



DN-M.I: MEMORIA INFORMATIVA



DN-M.I: MEMORIA INFORMATIVA**MI-I.-ANTECEDENTES**

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 nº 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.

El Art. 3.2.9 de las NN UU del vigente PGOU en el que se detallan las Condiciones Particulares de los Sectores, establece, en relación al Sector SUR-D6, los parámetros básicos conforme al siguiente cuadro:

Sector nº:	S-6 Subtotal
Superficie Bruta:	221.489 m ² .
Sistema General Equipamiento:	11.250 m ² .
Sistema General Espacios Libres:	31.389 m ² .
Sistema General Viario:	33.251 m ² .
Total Sistemas Generales Internos:	75.890 m ² .
Espacios Libres Adscritos:	1.778 m ² .
Total Sistemas Generales:	77.668 m ² .
Porcentaje Bruto SS GG:	35%.
Superficie del Sector:	219.711 m ² .
Superficie Neta del Sector:	143.821 m ² .
Edificabilidad:	0,65 m ² /m ² .
Aprovechamientos Lucrativos:	60.336 m ² .

Las condiciones particulares del Sector se detallan en la correspondiente ficha urbanística que se incluye en la página siguiente:



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D	
DENOMINACIÓN	Los Royales Norte
LOCALIZACIÓN PLANO nº	3
ORDENACIÓN DETALLADA:	No
PRIORIDAD: (OD)	I
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO: (OD)	Compensación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _a + SGE _a): (OG)	221.489 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _a): (OG)	219.711 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)	143.821 m ²
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:	
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)	
VIARIO	33.251 m ²
EQUIPAMIENTOS	11.250 m ²
ESPACIOS LIBRES	31.389 m ²
TOTAL	75.890 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)	0 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)	
VIARIO	0 m ²
EQUIPAMIENTO	0 m ²
ESPACIOS LIBRES	1.778 m ²
TOTAL	1.778 m²
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,65 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	93.484 m ² /e (6.500 m ² /ha)
DENSIDAD MÍNIMA: (OG)	40 viv/ha
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)	60 viv/ha
Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)	748 viv
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	80% residencial; 20% Terciario o Dotacional Pv.
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)	80% residencial vivienda colectiva; 20% residencial vivienda unifamiliar
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)	30% residencial VPP
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL VPP – 0,50 TERCARIO
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS: (OD)	2 plazas aparcamiento por cada 100 m ² /e uso predominante
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)	20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector
OBSERVACIONES:	
- El sistema general de equipamiento se localizará preferentemente próximo al suelo urbano. (OGP)	

Nota.- Según Art. 106.b) del RUCyL la reserva de suelo para el sistema local de equipamientos será de 15 m2 por cada 100 m2 construibles, con un mínimo del 5% de la superficie del Sector.



En atención a los antecedentes expuestos se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación del Sector SUR-D6 "Los Royales Norte", cuyo método de elaboración parte de un análisis del área objeto del mismo.

Se ha procedido a la verificación in situ de la realidad física de los terrenos, utilizando la base cartográfica catastral, completada con la información disponible por el equipo redactor. Asimismo, se han recogido sobre el terreno y en las oficinas municipales datos sobre las infraestructuras existentes.

La superficie del Sector con la documentación actualizada es la siguiente:

Superficie recogida en el vigente PGOU:	219.711,00 m ² .
Superficie verificada equipo redactor:	220.353,00 m ² .
Variación porcentual:	0,29%.

En consecuencia, y de conformidad con lo previsto en el Art.3.2.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU, al ser inferior al 5%, se considera esta variación superficial sin que ello suponga modificación del Sector ni del Plan General.

En base a las superficies reales adoptadas, el cuadro de parámetros básicos del Sector SUR-D6 queda como sigue, con indicación de las diferencias sobre el cuadro del Art. 3.2.9 de las NN UU del vigente PGOU.

Sector nº	SUR-D6 / PGOU	SUR-D6 REAL	DIFERENCIA	
Superficie Bruta (m2)	221.489,00	222.131,00	642	0,29%
Sistema General Espacios Libres Adscritos (m2)	1.778,00	1.778,00	0	0,00%
Superficie del Sector (m2)	219.711,00	220.353,00	642	0,29%
Sistema General Equipamientos (m2)	11.250,00	11.254,10	4,1	0,04%
Sistema General Espacios Libres (m2)	31.389,00	31.489,65	100,65	0,32%
Sistema General Viario (m2)	33.251,00	33.727,20	476,2	1,43%
Total Sistemas Generales Internos (m2)	75.890,00	76.470,95	580,95	0,77%
Total Sistemas Generales (m2)	77.668,00	78.248,95	580,95	0,75%
Porcentaje SS GG / Bruto	35%	35%	0%	0,00%
Superficie Neta del Sector (m2)	143.821,00	143.882,05	61,05	0,04%
Edificabilidad (m2/m2)	0,65	0,65	0	0,00%
Edificabilidad Máxima	93.483,65	93.523,33	39,6825	0,04%
Nº Viviendas	863	863	0	0,04%

MI-I.A.-OBJETO

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.

MI-I.B.-AUTOR

El presente PLAN PARCIAL de ordenación del Sector SUR-D6 del PGOU de Soria, ha sido realizado por D. IGNACIO CABRERIZO DE MARCO, Arquitecto, colegiado nº 2694, perteneciente a la Demarcación de Soria del Colegio de Arquitectos de Castilla y León Este, con la colaboración del equipo Técnico del Arquitecto D. JOSÉ ENRIQUE JIMÉNEZ CATALÁN, KYZ Profesionales SL, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Nicolás Rabal 23-B-1º-C (42003-Soria).



MI-I.C.-ENCARGO

El encargo se realiza por JOSÉ-LUIS MARTÍNEZ BÓBEZ, actuando en nombre y representación de la Empresa "DOMUS IBÉRICA, SOCIEDAD LIMITADA", con domicilio en Soria-42003, calle Nicolás Rabal, número 23-B, 1º C y C.I.F. número B-42222406

MI-I.D.-LEGITIMIDAD

Viene determinada 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.

En relación al Artículo 75 RUCyL, en aplicación de sus objetivos, los instrumentos de planeamiento urbanístico están legitimados para señalar determinaciones diferentes sobre cada uno de los terrenos a los que se apliquen, incluso cuando los mismos presenten características similares o pertenezcan a un mismo propietario.



MI-II.-MARCO TERRITORIAL

MI-II.A.-SITUACIÓN

Los terrenos sobre los que actúa el presente PLAN PARCIAL, se encuentran dentro del suelo clasificado como urbanizable delimitado en el PGOU de Soria, y comprenden la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector SUR-D6 "Los Royales Norte".

El Sector D6 tiene, en el vigente documento del PGOU, una extensión superficial de 219.711 m², con los siguientes límites:

- Norte: Calle Duque de Ahumada y Senda Muerta
- Oeste: Sistema General Viario que lo separa del Sector Sur-D10.
- Sur: Camino de los Royales que lo separa del suelo desarrollado del Sector Sur-D5.
- Este: Suelo desarrollado del Sector P-1 (Calles Elio Antonio de Nebrija, Mosquera de Barnuevo y Zamora).

El Sector, conforme a la Ficha del PGOU, es discontinuo y debe incluir una parte del Sistema General Exterior de Espacios Libres, cuya extensión viene recogida en la Ficha del Sector, con una extensión superficial de 1.778 m², resultando una superficie bruta total del Sector de 221.489 m².

MI-II.B.-MORFOLOGÍA y TOPOGRAFÍA

El Sector tiene morfológicamente forma de L mayúscula, apoyada por el Sur en el Camino de Los Royales y por el Oeste con el Sistema General Viario que lo separa del Sector SUR-D10.

Topográficamente los terrenos del Sector presentan una suave pendiente descendente en sentido Este-Oeste, y Norte-Sur desde la prolongación de la calle Mosquera de Barnuevo (Camino Vellacos) hasta el Camino de Los Royales; ésta pendiente se acentúa en el ángulo Sur-Este del Sector.

Las líneas de nivel de los terrenos oscilan entre la 1.092,50 situada en la prolongación de la actual calle Pedro de Rúa (parte Norte-Este del Sector), y la cota 1.065,00 situada en el ángulo Sur Oeste del Sector (junto al Camino de Los Royales).

MI-II.C.-CARACTERÍSTICAS NATURALES.

MI-II.C.1.- Clima

El clima es de tipo continental con las siguientes características:

Temperaturas:

Medias meses invernales: 1° - 5°.

Medias Mensuales: 14° - 24°.

Horas de Sol:

Media Anual: 2.600 horas de sol.

Precipitaciones:

Valor medio anual: 400 mm.

Días Lluviosos: 90 – 1100 días /año.

Días de Nieve: 10 – 15 (Entre diciembre y marzo).

Precipitaciones máximas: 50 mm/día y 30 mm/hora.

Vientos Dominantes: NW, W y N.



Dentro de estas características generales mencionadas, cabe destacar la situación del Sector SUR-D6 en el Oeste de la ciudad y en una situación abierta y expuesta al Oeste y Norte-Oeste, zona donde provienen los vientos dominantes.

MI-II.C.2.- Suelo – Características Geológicas

Para determinar las características geológicas de los terrenos se ha dispuesto de la información obrante en los estudios geotécnicos realizados en los solares en construcción en la zona.

En cuanto al encuadre geológico local, en Soria y sus alrededores únicamente aparecen materiales sedimentarios y entre estos, los correspondientes al periodo comprendido entre el Triásico y la actualidad. El Triásico está representado por unos pequeños afloramientos de la Facies Keuper en la base de las escamas de la zona de Peña Redonda.

El Jurásico, constituido por las formaciones características de la Cordillera Ibérica, aparece en una banda que corre aproximadamente W-E, formando la base del cabalgamiento que desde la zona de Valdecureña se prolonga hasta la Sierra de la Pica.

El cretácico inferior (Facies Weald), que forma el gran sinclinorio de Calderuela, aparece bajo el cabalgamiento descrito anteriormente y en la terminación oriental del sinclinal de Pico Frentes. El Cretácico superior en el Alto del Santo y en las Sierras de Picazo, Santa Ana, Tiñoso y Pica.

Por último, los terciarios Paleógenos al Sur del gran accidente tectónico de la “falla de Soria” y los Neógenos al norte.

Los cuaternarios se presentan en los fondos de los valles y distribuidos irregularmente, los restos de terrazas y derrubios.

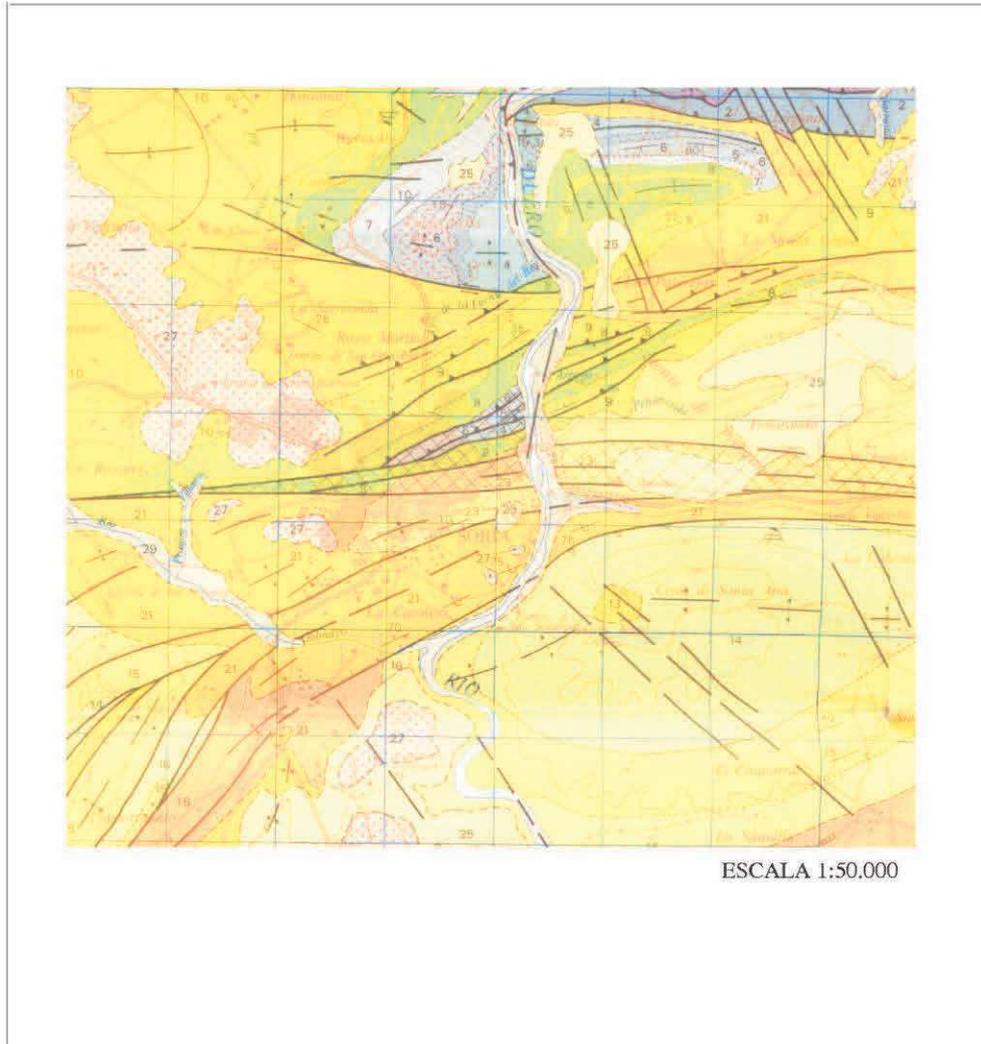
Tectónicamente, Soria se encuentra recorrida por la falla del mismo nombre. En realidad, se trata de una banda de cizalla de una anchura de 0,50 a 1,00 km, muy compleja, constituida por multitud de superficies de fractura, separadas varios metros entre sí. Tiene en general dirección E-W y hacia el Este se va incurvando hasta llegar a adquirir directriz ibérica.

Concretamente el área ocupada por el Sector SUR-D6, se sitúa sobre materiales cuaternarios del Pleistoceno y Holoceno, correspondientes a terrazas fluviales y en mayor medida a depósitos de llanura de inundación del río Duero.

En las páginas siguientes se adjunta Leyenda y Mapa Geológico de España a escala 1/50.000, Hoja 350 correspondiente a Soria.



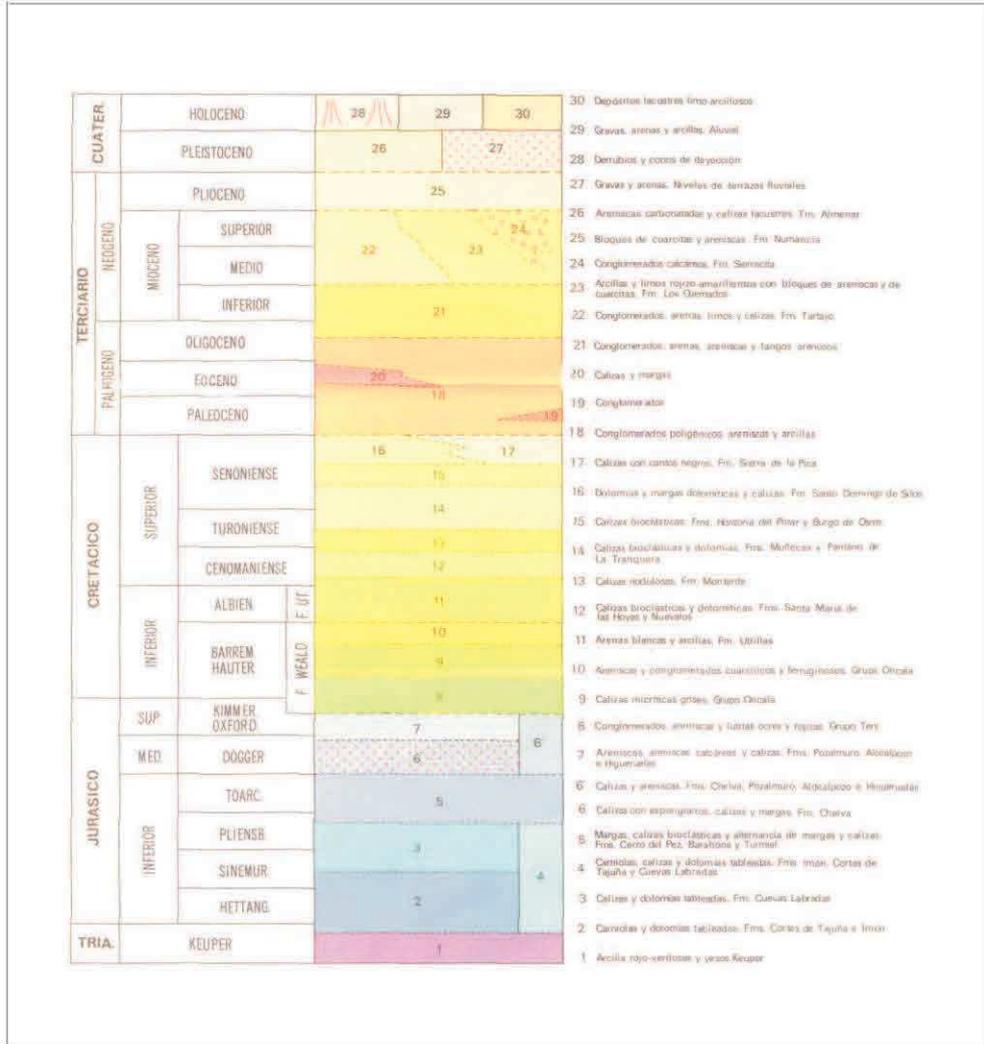
MAPA GEOLÓGICO DE LA ZONA



Fuente: ITGE (1991) Mapa Geológico de España. Escala 1:50.000. Hoja N° 350



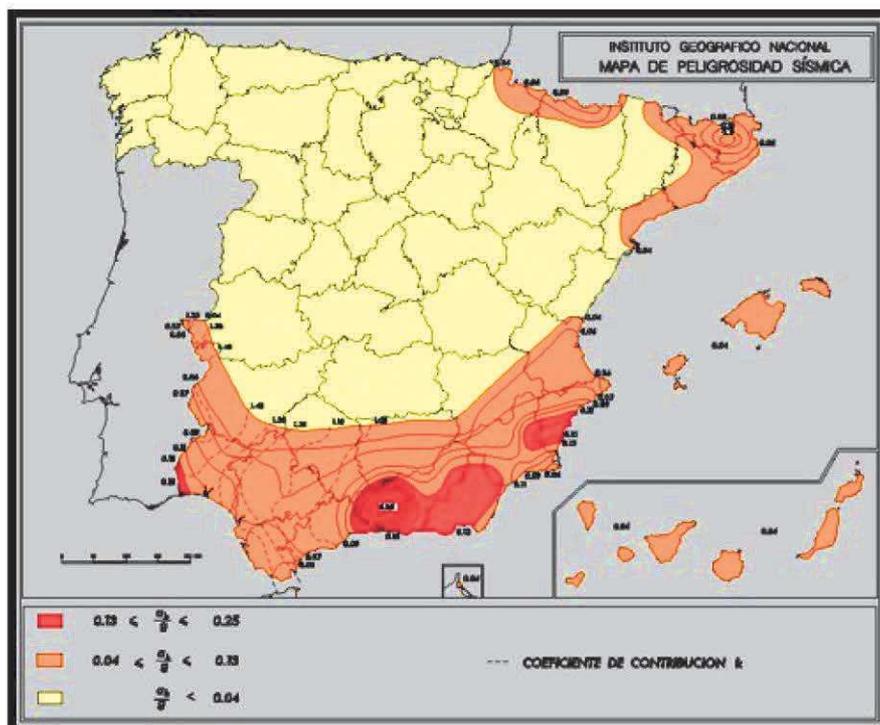
LEYENDA



MI-II.C.3.- Sismicidad

La Norma de Construcción Sismo-resistente (NCSE-02) aprobada por Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, y publicada en el Boletín Oficial del Estado de 11 de octubre de 2.002, divide el territorio nacional en función de su peligrosidad sísmica.

El mapa de peligrosidad sísmica suministra, expresada en relación al valor de la gravedad (g), la aceleración sísmica básica –aceleración horizontal de la superficie del terreno- y el coeficiente de contribución (K), que tiene en cuenta la influencia de los distintos tipos de terrenos esperados en la peligrosidad sísmica de cada punto.



El Sector SUR-D6 se sitúa en una zona de peligrosidad sísmica baja, por lo que no será necesario adoptar medidas especiales a este respecto.

MI-II.C.4.- Características geotécnicas de los materiales

Formaciones superficiales y sustrato: Se trata de conglomerados y areniscas de tonos rojos en general y muy cementados, pudiendo aparecer en zonas con margas y arcillas con la misma coloración que el conjunto. Estos conglomerados están constituidos generalmente por cantos de caliza, cuarzo y cuarcita. Su cemento suele ser arenoso calizo, lo que le confiere a la formación tonos pardos característicos. La resistencia a la erosión de estas formaciones puede considerarse como irregular y los suelos que desarrollan suelen ser arcillo-arenosos.

Características geomorfológicas: El área ocupada por el Sector SUR-D6 incluye formas de relieve llanas y ligeramente alomadas, con suaves pendientes, que se acentúan ligeramente en el ángulo Sur-Oeste del Sector. Respecto a su estabilidad, bajo condiciones naturales, es buena, si bien de forma local pueden aparecer deslizamientos reducidos y de escasa importancia. Por aplicación de fuerzas externas esta estabilidad disminuye.

Características hidrogeológicas: Se trata de formaciones impermeables en general, en las que el drenaje se efectúa por escorrentía y de forma mucho menos acusada por pre-colación.



Características geotécnicas: La capacidad de carga de los terrenos que constituyen el Sector SUR-D6 se puede considerar como media-alta. Los conglomerados y areniscas presentan capacidad portante alta, con asientos bajos o inexistentes, y las arenas presentan capacidad portante media y asientos de magnitud media. Estas características deben considerarse de forma general, dado que la presencia de forma puntual de margas, arcillas o recubrimientos de alteración, pueden empeorar estos valores.

MI-II.D.-PARCELARIO y ESTADO de la PROPIEDAD.

MI-II.D.1.- Superficie.

La superficie afectada por el Sector se ha considerado en base a los datos catastrales de las fincas que conforman el mismo, superponiendo la delimitación del vigente PGOU de Soria.

De esta forma nos encontramos con una medición actualizada de los terrenos incluidos dentro de la delimitación del Sector SUR-D-6 de 220.353,00 m², incluyendo las fincas de los diferentes propietarios y la superficie ocupada por los caminos existentes: Senda Muerta, Camino Vellacos y Camino de Los Royales.

De esta forma:

Superficie adoptada Plan Parcial:	220.353,00 m ² .
Superficie recogida en el PGOU:	219.711,00 m ² .
Variación porcentual:	0,29%.

En consecuencia, y de conformidad con lo previsto en el Art.3.2.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU, al ser inferior al 5%, se considera esta variación superficial sin que ello suponga modificación del Sector ni del Plan General.

MI-II.D.2.- Datos Registrales.

No se han podido constatar la totalidad de los datos Registrales de las parcelas incluidas dentro del Sector, por lo que no se han incluido estos datos dentro de la Información de la presente Memoria.

MI-II.D.3.- Datos Catastrales.

Los datos catastrales del conjunto de las fincas que conforman el Sector SUR-D6, son los recogidos en el cuadro de la página siguiente, con la referencia catastral, polígono, superficie ficha catastral total de la finca, superficie construida, y superficie afectada por la delimitación del Sector:



PLAN PARCIAL SECTOR SUR-D6 - PGOU SORIA

PROPIEDAD	REFERENCIA CATASTRAL	POLIGONO	PARCELA	SUP. CATASTRO	CONSTRUCCION	SUP. AFECTADA
URBANIZADORA y CONSTRUCCIONES	42900A023000420000ML	23	00042	3.844,00		665,00
CLAUDIO ALCALDE GARCIA	429001023000490000MD	23	00049	9.483,00		1.806,00
ANTONIO PEREZ AZNAR y OTROS	42900A023000500000MK	23	00050	5.267,00		692,00
ANTONIO PEREZ AZNAR y OTROS	42900A023000510000MR	23	00051	24.514,00		12.627,00
JOSE MARIA VALERO ROMERO	42900A023000520000MD	23	00052	7.200,00		7.200,00
DIEGO LOPEZ RIDRUEJO	42900A023000530000ML	23	00053	6.846,00		6.846,00
FRANCISCO JODRA RUIZ	42900A023000540000MI	23	00054	9.041,00		9.041,00
DIEGO LOPEZ RIDRUEJO	42900A023250550000MB	23	25055	16.214,00		16.214,00
CONCEPCION MARTINEZ GONZALO y OTROS	42900A023250560000MY	23	25056	1.821,00		1.821,00
EUSEBIO MARTINEZ ANDRES	42900A023000570000MS	23	00057	1.358,00		1.358,00
DOLORES BARREIRO DURAN	42900A023000580000MZ	23	00058	2.446,00		2.446,00
GRUPO HERCE	42900A023000590000MU	23	00059	3.773,00	134,00	3.773,00
GRUPO HERCE	42900A023000600000MS	23	00060	4.009,00		4.009,00
BLANCA MARTINEZ JIMENEZ y OTROS	42900A023000610000MZ	23	00061	2.864,00	15,00	2.864,00
JULIAN MARTINEZ BELTRAN y OTROS	42900A023000620000MU	23	00062	9.058,00		9.058,00
HERMANOS VILLAR HERNANDEZ	42900A023000630000MH	23	00063	5.460,00		5.460,00
HERMANOS VILLAR HERNANDEZ	42900A023000640000MV	23	00064	3.895,00		3.895,00
CONCEPCION MARTINEZ GONZALO y OTROS	42900A023250650000MF	23	25065	5.154,00		5.154,00
CONCEPCION MARTINEZ GONZALO y OTROS	42900A023000660000MB	23	00066	1.499,00		1.499,00
MARIA CARMEN MUÑOZ LAZARO	42900A023000990000MY	23	00099	1.388,00		1.388,00
GESCOSOR - HERMANOS VILLAR	42900A023001000000MY	23	00100	2.713,00		2.713,00
EPIFANIO RIDRUEJO	42900A023001010000MG	23	00101	2.441,00		2.441,00
MAGIN LAFUENTE GARCIA	42900A023001020000MQ	23	00102	2.793,00		2.793,00
EPIFANIO RIDRUEJO	42900A023001030000MP	23	00103	12.495,00		12.495,00
BASILIDES BORQUE DIEZ	42900A023001040000ML	23	00104	34.165,00		34.165,00
URBANIZADORA y CONSTRUCCIONES	42900A023001050000MT	23	00105	452,00		452,00
INVERSIONES y PROYECTOS DAURIA	42900A023001060000MF	23	00106	3.303,00		3.303,00
GESCOSOR - HERMANOS VILLAR	42900A023001070000MM	23	00107	1.798,00		1.798,00
INVERSIONES y PROYECTOS DAURIA	42900A023001080000MO	23	00108	2.566,00		2.566,00
MARIA PILAR MOLINA ROMERA	42900A023001090000MK	23	00109	2.541,00		2.541,00
DIEGO LOPEZ RIDRUEJO	42900A023001100000MM	23	00110	4.471,00		4.471,00
FERMIN GARCIA HERNANDEZ	42900A023001110000MO	23	00111	4.052,00		4.052,00
PARQUESORIA	42900A023001120000MK	23	00112	3.677,00		3.677,00
SILO VALERO	42900A023001130000MR	23	00113	4.996,00		4.996,00
MARTINSA - FADESA	42900A023001140000MD	23	00114	3.777,00		2.538,00
DOMINGO LISO GOMEZ	42900A023001150000MX	23	00115	7.312,00		4.978,00
DOMINGO LISO GOMEZ	42900A023001170000MJ	23	00117	5.603,00		3.839,00
URBANIZADORA y CONSTRUCCIONES	42900A023001180000ME	23	00118	2.115,00		1.655,00
MARTINSA FADESA	42900A023101330000MR	23	10133	130.184,00		15.380,00
	Senda Muerta					1.215,00
	Camino Vellacos					1.862,00
	Camino Royales					8.607,00
SS GG EXTERNO				1.778,00		1.778,00
TOTAL SUR-D6					149,00	222.131,00

Según alegaciones presentadas en el periodo de información pública se reconoce, según el Acuerdo 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* y cuya cuantía y titulares son los siguientes:

PARCELA	TITULARIDAD (Según Proyecto Actuación SURD-5)	SUPERFICIE TOTAL PARCELA	SUPERFICIE AFECTADA por VIARIO
14.2	LOS ROYALES DE SAN MARCOS S.L.	1231 m ²	1231 m ²
11.2	LA HUERTA DEL MIRÓN S.A.	799 m ²	799 m ²
94.2	ANDRÉS A. JIMÉNEZ VALERO	243 m ²	211 m ²
93.2	EL PLANAZO S.L.	254 m ²	171 m ²
92.2	EL PLANAZO S.L.	214 m ²	74 m ²



MI II.E.-INFRAESTRUCTURAS

Los terrenos que conforman el Sector SUR-D6, cuentan en la actualidad con los siguientes servicios urbanísticos:

MI-II.E.1.- Red de Abastecimiento

Dispone de Red mallada de Ø200 en fundición dúctil para las tuberías generales a lo largo de la Calle Elio Antonio de Nebrija y de Ø100, en los frentes de las Calles Mosquera de Barnuevo y Pedro de Rúa.

MI-II.E.2.- Red de Saneamiento

Los viales que delimitan el Sector por los límites Nor-Este, disponen de redes de saneamiento: una que comienza pozo situado en la Calle Pedro de Rúa, en dirección este de diámetro Ø300 y otra que discurre por el frente de la Calle Elio Antonio de Nebrija con diámetro Ø300 girando por la rotonda hacia la Calle Mosquera de Barnuevo donde cambia su sección a Ø400.

Por otra parte, el PGOU propone para el saneamiento de la zona un nuevo colector general que discurre desde el Sector de Suelo Urbano no consolidado SE-06.03, atravesando el Sector SUR-D10 a lo largo de la vaguada de Los Prados Vellacos, hasta la variante a la que continua paralelo, encontrándose por tanto con la parte inferior del Camino de Los Royales. A este nuevo colector deberá conectarse necesariamente la red de saneamiento de la parte Sur-Oeste del Sector.

MI-II.E.3.- Red de Electricidad

En la actualidad no se dispone de suministro de energía eléctrica, excepto la nave almacén situada en la parcela 59.

En los terrenos que conforman el Sector SUR-D6, existe en la actualidad una línea eléctrica de 13,2 KV que los atraviesa diagonalmente en dirección Nor-Oeste a Sur-Este (Línea Royales a CT ROYALES), y una línea de 13,2KV. Asimismo, nos encontramos con una segunda línea de 13,20 KV que llega en diagonal (dirección Nor-Oeste a Sur-Este) a la parte Norte del Sector a una torre situada en el final de la pavimentación de la calle Duque de Ahumada, por la que discurre enterrada a partir de ese punto. De esta torre se da servicio mediante una segunda torre a las parcelas industriales de la zona.

MI-II.E.4.- Red de Alumbrado Público

Disponen de Red de Alumbrado Público los viales que delimitan por el Nor-Este el Sector (calles Duque de Ahumada, Elio Antonio de Nebrija, Mosquera de Barnuevo y Zamora).

MI-II.E.5.- Red Viaria

La conexión con el viario del resto de la ciudad se produce a través de las siguientes calles:

- Calle Duque de Ahumada en el límite Norte.
- Calle Elio Antonio de Nebrija, Mosquera de Barnuevo y Zamora en el límite Este.
- Camino de Los Royales en el límite Sur.
- Futuro Sistema General Viario que lo separa del Sector SUR-D en el límite Oeste del Sector.

Actualmente se encuentran pavimentadas y conectadas con la trama urbana las calles Duque de Ahumada, Elio Antonio de Nebrija, Mosquera de Barnuevo y Zamora. El actual Camino de Los Royales dispone de pavimento asfáltico, pero no de infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, ni alumbrado); además las rasantes del Camino de los Royales será necesario configurarlas conforme a los viarios de la nueva ordenación prevista para el Sector en el presente Plan Parcial.



MI-II.E.6.-Red de Telecomunicaciones

Los viales que delimitan el Sector por la parte Nor-Este (calles Duque de Ahumada, Elio Antonio de Nebrija, Mosquera de Barnuevo y Zamora), disponen de Infraestructura compuesta por tubos de PVC y sus correspondientes arquetas por las que discurren las redes de los principales Operadores.

MI-II.E.7.-Red de Gas

Los viales que delimitan el Sector por la parte Nor-Este (calles Duque de Ahumada, Elio Antonio de Nebrija, Mosquera de Barnuevo y Zamora), disponen de canalización de gas.

Por el trazado del Camino de Los Royales discurre uno de los ramales de abastecimiento de gas a la ciudad de Soria.

MI-II.E.8.-Mobiliario Urbano y Control de tráfico

Los viales que delimitan el Sector por la parte Nor-Este (calles Duque de Ahumada, Elio Antonio de Nebrija, Mosquera de Barnuevo y Zamora), disponen de Mobiliario urbano y Control de Tráfico.

MI-II.E.9.-Red de Transporte Público.

La red de transporte público es la siguiente:

Bus: Línea 1, Línea 3 y Línea C

Paradas: Camino de los Royales.

MI II.F.-EDIFICACIONES

Las únicas edificaciones existentes en las parcelas que conforman el Sector SUR-D6 son las siguientes:

Parcela 59: Nave Almacén. Superficie construida 134,00 m².

Parcela 61: Cobertizo Almacén. Superficie Construida 15,00 m².

MI II.G.-DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

En la documentación gráfica del presente Plan Parcial, Plano nº I-05, se adjunta documentación fotográfica del estado actual de los terrenos que conforman el Sector SUR-D6.

MI II.H.-OTROS DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN (ART. 142.2 RUCyL)

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 136.2 (por remisión del 142.2) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, sobre Documentos de Información, se considera que los documentos de información de la ordenación detallada a que se refiere el Reglamento, han quedado debidamente expuestos en los puntos anteriores de esta Memoria Informativa.



MI-III.-MARCO NORMATIVO

Teniendo en cuenta que el presente Plan Parcial tiene como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística y de Ordenación del Territorio, así como los instrumentos generales de planeamiento y de desarrollo, serán de aplicación:

MI-III.A-LEGISLACIÓN APLICABLE

MI-III.A.1.-Normativa Estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

MI-III.A.2.-Normativa Autonómica

- LEY 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10/12/1998).
Modificada por:
 - LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
 - LEY 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31/12/2004).
 - LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
 - LEY 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18/12/2006).
 - LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
 - LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010).
 - LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013).
 - LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
 - 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 (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999).
Modificada por:
 - LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).
 - LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002).
 - LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
 - LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
 - LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007).
 - LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
 - LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008).



- LEY 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 07/09/2010).
 - LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCyL 23/12/2010).
 - LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012).
 - 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 (BOCyL 19/09/2014).
 - LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014)
 - LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015).
- LEY 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 24/06/2008).
Modificada por:
 - LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
 - DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006).
Modificado por:
 - DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005).
 - DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006).
 - DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).
 - LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
 - DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).
 - DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013).
 - DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL3/07/2013).
 - LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013).
 - DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).
 - 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 (BOCyL 19/09/2014).
 - LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL17/10/2014).



- LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).
- DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016; CE BOCyL 15/04/2016).
- DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León (BOCyL 28/07/2010).
- DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).
Modificado por:
 - DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).

MI-III.A.3.-Normativa Municipal

- REVISIÓN PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de SORIA, Abril 2006, Aprobado Definitivamente 27 de Abril de 2006, B.O.P. 47/2006- PGOU 06.

MI-III.B.-MARCO LEGAL

Los Planes Parciales se determinan como Instrumentos de planeamiento de desarrollo en Suelo clasificado como Urbanizable por el planeamiento general, en nuestro caso vigente PGOU de Soria. El marco legal viene determinado en el artículo 137 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, donde textualmente:

Art. 137. Objeto.

Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable, y pueden tener por objeto:

a) En los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

b) En los sectores de suelo urbanizable sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Por lo tanto, en aplicación del art. 137 del RUCyL se considera el instrumento adecuado ya que existe planeamiento general P.G.O.U. de Soria 2006 aprobado definitivamente.

MI-III.A.4.-Planeamiento que Desarrolla

El presente Plan Parcial desarrolla 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 nº 47, de 26 de abril de 2.006, que establece la clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado de los terrenos que conforman el Sector SUR-D6.

En el apartado de Antecedentes se ha incluido la ficha urbanística del Sector, donde se detallan las Condiciones Particulares del mismo.



MI-III.C.-PLANEAMIENTO TERRITORIAL APLICABLE

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aprobado que sea aplicable sobre el ámbito afectado, por lo que el presente PLAN PARCIAL, al establecer la ordenación detallada de un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, clasificado como tal por el vigente PGOU, no afecta al modelo territorial, ni al ámbito de espacios protegidos, infraestructuras generales, etc.

MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES

MI-III.D.1.-Riesgo Naturales y Tecnológicos

El ámbito del presente PLAN PARCIAL no se encuentra dentro de ninguna zona de Riesgo Natural. Tampoco se afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

MI-III.D.2.-Afeccion de Carreteras

El ámbito del presente PLAN PARCIAL no se encuentra dentro de ninguna zona de Afección de Carreteras

MI-III.D.3.-Afeccion Dominio Público Hidráulico

El ámbito del presente PLAN PARCIAL no se encuentra dentro de ninguna zona de Afección de Dominio Público Hidráulico

MI-III.D.4.-Afeccion Forestal

El ámbito del presente PLAN PARCIAL no se encuentra dentro de ninguna zona de Afección Forestal

MI-III.D.5.-Otras Afecciones Sectoriales

No se conocen otras afecciones sectoriales relevantes que afecten al ámbito del PLAN PARCIAL.



MI-IV.-PLANEAMIENTO ACTUAL

Se realiza un análisis de los parámetros básicos de planeamiento establecidos en el vigente PGOU de Soria, analizando la Ficha del Sector SUR-D6:

MI-IV.D.-ANÁLISIS de la ORDENACIÓN

El vigente PGOU de Soria, clasifica los terrenos como Suelo Urbanizable Delimitado SUR-D6, localizado en el plano nº 3 hojas nº 5 y 6, sin ordenación detallada. Es un Sector discontinuo al tener adscritos 1.778 m² de Sistema General de Espacios Libres.

Las características más significativas son las siguientes:

Prioridad: 1.	
Plazo para establecer la ordenación detallada:	8 años.
Figura de planeamiento de desarrollo:	Plan Parcial.
Sistema de actuación indicativo:	Compensación.
Superficie Neta del Sector (Sin Sistemas Generales):	143.821 m ² .
Superficie del Sector (incluidos Sistemas Generales Internos):	219.711 m ² .
Superficie Bruta del Sector (Incluidos Sistemas Generales Externos):	221.489 m ² .

El resto de características urbanísticas recogidas en la Ficha del PGOU son las siguientes:

MI-IV.D.1.-Usos

El uso predominante establecido es el Residencial.

Índice de variedad de uso del 80% Residencial y 20% Terciario o Dotacional Privado.

Índice de variedad tipológica del 80% Residencial Vivienda Colectiva, 20% Residencial Vivienda Unifamiliar.

Índice de Integración Social: 30% Residencial VPP.

Usos Compatibles: Terciario y Dotacional Privado.

Usos Prohibidos: Industrial.

MI-IV.D.2.- Ordenación

La Ficha recoge como determinaciones para el planeamiento la obtención de los siguientes Sistemas Generales:

Sistema General Viario:	33.251 m ² .
Sistema General de Equipamientos:	11.250 m ²
Sistema General de Espacios Libres:	31.389 m ² .
Total, SS GG a obtener:	75.890 m ² .

Asimismo, por tratarse de un Sector discontinuo, se adscribe como Sistema General Exterior de Espacios Libres la superficie de 1.778 m².

Como observaciones se indica que el Sistema General de Equipamiento se localizará preferentemente próximo al suelo urbano.

MI-IV.D.3.-Volumen / Edificabilidad

La intensidad de uso predominante medida sobre las áreas no ocupadas por Sistemas Generales se fija en 0,65 m²/m².

La edificabilidad máxima asignada es de 93.484 m² (6.500 m²/ha).

Coefficientes de ponderación establecidos de:



Residencial Vivienda Libre: 1,00.
Residencial VPP: 0,70.
Terciario: 0,50.

MI-IV.D.4.- Número de Viviendas

La Ficha del PGOU establece un número indicativo de viviendas de 748, siendo el máximo permitido el de 60 viviendas por hectárea, que resulta un total de 863 viviendas.

MI-IV.D.5.- Alturas

No se establece ninguna determinación específica respecto a las alturas de la futura ordenación urbanística del Sector SUR-D6.

**CABRERIZO
DE MARCO
IGNACIO -
16808822P**

Firmado digitalmente por
CABRERIZO DE MARCO IGNACIO -
16808822P
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-16808822P,
givenName=IGNACIO,
sn=CABRERIZO DE MARCO,
cn=CABRERIZO DE MARCO
IGNACIO - 16808822P
Fecha: 2022.02.07 12:16:29 +01'00'

