privados se regulan mediante sus Normas Urbanísticas–Normas Zonales, con 1,50 plazas por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable en las Normas Zonales de Vivienda Colectiva, Vivienda Colectiva Libre, Terciario y Equipamientos, tanto Públicos como Privados, y 2 plazas de aparcamiento por cada vivienda en las Normas Zonales de Vivienda Unifamiliar Aislada y Vivienda Unifamiliar en Hilera.

El número de plazas de aparcamiento distribuidas en el viario del Plan Parcial es de 1.177 plazas, superando por tanto el mínimo exigido de 939 plazas, por lo que queda justificado el cumplimiento del estándar mínimo de plazas de aparcamiento requeridas.

Existe por tanto una diferencia de 239 plazas como exceso, así para poder estimar el número de plazas que se pierden por vados serían las siguientes:

- 1 plaza por cada Vivienda Unifamiliar = 32 viviendas x 1 = 32 Plazas
- 0,50 plazas por cada Vivienda en Hilera. = 80 Viviendas x 0,50 = 40 Plazas
- 2 vados por Manzana colectiva de Terciario, Equipamiento y Residencial Colectiva= 15 Manzanas x 2 Vados (según PGOU) = 30 Plazas

Total, reducción por vados = 102 < 239 por lo que se considera adecuado

El número de plazas necesaria para personas de movilidad reducida es de 1/plaza accesible por cada 40 plazas necesarias.

El número mínimo de plazas debe ser  $1.177 / 40 = 29.42 = 30$  plazas

El Número de Plazas proyectado en el plan parcial según la definición gráfica del Plano O-05 Estructura Viaria es también de 30 plazas

#### **- Sistema Local de Espacios Libres.**

Los Sistemas Locales de Espacios Libres previstos se expresan y cuantifican en los cuadros de la presente Memoria Vinculante.

Se prevén 3 parcelas de dotación de espacios libres ubicadas entre las parcelas de equipamiento y las parcelas de Viviendas Unifamiliares en Hilera.

También se prevé una cuarta parcela de dotación local de Espacios Libres, ubicada en la zona central de la manzana con uso de Viviendas de Protección Pública.

Estas parcelas cumplen con las condiciones establecidas en el Art. 105.2.b) del RUCyL, de disponer de más de 500 m<sup>2</sup>, y poder inscribir dentro de su interior una circunferencia de diámetro superior a 20 metros.

Las superficies de las diferentes parcelas del Sistema Local de Espacios Libres es la siguiente:

SL-EL-01: 5.425,34 m<sup>2</sup>.

SL-EL-02: 3.647,35 m<sup>2</sup>.

SL-EL-03: 7.773,37 m<sup>2</sup>.

SL-EL-04: 5.540,04 m<sup>2</sup>.

TOTAL, SL-EL: 22.386,10 m<sup>2</sup>.

La ficha urbanística del Sector en concordancia con el Art. 105.1.b) establece un mínimo de 20 m<sup>2</sup> suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en uso predominante, con una limitación en superficie de un mínimo del 10% de la superficie del Sector.

20m<sup>2</sup> s/ 85.193,04 m<sup>2</sup> = 17.038,61 m<sup>2</sup>.

10% s/ 220.304,03 = 22.030,40 m<sup>2</sup>.

Por tanto, queda justificado que la superficie del sistema Local de Espacios Libres prevista en la ordenación del Plan Parcial de 22.386,10 m<sup>2</sup>, es superior al mínimo señalado en la ficha urbanística del vigente PGOU de 22.030,40 m<sup>2</sup> correspondiente al 10% de la superficie del Sector.

#### **– Sistema Local de Equipamientos.**

Los Sistemas Locales de Equipamientos previstos se expresan y cuantifican en los cuadros de la presente Memoria Vinculante.

Se prevén 2 parcelas de dotación de equipamientos de carácter privado, situadas en la parte central del Sector, como transición entre la manzana de RCL y las viviendas unifamiliares en hilera.

Además de las mencionadas, el Plan Parcial prevé 3 parcelas de equipamiento de carácter público, 2 situadas en la parte central del Sector, sirviendo de transición entre la edificación en altura y las viviendas unifamiliares en Hilera, y 1 en la parte Sur de la manzana donde se aloja el Sistema General de Equipamiento Público.

Las superficies y edificabilidades de las diferentes parcelas del Sistema Local de Equipamientos es la siguiente:

SL-EQ-02: 3.846,95 m<sup>2</sup>.

SL-EQ-03: 9.506,41 m<sup>2</sup>.

SL-EQ-04: 731,78 m<sup>2</sup>.

Total SL-EQ: 14.085,14 m<sup>2</sup>.

La ficha urbanística del Sector en concordancia con el Art. 105.1.b) del RUCyL de aplicación en ese momento, establecía un mínimo de 20 m<sup>2</sup> suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en uso predominante, con un mínimo del 5% de la superficie del Sector. El apartado 1.b) del Art. 106 del RUCyL determinaba que: «Al menos el 50% de la reserva para el sistema local de equipamientos debe destinarse a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública». Por tanto, la ficha establecía una reserva de equipamientos de titularidad pública de 10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante.

20 m<sup>2</sup> s/ 93.900,95 m<sup>2</sup> = 18.780,19 m<sup>2</sup>.

50% titularidad pública: 9.390,09 m<sup>2</sup>.

50% titularidad privada: 9.390,09 m<sup>2</sup>.

5% s/ 220.353,00 = 11.017,65 m<sup>2</sup>.

El Decreto 22/2004 de 29 de enero, introduce una serie de modificaciones en el RUCyL, entre ellas la del Art. 106, donde aumenta a 15 m<sup>2</sup> la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público, por cada 100 m<sup>2</sup> construibles con un mínimo del 5% de la superficie del Sector.

15 m<sup>2</sup> s/ 93.900,95 m<sup>2</sup> = 14.085,14 m<sup>2</sup>.

5% s/ 220.353,00 = 11.017,65 m<sup>2</sup>.

Por tanto, queda justificado que la superficie del sistema Local de Equipamientos de titularidad pública prevista en la ordenación del Plan Parcial de 14.085,14 m<sup>2</sup>, es igual al mínimo señalado de 14.085,14 m<sup>2</sup> (última modificación del RUCyL de 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en uso predominante).

### **MV-III-B-06.– VIVIENDAS.**

La ficha urbanística del Sector establece un número indicativo de viviendas de 748.

El número máximo de viviendas según la ficha del PGOU es de 60 viv/Ha, que aplicado a la superficie neta del Sector de 144.463 m<sup>2</sup> es de 867 viviendas.

El número de viviendas previsto en el presente Plan Parcial es de:

Vivienda Colectiva en bloque: 461 Viviendas.

Vivienda Colectiva Protección Pública: 228 Viviendas.

Vivienda Unifamiliar en Hilera: 80 Viviendas.

Vivienda Unifamiliar Aislada: 32 Viviendas.

Total, INDICATIVO PLAN PARCIAL: 801 Viviendas.

En las ordenanzas particulares de las zonas de Vivienda Colectiva Libre y Vivienda con Protección Oficial se permite el incremento de hasta un 9,50% del número de viviendas en cada parcela.

Por tanto, queda justificado que el número de viviendas previsto en la ordenación del Plan Parcial de 801, es inferior al número indicativo de viviendas señalado en la ficha urbanística del vigente PGOU de 867 correspondiente a 60 viv/ha sobre una superficie neta de 144.463 m<sup>2</sup> (Número indicativo de viviendas en ficha de 748).

Queda en total un número de 66 viviendas que se ha previsto que se puedan adjudicar, en la tipología de vivienda colectiva libre (RCL).

### **MV.–IV.–CONDICIONES ACCESIBILIDAD. ORDEN TMA/851/2021**

La orden TMA/851/2021 obliga a que los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y re-urbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en esta orden, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquellas con discapacidad permanente o temporal.

Los espacios públicos del presente Plan Parcial se han previsto con unas dimensiones y forma que permiten que se cumplan las determinaciones de la normativa mencionada. El consiguiente Proyecto de Urbanización, donde se precisarán las características detalladas de los elementos que configuran tanto los viarios, como los Espacios Libres, se ajustará a las determinaciones de la Orden, y a todas aquellas que le sean de aplicación desde el punto de vista de las condiciones de accesibilidad.

**MV-V.- LEY 5/2009, de 4 de JUNIO, del RUIDO de CASTILLA y LEÓN**

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, establece, en su artículo 7, «Planeamiento territorial y urbanístico», que en los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

No se establecen modificaciones a lo previsto en el PGOU de Soria, puesto que el Plan Parcial tiene por objeto establecer la Ordenación Detallada de un Sector de Suelo Urbanizable Programado, respetando en su integridad las previsiones y determinaciones que establece el vigente PGOU, por lo que no se prevén modificaciones respecto a la información obrante en los mapas de Ruido.

En la documentación gráfica se adjunta el Mapa del Ruido de la zona como plano de Información I-08.

**MV-VI.-TRÁMITE AMBIENTAL**

La tramitación ambiental del Plan Parcial se ha realizado con el correspondiente documento presentado como Anexo de Evaluación Estratégica Simplificada.

**MV-VII.- ESTUDIO ECONÓMICO**

El Estudio Económico debe recoger, conforme a lo establecido en el Art. 136.2.d) del RUCyL: «El Estudio Económico, que debe recoger las determinaciones del Plan Parcial sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación 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».

**MV-VII-1.- GASTOS DE URBANIZACIÓN**

El Estudio Económico se realiza teniendo en cuenta la totalidad de los gastos de urbanización previstos en el Art. 198 del RUCyL, entendiéndose todos los gastos que precisa la gestión urbanística del Sector:

**- Gastos de ejecución material de la urbanización:**

- a) La ejecución y regularización de las vías públicas.
- b) La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos.
- c) La ejecución o recuperación de los Espacios Libres Públicos.

Gastos complementarios:

- a) Elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y demás gastos asociados.
- b) Indemnizaciones a propietarios.
- c) Conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

Todos estos gastos de urbanización se han calculado teniendo en cuenta los costos medios de urbanización en Soria por m<sup>2</sup> de superficie de viario y de Espacios Libres, incrementados con un porcentaje del 6% de gastos generales y del 13% de beneficio industrial.

Para la cuantificación de la elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión se han tenido en cuenta los costos medios de todos los planes y proyectos necesarios para la conclusión de la totalidad del proceso urbanizador.

Se considera un gasto del 0,20€/m<sup>2</sup> en concepto de notaría y anuncios, y un costo de 3,25 €/m<sup>2</sup> en concepto de inscripción de la documentación.

Se valora de forma independiente las indemnizaciones a los propietarios de las edificaciones existentes e incompatibles con el planeamiento propuesto, así como el vallado y las posibles indemnizaciones por cultivos.

Como gastos de promoción y gestión de la actuación se estima un costo de un 5% de los gastos de control de la urbanización.

Al proponerse el sistema de Concurrencia para el desarrollo urbanístico del Sector, se valoran los gastos de retribución al urbanizador, estimados en un 8%.

Se considera también un costo de mantenimiento y conservación de la urbanización, hasta la recepción de la misma por parte del Ayuntamiento, cifrada en un 5% de los costos de urbanización.

Se considera unos costos de financiación de la actuación y garantías de la actuación cifrados en un 3% del coste total.

Todos estos gastos tienen carácter de aproximación, debiendo ajustarse al final del proceso a la realidad de los mismos.

**SORIA – SUR-D6**

<b>1.– Presupuesto de Ejecución Material Urbanización</b>			<b>4.297.178,95 €</b>
<b>A. Superficie sector</b>	<b>220.353,00</b>		
<b>B. Urbanización Viales</b>	<b>24.684,95</b>	105,00 €	2.591.919,75 €
Explanación, Pavimentación y Señalización Vial		75,50 €	1.863.713,73 €
Canalizaciones e Infraestructuras Servicios Urbanos		17,50 €	431.986,63 €
Conexión Vial SS GG		12,00 €	296.219,40 €
<b>C. Servicios Urbanos</b>	<b>24.684,95</b>	65,00 €	1.604.521,75 €
Abastecimiento Agua		10,00 €	246.849,50 €
Saneamiento		11,50 €	283.876,93 €
Energía Eléctrica y Soterramiento Líneas		25,00 €	617.123,75 €
Red de Telecomunicaciones		2,50 €	61.712,38 €
Otras Redes		3,50 €	86.397,33 €
Conexión SS GG Municipales		12,50 €	308.561,88 €
<b>D. Espacios Libres Públicos</b>	<b>22.386,10</b>	4,50 €	100.737,45 €
Arbolado y Especies Vegetales EL		1,00 €	22.386,10 €
Jardinería EL		2,00 €	44.772,20 €
Mobiliario Urbano EL		1,50 €	33.579,15 €
<b>2.– Gastos Generales y Beneficio Industrial (19% s/1)</b>			<b>816.464,00 €</b>
A. Gastos Generales 6%		6%	257.830,74 €
B. Beneficio industrial 13% 1		3%	558.633,26 €
<b>3.– Honorarios Técnicos Ordenación</b>			<b>677.585,48 €</b>
A. Plan Parcial		0,625 €	137.720,63 €
B. Medio Físico		0,075 €	16.526,48 €
B. Topógrafo		0,050 € 1	1.017,65 €
C. Estudio Geotécnico		0,125 €	27.544,13 €
D. Proyecto Urbanización		1,000 €	220.353,00 €
E. Dirección Urbanización		0,500 €	110.176,50 €
F. Dirección Técnica Urbanización		0,500 €	110.176,50 €
G. Estudio Seguridad y Salud		0,075 €	16.526,48 €
H. Plan y Coordinación Seguridad y Salud		0,125 €	27.544,13 €
<b>3.– Honorarios Técnicos Gestión</b>			<b>264.423,60 €</b>
A. Proyecto Actuación		0,450 €	99.158,85 €
B. Tasación y Valoraciones		0,150 €	33.052,95 €
C. Gestión y Contabilidad		0,300 €	66.105,90 €
D. Servicios Jurídicos		0,250 €	55.088,25 €
E. Reuniones y Comunicación		0,050 €	11.017,65 €

<b>4.- Notaría, Registro, Anuncios, Tributos y Tasas</b>	<b>760.217,85 €</b>	
A. Notaria	0,15 €	33.052,95 €
B. Anunciones y Publicaciones	0,05 €	11.017,65 €
C. Registro Propiedad	1,15 €	253.405,95 €
D. Actos Jurídicos	2,00 €	440.706,00 €
E. Ayuntamiento de Soria	0,10 €	22.035,30 €
<b>5.- Indemnizaciones</b>	<b>139.500,00 €</b>	
A. Edificaciones 149,00 500,00 € 74.500,00 €		
B. Vallados 37.500,00 €		
A. Cultivos 27.500,00 €		
<b>6. Gastos de promoción y gestión (5% s/1+2+3+4)</b>	<b>302.782,60 €</b>	
<b>7.- Retribución del Urbanizador (8% s/1+2+3+4+5+6)</b>	<b>580.652,20 €</b>	
<b>8.- Gastos de conservación (5% s/1+2)</b>	<b>255.682,15 €</b>	
<b>9.- Gastos financieros y garantías (3% s/1+2+3+4+5+6+7+8)</b>	<b>242.834,60 €</b>	
<b>10.- Total Gastos de Actuación sin I.V.A.</b>		
		<b>8.072.897,83 €</b>
<b>11.- I.V.A. (21% s/ 10) 1.695.308,54 €</b>		
<b>TOTAL</b>		<b>9.768.206,37 €</b>

## **MV-VII-2.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **MV-VII-2.1.- Gastos.**

Al objeto de analizar la sostenibilidad económica de la actuación, no se consideran como gastos las obras necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, agua, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas, y similares, puesto que la Administración recibirá las obras mencionadas y las cesiones correspondientes urbanizadas y libres de cargas.

Con respecto al mantenimiento de las infraestructuras, se consideran las tareas de mantenimiento e inspección de los viarios, y de todas las infraestructuras señaladas en el apartado anterior, cifrándose, de acuerdo con el cuadro de gastos en un porcentaje de un 5% anual, correspondiendo por tanto un costo anual de 255.682,15€. Este costo anual será previsiblemente muy inferior en los primeros años de puesta en marcha de las infraestructuras.

El costo de mantenimiento y servicio de abastecimiento, saneamiento y basuras, lo paga el usuario a través de las cuotas de servicio o tarifas correspondientes, por lo que no suponen carga económica para el Ayuntamiento.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, gas y telecomunicaciones, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresas cualificadas

en la materia. El costo de estas infraestructuras se cargará directamente a los usuarios, por lo que, al igual que lo señalado en el apartado anterior, no suponen carga económica para el Ayuntamiento.

Respecto al costo de alumbrado público, se hace una estimación, teniendo en cuenta el costo total de alumbrado público en España, según la Red Española de Estudios sobre la Contaminación Lumínica, de 950.000.000€, que aplicado a la población de España de 46.94 millones de habitantes, implica un gasto medio por habitante y año de 20,24€/hab/año. Este gasto medio será previsiblemente reducido con la incorporación de la tecnología LED en las luminarias del alumbrado del Sector.

Considerando una media de 2,50 habitantes por vivienda en la totalidad del Sector, nos encontramos con un gasto de alumbrado de:

$747 \text{ viviendas} \times 2,50 \text{ hab/viv} \times 20,24 \text{ €/hab/año} = 37.798,20\text{€}.$

Mantenimiento Urbanización: 255.682,15 €/año.

Alumbrado Público = 37.798,20 €/año.

**Total, Gastos Mantenimiento Anual: 293.480,35€/año.**

#### **MV-VII-2.1.– Ingresos.**

Se analizan a continuación los ingresos que va a recibir el Ayuntamiento a través de tasas y/o impuestos:

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

Las nuevas parcelas, supondrán un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana.

La recaudación por una vivienda tipo de 3 dormitorios (superficie construida de 100 m<sup>2</sup> por vivienda) es en el Ayuntamiento de Soria de 300,00€/vivienda; a esto habrá de sumar la recaudación por 1,50 plazas de garaje de construcción obligatoria, que a 30,00€ de media por plaza de garaje, implica una recaudación de 345,00 € por vivienda. Por ello consideramos un costo por m<sup>2</sup> de aprovechamiento medio de 3,45 €/m<sup>2</sup>, una vez corregido la superficie máxima edificable con los coeficientes de ponderación.

En cuanto al impuesto de vehículos de tracción mecánica, se considera una media de 1,50 vehículos por vivienda, con una media de 130 €/vehículo, con respecto al número máximo de viviendas previsto de 747.

En cuanto a los ingresos obtenidos por licencias de edificación, al producirse estos una sola vez, no se han considerado en el balance que determina la sostenibilidad anual de desarrollo urbanístico del Sector. En todo caso, si se incluyen, todavía se mejoran los resultados obtenidos.

- IBI:  $84.449,99 \text{ m}^2 \times 3,45 \text{ €/m}^2 = 291.352,47\text{€/año}$ .
- IVTM:  $801 \text{ viviendas} \times 1,50 \text{ v/vivienda} \times 130 \text{ €/vehículo} = 156.195,00\text{€/año}$ .
- Licencias: No se considera.

**Total, Ingresos: 447.547,47€/año.**

#### **MV-VII-2.3.– Balance Económico de la Actuación.**

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirá el desarrollo urbanístico del Sector, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante de los gastos e ingresos calculados.

Total, Gastos Mantenimiento Anual: 293.480,35€/año.

Total, Ingresos: 447.547,47€/año.

**Diferencia Ingresos- Gastos: 154.067,12 €/año.**

Por tanto, el Balance es más que positivo para la Hacienda Pública Local.

#### **MV-VII-2.4.– Conclusión.**

El análisis sobre la sostenibilidad económica para el desarrollo del Sector SUR-D6 propuesto, es favorable, ya que el balance Económico es positivo, superando los ingresos a los gastos.

Por tanto, la actuación es económicamente sostenible en las hipótesis consideradas en el presente Plan Parcial.

#### **MV-VIII.– SISTEMA GESTIÓN y PLAZOS**

Domus Ibérica SL, realiza el encargo de redacción del presente Plan Parcial, proponiendo como sistema de actuación para el desarrollo del Sector el de Concurrencia, regulado por los Artículos 269 a 276 del RUCyL, asumiendo el compromiso de presentación, transcurrido un mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, de la propuesta para desarrollar la actuación integrada, presentando el correspondiente Proyecto de Actuación.

##### **MV-VIII-1.– Plazos.**

En cuanto a los plazos, se consideran, con el carácter de máximos, los siguientes:

Tras la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUR-D6:

- 3 meses para la presentación en el Ayuntamiento de Soria el Proyecto de Actuación que contenga la propuesta de desarrollo del Sector SUR-D6 por el sistema de concurrencia.

Tras la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación:

- 1 mes para la constitución de una garantía de urbanización del 5% del coste de los gastos de urbanización previstos, conforme al Art. 273.b) del RUCyL.
- 6 meses para la presentación del Proyecto de Urbanización del Sector SUR-D6.

Tras la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización:

- 2 años para la ejecución de las obras de urbanización del Sector y entrega de los terrenos de cesión gratuita al Ayuntamiento de Soria, incluida la conexión del Sector con los Sistemas Generales, con la salvedad de que determinadas obras relativas a pavimentación de aceras, señalización, jardinería, mobiliario urbano y aquellas otras cuyo correcto acabado o reparación requiera esperar hasta la terminación de las obras de edificación, pudieran ser ejecutadas al concluir estas, sin perjuicio de su autorización por el Ayuntamiento con las garantías que resulten procedentes para asegurar la correcta ejecución de las mismas.

#### **MV-VIII-2.- Áreas de Tanteo y Retracto.**

Si bien al Art. 1.1.9. de las NN UU del vigente PGOU, en concordancia con lo dispuesto en el Art. 101.2 del RUCyL, considera las áreas de tanteo y retracto como determinaciones de ordenación detallada, su delimitación debe efectuarse en el Plan General de Ordenación, tal y como se establece en el Art. 386.1 del RUCyL.

El vigente PGOU de Soria no dispone de delimitación de áreas de tanteo y retracto en el Sector SUR-D6, por lo que en el presente Plan Parcial no se adopta ninguna previsión al respecto, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, con alguna de las finalidades del Art. 383 del RUCyL pueda establecerlas en futuras revisiones o modificaciones del vigente PGOU.

#### **MV-IX.- DELIMITACIÓN UNIDADES ACTUACIÓN**

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 73 de la LUCyL y en el Art. 108 del RUCyL, en la presente ordenación se procede a delimitar una única Unidad de Actuación que integra la totalidad del Sector SUR-D6, cuya delimitación coincide con la superficie del mismo, tal y como se prevé en los mencionados artículos.

#### **MV-X.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN**

Conforme a lo señalado en el Art. 98 del RUCyL, el presente Plan Parcial, al establecer la ordenación detallada, se indican los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaran fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

En cuanto a las edificaciones fuera de ordenación, en el presente Plan Parcial, se contemplan las actuales edificaciones de uso almacenaje y/o cobertizos existentes en las parcelas números 59 y 61, descritas en la Memoria de Información del presente Plan Parcial.

Respecto a los usos, el presente Plan Parcial, establece dentro de sus Normas Urbanísticas, los usos permitidos en cada Norma Zonal, así como los usos compatibles y prohibidos, cumpliendo, por tanto, con lo señalado en el Art. 98 del RUCyL.

#### **MV-XI.-RESUMEN EJECUTIVO -ÁMBITO de SUSPENSIÓN de LICENCIAS**

Se suspenden por tanto las licencias en todo el ámbito del presente Plan Parcial, desde el acuerdo de aprobación inicial hasta la aprobación definitiva, con los plazos máximos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto

6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo 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 (B.O.C. y L.4/03/2016), vigente a partir del 4/04/2016.

Conforme al artículo 136.1 del RUCyL, al tratarse de un Plan Parcial que establece la ordenación detallada de un Sector de Suelo Urbanizable Programado, se considera que como se ha comentado la suspensión de Licencias afecta a la totalidad del ámbito del Plan Parcial, la cual se recoge en el Plano de Situación (Plano I-01) del documento.

#### **MV-XII.- PRESENTACIÓN**

Señalado lo anterior, se presenta el presente PLAN PARCIAL de ordenación del Sector SUR-D6 para su tramitación reglamentaria, y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

**ANEXO II****DN-UN: NORMATIVA URBANÍSTICA****UN-I.- DISPOSICIONES GENERALES****UN-I-A.- OBJETIVOS**

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regulan la edificación y uso del suelo, de una forma armónica y coherente dentro del ámbito del Sector SUR-D6 «Los Royales Norte», en relación con el entorno y resto de la ciudad.

**UN-I-B.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Su ámbito de aplicación se extiende a la totalidad del Sector SUR-D6, cuya delimitación, que lo define con referencia a puntos perfectamente identificables y relacionados, viene recogida en los planos de información y ordenación del presente Plan Parcial.

**UN-I-C.- VIGENCIA DE LA ORDENACIÓN**

Estas Normas Urbanísticas entrarán en vigor con la publicación en el Boletín Oficial del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Parcial correspondiente al Sector SUR-D6 al que pertenecen.

A tenor de lo dispuesto en el Art. 56 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el mismo artículo sobre su revisión o modificación.

**UN-1-D.- JERARQUÍA NORMATIVA. NORMAS SUPLETORIAS**

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.

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-D6, 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.

**UN-1-E.- DEFINICIONES**

Como complemento a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas, en el presente Plan Parcial 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.

**UN-I-F.- DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****UN-I-F.01.- Ordenación de Detalle.**

Conforme al Art. 46.3 de la LUCyL y al Art. 101.2 del RUCyL, el presente Plan Parcial establece 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.

**UN-I-F.02.- Parcelaciones.**

La totalidad del Sector SUR-D6 constituye 1 sola 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 en el presente Plan Parcial, regulado en los artículos 269 a 276 del RUCyL.

**UN-I-F.03.- Proyectos de Urbanización.**

Se debe proceder al cumplimiento conjunto del deber de urbanización, mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización redactado conforme al Art. 95 de la LUCyL 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 del presente Plan Parcial.

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 establecidas en el presente Plan Parcial.

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.

El desarrollo de las previsiones del presente Plan Parcial, 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.

**UN-II.- DETERMINACIONES DE USO****UN-II-A.- USOS GLOBALES**

Según las hojas n.º 5 y 6 del conjunto de planos n.º 3 de Clasificación del Suelo y en concordancia con lo dispuesto en el Art. 2.8.3 de las NN UU del vigente PGOU, el Sector SU-D6 tiene como uso global predominante:

- Residencial (R).

Asimismo, 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.

Conforme al Art. 101.2 del RUCyL la ordenación detallada del suelo urbanizable comprende: ...Sistemas Locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos ...,exigiéndose además en la ficha del Sector (PGOU), un índice de variedad de uso del 20% con destino a Terciario o Dotacional Privado.

Por ello, en el presente Plan Parcial, se contemplan, además del Residencial, los siguientes usos globales:

- Terciario (TC).
- Equipamiento (EQ).
- Espacios Libres Públicos (EL).
- Sistemas de Vías Públicas (VI).
- Servicios Urbanos (SU).

**UN-II-A.01.- Uso Residencial (R).**

El uso Residencial (R) se corresponde con lo definido en el Art.2.8.6 de las NNUU del vigente PGOU y concierne al alojamiento permanente de personas. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda Unifamiliar:

Grado 1: Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA).

Grado 2: Vivienda Unifamiliar en Hilera (RUH).

- Vivienda Colectiva:

Grado 1: Vivienda Colectiva Libre (RCL).

Grado 2: Vivienda Colectiva con Protección Pública (RCP).

**UN-II-A.02.- Uso Terciario (TC).**

El Uso Terciario (TC) se corresponde con lo definido en los Artículos 2.8.18 a 2.8.24 de las NN UU del vigente PGOU. Comprende los usos pormenorizados recogidos en el Art. 2.8.19 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU.

**UN-II-A.03.– Uso Equipamiento (EQ).**

El Uso Equipamiento (EQ) se corresponde con lo definido en los Artículos 2.8.30 a 2.8.40 de las NN UU del vigente PGOU, y tiene por finalidad la prestación de servicios a la población, tal y como establece la Disposición Adicional Única del RUCyL en su apartado f)-5º

Grado 1: Equipamiento Privado (EQ-PR).

Grado 2: Equipamiento Público (SG-EQ /SL-EQ)

**UN-II-A.04.– Uso Espacios Libres públicos (EL).**

El uso de Espacios Libres Públicos (EL) se corresponde con lo definido en la Sección séptima del capítulo 8 de las NN UU del vigente PGOU, y se refiere, conforme a la DA única del RUCyL, apartado f)-3º, al sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques y jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

**UN-II-A.05.– Sistema de Vías Públicas (VI).**

El Sistema de Vías Públicas se corresponde con lo definido en la Sección octava del capítulo 8 de las NNUU del vigente PGOU, y tiene por finalidad posibilitar el movimiento de vehículos, personas y medios de transporte colectivo, así como su estancia o estacionamiento.

**UN-II-A.06.– Servicios Urbanos (SU).**

El uso de Servicios Urbanos se corresponde con lo definido en la Sección novena del capítulo 8 de las NNUU del vigente PGOU, y se refiere a la red de infraestructuras, y a las instalaciones destinadas a seguridad ciudadana, defensa, justicia, mercados, recintos feriales, servicios funerarios, u otros similares de interés general.

**UN-II-B.- REGULACIÓN DE USOS****UN-II-B.01.- Vivienda Unifamiliar (RU):**

Uso Predominante:

Residencial.

Grado 1; Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA).

Grado 2; Vivienda Unifamiliar Adosada (RUH).

Usos Compatibles:

Terciario.

Aparcamiento Privado en situación 3ª y 4ª.

Taller Doméstico en situación 1ª.

Despacho Profesional en situación 3ª.

Usos Prohibidos:

Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

**UN-II-B.02.- Vivienda Colectiva: (RC).**

Uso Predominante:

Residencial.

Grado 1; Vivienda Colectiva Libre (RCL).

Grado 2; Vivienda Colectiva Protección (RCP).

Usos Compatibles:

Grado 1:

Residencial Vivienda colectiva de Protección (RCP).

Terciario.

Hotelero, en situación 1ª y 3ª.

Apartamentos Turísticos, en situación 3ª, según las condiciones establecidas en el DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.

Despacho Profesional en situación 3ª.

Comercial, en situación 3ª en planta baja, categorías 1ª y 2ª y en situación 1ª y 2ª, categorías 2ª y 3ª

Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera; categorías 1ª, 2ª y en situación 3ª, categoría 3ª y en situación 1ª y 2ª, categorías 1ª y 2ª

Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todas sus categorías.

Dotaciones Urbanísticas.

Equipamiento, en situación 1ª y 3ª: en semisótano, planta baja y primera, en todas sus categorías.

Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en categorías 2ª y 4ª

Zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías.

Transportes y comunicaciones, en todas sus categorías.

Infraestructuras, en todas sus categorías.

Grado 2:

Terciario

Hotelero, en situación 1ª y 3ª.

Apartamentos Turísticos, en situación 3ª, según las condiciones establecidas en el DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.

Despacho Profesional en situación 3ª.

Comercial, en situación 3ª en planta baja, categorías 1ª y 2ª y en situación 1ª y 2ª, categorías 2ª y 3ª

Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera; categorías 1ª, 2ª y en situación 3ª, categoría 3ª y en situación 1ª y 2ª, categorías 1ª y 2ª

Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todas sus categorías.

Equipamiento, en situación 1ª y 3ª: en semisótano, planta baja y primera, en todas sus categorías

Dotaciones Urbanísticas.

Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en categorías 2ª y 4ª

Zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías

Transportes y comunicaciones, en todas sus categorías.

Infraestructuras, en todas sus categorías.

Únicamente para este Grado 2, está sujeto a compatibilidad de uso, la superficie edificable asignada a cada parcela de uso Terciario en el apartado 11 de la Norma Zonal.

Usos Prohibidos:

Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

#### **UN-II-B.03.- Terciario (TC).**

Uso Predominante:

Terciario.

Terciario (TC). En todas sus categorías y situaciones.

Usos Compatibles:

Residencial

Vivienda en situación 2ª. (\*)

Dotaciones Urbanísticas

Usos Prohibidos:

Zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías

Transportes y comunicaciones, en todas sus categorías.

Infraestructuras, en todas sus categorías.

Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

(\*) Viviendas anexas y vinculadas al equipamiento, con un número máximo de viviendas a razón de 1 vivienda por parcela, que con una superficie construida inferior a 100 m<sup>2</sup>.

**UN-II-B.04.- Equipamiento (EQ).**

Uso Predominante:

- Equipamiento (EQ).
- Grado 1: Equipamiento Privado (EQ-PR).
- Grado 2: Equipamiento Público (SG-EQ /SL-EQ).

Usos Compatibles:

- Residencial
- Vivienda en situación 2ª. (\*)
- Terciario
- Apartamentos Turísticos, en situación 3ª, según las condiciones establecidas en el DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.
- Terciario Comercial en todas sus categorías
- Oficinas, en todas sus categorías.
- Dotaciones Urbanísticas

Usos Prohibidos:

- Zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías
- Transportes y comunicaciones, en todas sus categorías.
- Infraestructuras, en todas sus categorías.
- Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

(\*) Viviendas anexas y vinculadas al equipamiento, con un número máximo de viviendas a razón de 1 vivienda por parcela, que con una superficie construida inferior a 100 m<sup>2</sup>.

**UN-III.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA****UN-III-A.- VIVIENDA UNIFAMILIAR-RU**

Se divide en los siguientes grados:

- Grado 1: Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA).
- Grado 2: Vivienda Unifamiliar en Hilera (RUH).

Tipología aplicable a las parcelas de Uso Pormenorizado Vivienda Unifamiliar (RU) del Sector SUR-D6.

Comprende los edificios destinados a uso característico Vivienda Unifamiliar y compatibles, que, respetando los retranqueos establecidos en su Normativa Particular, pueden extenderse libremente dentro de cada parcela, con las limitaciones de edificabilidad máxima que se recogen en la misma, con 2 plantas y 7,50 metros de altura máxima a cornisa, permitiéndose el uso bajo cubierta con una pendiente máxima del 35% (computable con los criterios del Art. 2.6.27 de las NN UU del vigente PGOU) hasta una altura de cumbrera de 4,00 metros sobre el último forjado.

En el grado 1, la edificación será aislada o pareada, con el número máximo de viviendas recogido en su Normativa Particular, pudiendo establecerse la tipología de Vivienda Unifamiliar en Hilera, mediante un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa, justificando que no se sobrepase el n.º máximo de viviendas del Sector.

En el grado 2 la edificación será Adosada o en Hilera, con el número máximo de viviendas recogido en su Normativa Particular.

### **UN-III-B.– VIVIENDA COLECTIVA–RC**

Se divide en los siguientes grados:

- Grado 1: Residencial Vivienda Colectiva Libre (RCL).
- Grado 2: Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública (RCP).

Tipología aplicable a las parcelas de Uso Pormenorizado Vivienda Colectiva (RC) del Sector SUR-D6.

Comprende los edificios destinados a Vivienda Colectiva Libre y compatibles, que, respetando los retranqueos establecidos en su Normativa Particular, pueden extenderse libremente dentro del área de movimiento de cada parcela, con las limitaciones de edificabilidad máxima y alturas que se recogen en la misma. Se permite el uso bajo cubierta con una pendiente máxima del 40% (computable con los criterios del Art. 2.6.27 de las NN UU del vigente PGOU) hasta una altura de cumbrera de 4,00 metros sobre el último forjado.

La edificación será Libre, dentro de los límites señalados, con el número máximo de viviendas recogido en su Normativa Particular.

### **UN-III-C.– TERCIARIO–TC**

Tipología aplicable a las parcelas de Uso Pormenorizado Terciario (TC) del Sector SUR-D6.

La construcción puede extenderse dentro del área de movimiento de cada parcela, con las limitaciones de edificabilidad máxima y alturas que se recogen en la misma. Se permite el uso bajo cubierta con una pendiente máxima del 40% (computable con los criterios del Art. 2.6.27 de las NN UU del vigente PGOU) hasta una altura de cumbrera de 4,00 metros sobre el último forjado.

Las licencias y condiciones de implantación se deberán ajustar a lo establecido en la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León y a la Normativa sectorial de aplicación.

La edificación será Libre, dentro de los límites señalados, con un número máximo de viviendas a razón de 1 vivienda por parcela, que con una superficie construida inferior a 100 m<sup>2</sup> deberán estar vinculadas al uso Terciario.

### **UN-III-D.– EQUIPAMIENTO–EQ**

Se divide en los siguientes grados:

- Grado 1: Equipamiento Privado (EQ-PR).
- Grado 2: Equipamiento Público (SG-EQ /SL-EQ)

Tipología aplicable a las parcelas de Uso Pormenorizado Equipamiento EQ del Sector SUR-D6.

Comprende las construcciones, instalaciones o espacios destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad, conforme a la DA única Apartado f)-5º del RUCyL, que puede extenderse dentro del área de movimiento de cada parcela, con las limitaciones de edificabilidad máxima y alturas que se recogen en la misma. Se permite el uso bajo cubierta con una pendiente máxima del 40% (computable con los criterios del Art. 2.6.27 de las NN UU del vigente PGOU) hasta una altura de cumbrera de 4,00 metros sobre el último forjado.

La edificación será Libre, dentro de los límites señalados, con un número máximo de viviendas a razón de 1 vivienda por parcela, que con una superficie construida inferior a 100 m<sup>2</sup> deberán estar vinculadas al uso de Equipamiento.

#### **UN-IV.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

Las condiciones de volumen de las futuras edificaciones se establecen para cada caso concreto en las Normas Específicas–Normas Zonales, de las presentes Normas Urbanísticas. En todo lo no recogido expresamente en las presentes Normas Urbanísticas, serán de obligado cumplimiento las Normas Generales de la Edificación expuestas en la Sección cuarta del Capítulo 2.6 del Título II de las NN UU del vigente PGOU de Soria

#### **UN-V.- OTRAS CONDICIONES**

##### **UN-V-A.- CONDICIONES HIGIÉNICAS**

Serán de obligado cumplimiento las condiciones higiénicas expuestas en la Sección quinta del Capítulo 2.6 del Título de las NN UU del vigente PGOU de Soria.

##### **UN-V-B.- CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS**

Serán de obligado cumplimiento las condiciones de las dotaciones de servicio en los edificios expuestas en la Sección sexta del Capítulo 2.6 del Título de las NN UU del vigente PGOU de Soria y en la normativa sectorial aplicable.

##### **UN-V-C.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD**

Serán de obligado cumplimiento las condiciones de acceso y seguridad expuestas en la Sección séptima del Capítulo 2.6 del Título de las NN UU del vigente PGOU de Soria.

##### **UN-V-D.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Serán de obligado cumplimiento las condiciones estéticas expuestas en la Sección octava del Capítulo 2.6 del Título de las NN UU del vigente PGOU de Soria.

#### **UN-VI.-NORMAS ESPECÍFICAS–NORMAS ZONALES**

##### **UN-VI-1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las presentes Normas Zonales son de aplicación en los suelos incluidos dentro de la delimitación del Sector SUR-D6 del vigente PGOU de Soria.

En base a lo dispuesto en el Art. 3.2.4 de las NU del citado PGOU y en el Art. 46 de la LUCyL, las zonas ordenadas por el presente Plan Parcial de Ordenación, estarán sujetas

en cuanto a su calificación pormenorizada a lo determinado en la Memoria Vinculante y documentación gráfica del presente Plan Parcial.

### **UN-VI-2.- FINALIDADES ESPECÍFICAS DE LA ACTUACIÓN**

El presente Plan Parcial tiene como objetivo establecer la ordenación detallada del Sector SUR-D6, con las determinaciones de los artículos 42 de la LUCyL, y 101 a 108 (por remisión al 140) del RUCyL en base a las directrices del vigente PGOU y, en especial, las condiciones de la Sección Segunda del Capítulo 2 del Título 3 de las NNUU del vigente PGOU que le son de aplicación, cumpliendo lo establecido en los artículos 46 de la LUCyL y 138 del RUCyL.

### **UN-VI-3.- NORMAS ZONALES**

El presente Plan Parcial define las 4 Normas Zonales siguientes, que constituyen la base de zonificación del Sector SUR-D6 «Los Royales Norte»:

- N.º 6/1: Vivienda Unifamiliar (RU).  
Grado 1: Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA).  
Grado 2: Vivienda Unifamiliar en Hilera (RUH).
- N.º 6/2: Vivienda Colectiva (RC).  
Grado 1: Vivienda Colectiva Libra (RCL).  
Grado 2: Vivienda Colectiva Protección (RCP).
- N.º 6/3: Terciario (TC).
- N.º 6/4: Equipamiento (EQ)  
Grado 1: Equipamiento Privado (EQ-PR).  
Grado 2: Equipamiento Público (SG-EQ /SL-EQ).

Los usos pormenorizados de espacios libres, vías públicas y servicios urbanos, se regirán por las mismas condiciones que el vigente PGOU establece para estos usos en las Secciones Séptima, Octava y Novena del Capítulo 8 del Título 2 de las NN UU del Plan General, respectivamente.

#### **UN-VI-3.01.- Norma Zonal 6/1-Vivienda Unifamiliar (RU).**

0.- Ámbito de Aplicación.

Zonas de residencia unifamiliar en baja densidad.

Se divide en los siguientes grados:

- Grado 1: Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA).
- Grado 2: Vivienda Unifamiliar en Hilera (RUH).

## 1.- Usos.

Uso Predominante: Residencial.

- Grado 1; Vivienda Unifamiliar Aislada (RUA).
- Grado 2; Vivienda Unifamiliar Adosada (RUH).

Usos Compatibles: Terciario.

- Aparcamiento Privado en situación 3ª y 4ª.
- Taller Doméstico en situación 1ª.
- Despacho Profesional en situación 3ª.

Usos Prohibidos: Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

## 2.- Tipología.

Tipo RU descrito en la presente Normativa, apartado UN-III-A.

## 3.- Parcela mínima.

Grado 1: Se establece una parcela mínima de 250 m<sup>2</sup> por vivienda, con la salvedad relativa a cambio de tipología mediante Estudio de Detalle.

Grado 2: Se establece una parcela mínima de 150 m<sup>2</sup> por vivienda.

## 4.- Ocupación de Parcela.

La ocupación máxima de parcela viene determinada por el área de movimiento resultante de los retranqueos máximos establecidos.

## 5.- Patios de parcela.

No se permiten patios cerrados.

## 6.- Alineaciones y Rasantes.

Se distinguen 2 tipos de alineaciones:

- Alineación exterior.

Se corresponde con la definición del Art. 2.6.4 de las NN UU del vigente PGOU, como líneas que separan los suelos edificables de los no edificables de dominio público.

- Límite máximo de zona edificable.

Se corresponde con la definición del Art. 2.6.10 de las NN UU del vigente PGOU, que se refiere a la línea de movimiento de la edificación sobre la que se admiten todo tipo de retranqueos, y los elementos salientes permitidos en las condiciones específicas de cada uso.

Las rasantes serán las señaladas en los planos de Alineaciones y Rasantes, y en los perfiles longitudinales del viario. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes señaladas mediante los acuerdos oportunos.

**7.– Fondo Edificable.**

No se fija fondo edificable, siendo edificable la superficie que resulte dentro de los retranqueos establecidos.

**8.– Retranqueos.**

Mínimo a alineación exterior: 3,00 metros medidos desde la proyección horizontal de todo cuerpo edificado ocupable, hasta la alineación exterior. Se excluyen de esta limitación los garajes enterrados y los situados en planta baja, abiertos o cerrados, que podrán situarse en línea exterior siempre que no ocupen más del 50% del frente de la parcela, y dispongan de 1 sola planta sobre la rasante.

Mínimo a linderos: 3,00 metros medidos desde la proyección horizontal de todo cuerpo edificado ocupable, hasta los linderos laterales. Se permiten viviendas pareadas o adosadas en el lindero lateral, siempre que respondan a un proyecto conjunto, o exista acuerdo entre los propietarios que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

**9.– Altura de la edificación y número máximo de plantas.**

El número máximo de plantas, no obligatorio es de 2 (Baja + 1).

La altura máxima de cornisa será de 7,50 metros.

Por encima del número máximo de plantas se permiten aprovechamientos bajo cubierta en los términos del Art. 2.6.26 de las NN UU del vigente PGOU.

**10.– Cubierta.**

En caso de cubierta inclinada, la pendiente máxima de la misma será del 35%.

**11.– Edificabilidad. Superficie máxima edificable. N.º de Viviendas.**

La edificabilidad se computará sobre cada una de las parcelas de carácter privado en los términos del Art. 2.6.27 de las NN UU del vigente PGOU. En planta baja no computará la superficie destinada a garaje aparcamiento hasta un máximo de 30 m<sup>2</sup> de superficie útil; siempre y cuando no tenga sótano con acceso rodado. En plantas bajo rasante no computará la superficie destinada a garaje-aparcamiento, instalaciones, almacén trastero y otros usos no vivideros.

El número máximo de viviendas, y la superficie máxima edificable en cada parcela es el siguiente:

**Grado 1 (RUA):**

Parcela RUA-1: 5 Viviendas; 875,00 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Parcela RUA-2: 7 Viviendas; 1.225,00 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Parcela RUA-3: 7 Viviendas; 1.225,00 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Parcela RUA-4: 7 Viviendas; 1.225,00 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Parcela RUA-5: 6 Viviendas; 1.050,00 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Grado 2 (RUH):

Parcela RUH-1: 11 Viviendas; 1.375,00 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Parcela RUH-2: 16 Viviendas; 2.000,00 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Parcela RUH-3: 17 Viviendas; 2.125,00 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Parcela RUH-4: 18 Viviendas; 2.250,00 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Parcela RUH-5: 18 Viviendas; 2.250,00 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

12.– Plazas de aparcamiento.

En el interior de las edificaciones es obligatorio disponer de al menos 1,50 plazas de garaje por cada vivienda.

El cómputo de plazas de garaje se realizará por parcelas individuales.

13.– Vuelos.

Se autorizan todo tipo de elementos volados sobre la alineación exterior en las condiciones del Art. 2.6.32 de las NN UU del vigente PGOU.

Las cornisas y aleros sobre la alineación exterior tendrán las dimensiones establecidas en el Art. 2.6.33 de las NNUU del vigente PGOU.

En el interior de la parcela la composición de cuerpos volados, cornisas y aleros será libre.

14.– Otras Condiciones.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros.

### **UN-VI-3.03.– Norma Zonal 6/2–Vivienda Colectiva (RC).**

0.– Ámbito de Aplicación.

Zonas de residencia colectiva.

Se divide en los siguientes grados:

- Grado 1: Residencial Vivienda Colectiva Libre (RCL).
- Grado 2: Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública (RCP).

**1.- Usos.****Uso Predominante:**

- Residencial
- Grado 1: Vivienda Colectiva Libre (RCL).
- Grado 2: Vivienda Colectiva Protección (RCP).

**Usos Compatibles:****Grado 1:**

- Residencial Vivienda colectiva de Protección (RCP).
- Terciario
- Hotelero, en situación 1ª y 3ª.
- Apartamentos Turísticos, en situación 3ª, según las condiciones establecidas en el DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.
- Despacho Profesional en situación 3ª.
- Comercial, en situación 3ª en planta baja, categorías 1ª y 2ª y en situación 1ª y 2ª, categorías 2ª y 3ª
- Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera; categorías 1ª, 2ª y en situación 3ª, categoría 3ª y en situación 1ª y 2ª, categorías 1ª y 2ª
- Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todas sus categorías.
- Equipamiento, en situación 1ª y 3ª: en semisótano, planta baja y primera, en todas sus categorías
- Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en categorías 2ª y 4ª
- Zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías
- Transportes y comunicaciones, en todas sus categorías.
- Infraestructuras, en todas sus categorías.

**Grado 2:**

- Terciario.
- Hotelero, en situación 1ª y 3ª.
- Apartamentos Turísticos, en situación 3ª, según las condiciones establecidas en el DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.
- Despacho Profesional en situación 3ª.
- Comercial, en situación 3ª en planta baja, categorías 1ª y 2ª y en situación 1ª y 2ª, categorías 2ª y 3ª
- Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera; categorías 1ª, 2ª y en situación 3ª, categoría 3ª y en situación 1ª y 2ª, categorías 1ª y 2ª
- Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todas sus categorías.
- Equipamiento, en situación 1ª y 3ª: en semisótano, planta baja y primera, en todas sus categorías
- Dotaciones Urbanísticas.
- Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en categorías 2ª y 4ª
- Zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías
- Transportes y comunicaciones, en todas sus categorías.
- Infraestructuras, en todas sus categorías.

Para el Grado 2, la edificabilidad total que ha de dedicarse a terciario en cada parcela está limitada a la asignada en el apartado 11 de la norma zonal. Siendo solamente la edificabilidad asignada al uso terciario la que es compatible con el resto de usos compatibles.

El Uso Residencial Colectiva Protección no es compatible con ningún otro Uso

Usos Prohibidos: Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

**2.– Tipología.**

Tipo RC descrito en la presente Normativa, apartado UN-III-B.

**3.– Parcela mínima.**

Se establece una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> a efectos de adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación a que se refiere el Art. 248 del RUCyL.

**4.– Ocupación de Parcela.**

La ocupación máxima de parcela viene determinada por el área de movimiento de la edificación.

En plantas bajo rasante la ocupación máxima de parcela será del 100%.

**5.– Patios de parcela.**

Conforme a la Sección 5ª del Capítulo 6 del Título 2 de las NN UU del vigente PGOU (Artículos 2.6.36 a 2.6.45).

**6.– Alineaciones y Rasantes.**

Alineaciones exteriores de manzana señaladas en los Planos de Alineaciones conforme con la definición del Art. 2.6.4 de las NN UU del vigente PGOU.

Las rasantes serán las señaladas en los planos de Alineaciones y Rasantes, y en los perfiles longitudinales del viario. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes señaladas mediante los acuerdos oportunos.

**7.– Fondo Edificable.**

En plantas sobre rasante, las edificaciones que se proyecten podrán adoptar cualquier forma y situarse libremente dentro de las alineaciones exteriores dentro del área de movimiento de la edificación. En todo caso deberán respetarse las distancias establecidas para patios en la Sección 5ª del Capítulo 6 del Título 2 de las NN UU del vigente PGOU (Artículos 2.6.36 a 2.6.45).

En plantas de sótano, el fondo podrá aumentarse a la totalidad de la parcela.

**8.– Retranqueos.**

Se permiten todo tipo de retranqueos sobre la alineación señalada en la documentación gráfica.

**9.– Altura de la edificación y número máximo de plantas.**

El número máximo de plantas, no obligatorio es de 8 (B+7).

La altura máxima de cornisa en función del número de plantas será:

8 plantas: 25,50 m.

7 plantas: 22,50 m.

6 plantas: 19,50 m.

5 plantas: 13,50 m.

La altura mínima libre de planta baja se fija en 2,80 metros.

La altura mínima libre en plantas superiores será de 2,50 metros.

Por encima del número máximo de plantas se permiten aprovechamientos bajo cubierta en los términos del Art. 2.6.26 de las NN UU del vigente PGOU. La altura máxima de cumbrera sobre el suelo de forjado de la última planta será de 4,00 metros.

Se podrán superar las alturas máximas mencionadas, respetando que la altura sea menor que 3/2 de la distancia a la fachada más próxima, conforme a lo determinado en el Art. 103.2.a) del RUCyL, siempre que se tramite un Estudio de Detalle.

10.– Cubierta.

En caso de cubierta inclinada, la pendiente máxima de la misma será del 40%.

11.– Edificabilidad. Superficie máxima edificable. N.º de Viviendas.

La edificabilidad se computará sobre la totalidad de la parcela de carácter privado incluyendo los espacios libres anejos a las edificaciones.

El número máximo de viviendas y la superficie máxima edificable en uso residencial en cada parcela es el siguiente:

Grado 1 (RCL):

Parcela RCL-1: 88 (100) Viviendas; 7.025,37 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Parcela RCL-2: 67 (77) Viviendas; 5.404,17 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Parcela RCL-3: 104 (119) Viviendas; 8.345,71 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Parcela RCL-4: 112 (128) Viviendas; 8.975,81 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Parcela RCL-5: 90 (103) Viviendas; 7.223,57 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

El número máximo de viviendas podrá incrementarse hasta un 9,50 % (número máximo de viviendas entre paréntesis), siempre que se incluyan en un proyecto unitario sobre la totalidad de una de las parcelas ordenadas en el presente Plan Parcial.

En cada parcela se incluye el uso Terciario con la siguiente superficie edificable en dicho uso:

Parcela RCL-1: 454,50 m<sup>2</sup> Edificabilidad Terciario.

Parcela RCL-2: 349,62 m<sup>2</sup> Edificabilidad Terciario.

Parcela RCL-3: 539,92 m<sup>2</sup> Edificabilidad Terciario.

Parcela RCL-4: 581,32 m<sup>2</sup> Edificabilidad Terciario.

Parcela RCL-5: 467,32 m<sup>2</sup> Edificabilidad Terciario.

Grado 2 (RCP):

Parcela RCP-1: 84 Viviendas; 8.340,81 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Parcela RCP-2: 72 Viviendas; 7.100,28 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Parcela RCP-3: 72 Viviendas; 7.095,14 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

En cada parcela se incluye el uso terciario con la siguiente superficie edificable en dicho uso:

Parcela RCP-1: 539,60 m<sup>2</sup> Edificabilidad Terciario.

Parcela RCP-2: 459,35 m<sup>2</sup> Edificabilidad Terciario.

Parcela RCP-3: 459,01 m<sup>2</sup> Edificabilidad Terciario.

12.– Plazas de aparcamiento.

En el interior de las edificaciones es obligatorio disponer de 1,50 plazas de garaje por cada vivienda, (Art.2.8.9.9 de las NN UU del vigente PGOU).

13.– Vuelos.

Se autorizan todo tipo de elementos volados sobre la alineación exterior en las condiciones del Art. 2.6.32 de las NN UU del vigente PGOU.

Las cornisas y aleros sobre la alineación exterior tendrán las dimensiones establecidas en el Art. 2.6.33 de las NNUU del vigente PGOU.

En el interior de la parcela la composición de cuerpos volados, cornisas y aleros será libre.

14.– Otras Condiciones.

La edificación deberá distribuirse de forma que ningún edificio tenga una dimensión longitudinal en planta entre 2 vértices de su perímetro superior a 100,00 metros.

**UN-VI-3.03.– Norma Zonal 6/3–Terciario (TC).**

0.– Ámbito de Aplicación.

Zonas destinadas a actividades de Uso Terciario.

**1.- Usos.****Uso Predominante:**

- Terciario.
- Terciario (TC) En todas sus categorías

**Usos Compatibles:**

- Residencial.
- Vivienda en situación 2ª. (\*)
- Dotaciones Urbanísticas.

**Usos Prohibidos:**

- Zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías
- Transportes y comunicaciones, en todas sus categorías.
- Infraestructuras, en todas sus categorías.
- Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

(\*) Viviendas anexas y vinculadas al uso terciario, con un número máximo de viviendas a razón de 1 vivienda por parcela, que con una superficie construida inferior a 100 m<sup>2</sup>.

**2.- Tipología.**

Tipo TC descrito en la presente Normativa, apartado UN-III-C.

**3.- Parcela mínima.**

Se establece una parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

**4.- Ocupación de Parcela.**

La ocupación máxima de parcela viene determinada por el área de movimiento de la edificación

**5.- Patios de parcela.**

Conforme a la Sección 5ª del Capítulo 6 del Título 2 de las NN UU del vigente PGOU (Artículos 2.6.36 a 2.6.45).

**6.- Alineaciones y Rasantes.**

Alineaciones exteriores de manzana señaladas en los Planos de Alineaciones conforme con la definición del Art. 2.6.4 de las NN UU del vigente PGOU.

Las rasantes serán las señaladas en los planos de Alineaciones y Rasantes, y en los perfiles longitudinales del viario. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes señaladas mediante los acuerdos oportunos.

**7.- Fondo Edificable.**

En plantas sobre rasante, las edificaciones que se proyecten podrán adoptar cualquier forma y situarse libremente dentro de las alineaciones exteriores dentro del área de movimiento de la edificación. En todo caso deberán respetarse las distancias establecidas para patios en la Sección 5ª del Capítulo 6 del Título 2 de las NN UU del vigente PGOU (Artículos 2.6.36 a 2.6.45).

En plantas de sótano, el fondo podrá aumentarse a la totalidad de la parcela.

8.– Retranqueos.

Se permiten todo tipo de retranqueos sobre la alineación señalada en la documentación gráfica.

9.– Altura de la edificación y número máximo de plantas.

El número máximo de plantas, no obligatorio es de 5 (B+4).

La altura máxima de cornisa en función del número de plantas será:

5 plantas: 18,00 m.

4 plantas: 15,00 m.

3 plantas: 12,00 m.

2 plantas: 9,00 m.

La altura mínima libre de planta baja se fija en 3,20 metros.

La altura mínima libre en plantas superiores será de 2,70 metros.

Por encima del número máximo de plantas se permiten aprovechamientos bajo cubierta en los términos del Art. 2.6.26 de las NN UU del vigente PGOU. La altura máxima de cumbrera sobre el suelo de forjado de la última planta será de 4,00 metros.

Se podrán superar las alturas máximas mencionadas, respetando que la altura sea menor que  $3/2$  de la distancia a la fachada más próxima, conforme a lo determinado en el Art. 103.2.a) del RUCyL, siempre que se tramite un Estudio de Detalle o un proyecto unitario sobre la totalidad de una de las parcelas ordenadas en el presente Plan Parcial.

10.– Cubierta.

En caso de cubierta inclinada, la pendiente máxima de la misma será del 40%.

11.– Edificabilidad. Superficie máxima edificable

La edificabilidad se computará sobre la totalidad de la parcela de carácter privado incluyendo los espacios libres anejos a las edificaciones.

La superficie máxima edificable en cada parcela de uso Terciario es el siguiente:

Parcela TC-1: 6.946,04 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

12.– Plazas de aparcamiento.

En el interior de las edificaciones es obligatorio disponer de un mínimo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

**13.– Vuelos.**

Se autorizan todo tipo de elementos volados sobre la alineación exterior en las condiciones del Art. 2.6.32 de las NN UU del vigente PGOU.

Las cornisas y aleros sobre la alineación exterior tendrán las dimensiones establecidas en el Art. 2.6.33 de las NNUU del vigente PGOU.

En el interior de la parcela la composición de cuerpos volados, cornisas y aleros será libre.

**14.– Otras Condiciones.**

Serán de aplicación las condiciones legales de carácter sectorial, así como las condiciones establecidas en el apartado B de los Artículos 2.8.25 a 2.8.38 de las NN UU del vigente PGOU.

**UN-VI-3.04.– Norma Zonal 6/4–Equipamiento (EQ).****0.– Ámbito de Aplicación.**

Zonas destinadas a Equipamiento (EQ).

Se divide en los siguientes grados:

- Grado 1: Equipamiento Privado (EQ-PR).
- Grado 2: Equipamiento Público (SL-EQ) y (SG-EQ)

**1.- Usos.**

Uso Predominante:

- Equipamiento (EQ).
- Grado 1: Equipamiento Privado (EQ-PR).
- Grado 2: Equipamiento Público (SL-EQ) y (SG-EQ)

Usos Compatibles:

Para Todos los Grados:

- Residencial,
- Vivienda en situación 2ª. (\*)
- Residencia Comunitaria

Terciario

Apartamentos Turísticos, en situación 3ª, según las condiciones establecidas en el DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.

- Terciario Comercial en todas sus categorías
- Oficinas, en todas sus categorías

Dotaciones Urbanísticas.

- Zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías
- Transportes y comunicaciones, en todas sus categorías.
- Infraestructuras, en todas sus categorías.

Industrial

Servicios Empresariales, en todas sus categorías.

Usos Prohibidos:

Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

(\*) Viviendas anexas y vinculadas al equipamiento, con un número máximo de viviendas a razón de 1 vivienda por parcela, que con una superficie construida inferior a 100 m<sup>2</sup>.

## 2.– Tipología.

Tipo EQ-PR, SL-EQ y SG-EQ, descrito en la presente Normativa, apartados UN-III-D.

## 3.– Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>.

## 4.– Ocupación de Parcela.

La ocupación máxima de parcela viene determinada por el área de movimiento de la edificación.

## 5.– Patios de parcela.

Conforme a la Sección 5ª del Capítulo 6 del Título 2 de las NN UU del vigente PGOU (Artículos 2.6.36 a 2.6.45).

## 6.– Alineaciones y Rasantes.

Alineaciones exteriores de manzana señaladas en los Planos de Alineaciones conforme con la definición del Art. 2.6.4 de las NN UU del vigente PGOU.

Las rasantes serán las señaladas en los planos de Alineaciones y Rasantes, y en los perfiles longitudinales del viario. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes señaladas mediante los acuerdos oportunos.

## 7.– Fondo Edificable.

En plantas sobre rasante, las edificaciones que se proyecten podrán adoptar cualquier forma y situarse libremente dentro de las alineaciones exteriores dentro del área de movimiento de la edificación. En todo caso deberán respetarse las distancias establecidas para patios en la Sección 5ª del Capítulo 6 del Título 2 de las NN UU del vigente PGOU (Artículos 2.6.36 a 2.6.45). En plantas de sótano, el fondo podrá aumentarse a la totalidad de la parcela.

## 8.– Retranqueos.

Se permiten todo tipo de retranqueos sobre la alineación señalada en la documentación gráfica.

9.– Altura de la edificación y número máximo de plantas.

- Grado 1: El número máximo de plantas, no obligatorio es de 4 (B+3)
- Grado 2: El número máximo de plantas, no obligatorio es de 4 (B+3). Si por requerimientos del equipamiento de titularidad pública excepcionalmente y previo informe de los servicios técnicos municipales podrá llegar a ocho (8) alturas y 30 metros

La altura máxima de cornisa en función del número de plantas será:

4 plantas: 15,00 m.

3 plantas: 12,00 m.

2 plantas: 9,00 m.

La altura mínima libre de planta baja se fija en 3,20 metros.

La altura mínima libre en plantas superiores será de 2,70 metros.

Por encima del número máximo de plantas se permiten aprovechamientos bajo cubierta en los términos del Art. 2.6.26 de las NN UU del vigente PGOU. La altura máxima de cumbrera sobre el suelo de forjado de la última planta será de 4,00 metros.

Se podrán superar las alturas máximas mencionadas, respetando que la altura sea menor que  $3/2$  de la distancia a la fachada más próxima, conforme a lo determinado en el Art. 103.2.a) del RUCyL, siempre que se tramite un Estudio de Detalle o un proyecto unitario sobre la totalidad de una de las parcelas ordenadas en el presente Plan Parcial.

10.– Cubierta.

En caso de cubierta inclinada, la pendiente máxima de la misma será del 40%.

11.– Edificabilidad. Superficie máxima edificable.

La edificabilidad se computará sobre la totalidad de la parcela incluyendo los espacios libres anejos a las edificaciones.

La superficie máxima edificable en cada parcela de uso Equipamiento es el siguiente:

Grado 1: Asignada a cada parcela de la siguiente manera:

Parcela EQ-PR-01: 2.793,15 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Parcela EQ-PR-02: 5.190,35 m<sup>2</sup> Edificabilidad.

Grado 2: Según el artículo 2.8.29. Regulación. Dotaciones Generales punto 6 del PGOU de 150 m<sup>2</sup> Edificables por m<sup>2</sup> de Parcela. Si por requerimientos del equipamiento de titularidad pública excepcionalmente y previo informe de los servicios técnicos municipales se podrá duplicar la edificabilidad asignada a la parcela, siempre y cuando no supere el volumen definido por la envolvente máxima de la parcela.

Las parcelas de titularidad pública son las siguientes:

Parcela SG-EQ-01:

Parcela SL-EQ-02:

Parcela SL-EQ-03:

Parcela SL-EQ-04:

12.– Plazas de aparcamiento.

En el interior de las edificaciones es obligatorio disponer de un mínimo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

13.– Vuelos.

Se autorizan todo tipo de elementos volados sobre la alineación exterior en las condiciones del Art. 2.6.32 de las NN UU del vigente PGOU.

Las cornisas y aleros sobre la alineación exterior tendrán las dimensiones establecidas en el Art. 2.6.33 de las NNUU del vigente PGOU.

En el interior de la parcela la composición de cuerpos volados, cornisas y aleros será libre.

14.– Otras Condiciones.

Serán de aplicación las condiciones legales de carácter sectorial, así como las condiciones establecidas en el apartado B de los Artículos 2.8.25 a 2.8.38 de las NN UU del vigente PGOU.

**ANEXO III LISTADO DE CAMBIOS (ART. 158 RUCYL)****ANTECEDENTES:**

Se han recibido diferentes documentos en el trámite de exposición pública de la aprobación inicial a los cuales se ha realizado informe de su contenido por el equipo redactor.

También se han realizado informes sectoriales, los cuales han provocado cambios en el documento de carácter técnico como han sido, Dirección General de Vivienda y Urbanismos de la Junta de Castilla y León, Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Asuntos económicos y transformación digital, etc.

Para la inclusión y adaptación de las alegaciones y los cambios se ha elaborado un TEXTO REFUNDIDO de la documentación del Plan Parcial para su aprobación definitiva.

**CAMBIOS REALIZADOS:**

Los cambios realizados son los siguientes:

**TELECOMUNICACIONES:**

- Se ha incorporado todas las cuestiones técnicas de carácter particular como general del informe realizado. Para ello se ha modificado el punto *MV-II-C-08.– Infraestructuras. y se ha incorporado el epígrafe de la memoria vinculante MV-II-D.– REPERCUSIONES del PLANEAMIENTO SECTORIAL APLICABLE, punto MV-II-D-02.– Redes de Telecomunicaciones.* Adaptando todo el documento según las determinaciones de la Legislación vigente.

**DIRECCIÓN GENERAL VIVIENDA**

- Se ha incorporado un nuevo epígrafe *MV-II-D.–REPERCUSIONES del PLANEAMIENTO SECTORIAL APLICABLE*, con la afección de los informes sectoriales del Plan parcial, en concreto lo referente a espacios comerciales punto *MV-II-D-01.–Usos Comerciales.*

Se han incorporado referencias a la legislación sectorial a aplicar en el Uso Terciario.

- Se han corregido las discrepancias de denominación de la Memoria Vinculante, Las Normas urbanísticas y la Documentación Gráfica.

- Se ha corregido la referencia al artículo 102.2 del Punto *MV-II-C-01 «Calificación Urbanística»* y el apartado *UN-II-A.– Usos Globales»* según lo planteado en el informe

- Se ha eliminado la edificabilidad de los Equipamientos Públicos, apartados *MV-II-C-06 y 07*

- Se ha corregido el aprovechamiento asignado a los propietarios al *MV-II-D-01.– Usos Comerciales. 85%* , en la Tabla del apartado *MV-III-B-01.– «Aprovechamiento-Superficie Edificable».*

- Se ha completado la justificación del Número de Plazas de aparcamiento, apartado *MV-III-B-05.*

- También se ha aumentado la dotación de Sistema Local Equipamiento en 731,78 m<sup>2</sup> con una nueva parcela denominada *SL-EQ-04*

### ALEGACIONES

Respecto a las alegaciones formuladas, su contenido y alteraciones son propios del Proyecto de Actuación, en el cual se tendrán en cuenta para su incorporación si procede, tras el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Además, se han realizado los siguientes cambios:

- Se ha incorporado en el punto MI.II.D.3.–Datos Catastrales, cuadro resumen de los propietarios que les fueron reconocidos sus aprovechamientos por cuerdo 25 de Octubre de 2017 del Ayuntamiento de Soria, en resolución de alcaldía a propuesta del Servicio de Seguimiento de Programas, los aprovechamientos urbanísticos que se corresponden parcialmente con la parcela catastral Camino de los Royales

### OTRAS MODIFICACIONES

- En las Normas Urbanísticas, se ha incorporado el Uso Residencial Comunitaria, como compatible con el Uso Equipamiento, tanto público como privado.

- Se ha ajustado la altura de los equipamientos a cuatro (4) alturas, ya que son las establecidas en el PGOU, permitiéndose duplicar los valores de edificabilidad y alturas en el caso de que sea público.

- Se ha ajustado la edificabilidad del Uso Terciario (TC), aumentando en 731,78 m<sup>2</sup> que son los que se han reducido de Uso Equipamiento privado.

- Se ha asignado una edificabilidad al Equipamiento público de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, valor que recoge el PGOU para el uso equipamiento privado.

- Se ha regulado en las ordenanzas el Uso Apartamentos Turísticos en los diferentes usos, dentro del Uso Terciario pues este Uso Pormenorizado no lo recogía el PGOU y se ha estimado conveniente su regulación.

- Se han corregido diversas erratas y nomenclaturas del documento y los planos, según el informe de Aprobación Inicial.