

DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA

DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA

NU-I.- DISPOSICIONES GENERALES

NU-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 SE SUNC 06.02 "Avenida de Valladolid 2", en relación con el entorno y resto de la ciudad.

NU-I-B.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su ámbito de aplicación se extiende a la totalidad del Sector SE SUNC 06.02, cuya delimitación, que lo define con referencia a puntos perfectamente identificables y relacionados, viene recogida en los planos de información y ordenación de la presente Modificación Puntual

NU-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 Modificación Puntual correspondiente al Sector SE SUNC 06.02 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.

NU-I-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 SE SUNC 06.02, 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.

NU-I-E.- DEFINICIONES

Como complemento a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas, en el presente Modificación Puntual 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.

NU-I-F.- DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

NU-I-F.01.- Ordenación de Detalle.

Conforme al Art. 46.3 de la LUCyL y al Art. 101.2 del RUCyL, la presente Modificación Puntual 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.

Se deberán realizar en el caso de trasvase de edificabilidad o número de viviendas entre las diferentes Unidades de Actuación que conforman el Sector SE SUNC 06.02

NU-I-F.02.- Parcelaciones.

La totalidad del Sector SE SUNC 06.02 constituye dos (2) Unidades de Actuación. Estas se realizarán como actuaciones integradas, como establece el Art. 72 de la LUCyL y tienen 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 de cada unidad redactado conforme a los Artículos 75 a 77 de dicha Ley, con las especialidades de la misma que correspondan al Sistema de Concierto propuesto para la UA-01-06.02 y al sistema de compensación propuesto para la UA-01-06.02 en la presente Modificación Puntual, regulado en los artículos 255 a 258 del RUCyL.

NU-I-F.03.- Proyectos de Urbanización.

Se debe proceder al cumplimiento conjunto del deber de urbanización, mediante el correspondiente los Proyectos de Urbanización redactados 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 de la presente Modificación Puntual.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos 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 la presente Modificación Puntual.

Como condición general se impone la ya establecida en el Art. 20.a) de la LUCyL, de conectar el Sector con los Sistemas Generales existentes y su ampliación o refuerzo de acuerdo a las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico que se recogen en el Título II de las NN UU del vigente PGOU de Soria, en concreto el VG-21.04

El desarrollo de las previsiones de la presente Modificación Puntual los Proyectos de Urbanización deberá abarcar la totalidad de las unidades, 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 y para las Infraestructuras de Telecomunicaciones lo establecido en la Ley 11/2022, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

NU-I-F.04.- Sistema de Gestión.

Por las condiciones del estado de la propiedad del Sector SE SUNC-06.02 se propone como sistema el de CONCIERTO para la Unidad UA-01-06.02, y el sistema de COMPENSACIÓN para la Unidad UA-02-06.02 si bien el Proyecto de Actuación de cada Unidad de Ejecución podrá establecer el sistema que estime oportuno entre los enumerados por el artículo 234 del RUCyL.

NU-II.- DETERMINACIONES DE USO

NU-II-A.- USOS GLOBALES

Según las hojas nº 5 y 6 del conjunto de planos nº 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 SE SUNC-06.02 tiene como uso global predominante:

- Residencial (R).

Asimismo, se incluyen en este Sector Sistemas Generales de Viario (VG-21.04)

Conforme al Art. 101.2 del RUCyL *la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y 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 10% con destino a Terciario o Dotacional Privado.

Por ello, en la presente Modificación Puntual, 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).

NU-II-A.01.- Uso Residencial (R).

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

- Vivienda Colectiva:

NU-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 y lo establecido en 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.

Debido al carácter comercial de la avenida de Valladolid, no se limita la implantación de los Usos Comerciales.

NU-II-A.03.- Uso Equipamiento (EQ).

El Uso Equipamiento (EQ) se corresponde con lo definido en los Artículos 2.8.30 a 2.8. 38 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.

- Equipamiento Público (SG-EQ /SL-EQ)

Se regulará según la Norma Zonal 7 del PGOU

NU-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 2.8 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.

NU-II-A.05.- Sistema de Vías Públicas (VI).

El Sistema de Vías Públicas se corresponde con lo definido en la Sección octava del capítulo 2.8 de las NN UU del vigente PGOU, y tiene por finalidad posibilitar el movimiento de vehículos, personas y medios de transporte colectivo, así como su estancia o estacionamiento.

NU-II-A.06.- Servicios Urbanos (SU).

El uso de Servicios Urbanos se corresponde con lo definido en la Sección novena del capítulo 2.8 de las NN UU 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.

NU-II-B.- REGULACIÓN DE USOS

NU-II-B01.- Vivienda Colectiva: (RC).

Uso Predominate: Residencial.

- Vivienda Colectiva

Usos Compatibles:

Residencial

- 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.
- Comercial, en todas las situaciones y categorías y según lo establecido en 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.
- Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera.
- Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todas sus Usos Pormenorizados

Equipamiento

- Equipamiento, en situación 1ª y 3ª: en semisótano, planta baja y primera, en todos los usos pormenorizados

Servicios Urbanos

- Servicios Urbanos, en todos los Usos Pormenorizados, conforme a lo regulado en la sección novena del artículo 2.8 del PGOU

Espacios Libres

- Zonas verdes y espacios libres, en todas sus Usos Pormenorizados.

Vías Públicas

- Sistema de Vías Públicas, en todos sus Usos Pormenorizados.

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

NU-III.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

NU-III-A.- VIVIENDA COLECTIVA – (RC)

Tipología aplicable a las parcelas de Uso Pormenorizado Vivienda Colectiva (RC) del Sector SE SUNC-06.02

Comprende los edificios destinados a 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.

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

NU-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.

NU-V.- OTRAS CONDICIONES

NU-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.

NU-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 y para las Infraestructuras de Telecomunicaciones lo establecido en la Ley 11/2022, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

NU-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 y para las Infraestructuras de Telecomunicaciones lo establecido en la Ley 11/2022, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

NU-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 y para las Infraestructuras de Telecomunicaciones lo establecido en la Ley 11/2022, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

NU-VI.- NORMAS ESPECÍFICAS - NORMAS ZONALES

NU-VI-1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Zonales son de aplicación en los suelos incluidos dentro de la delimitación del Sector SE SUNC-06.02 del vigente PGOU de Soria.

NU-VI-2.- NORMAS ZONALES

El presente Modificación Puntual define las Normas Zonales siguientes, que constituyen la base de zonificación del Sector SE SUNC-06.02 "Avenida de Valladolid 2":

-NORMA ZONAL (RCM): Residencial Colectiva Mixta (RCM).

Residencial Colectiva Mixta

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.

NU-VI-3.01.- Norma Zonal RESIDENCIAL COLECTIVA MIXTA (RCM)

NU-VI-3.01-A.- Ámbito de Aplicación.

Zonas de residencia colectiva.

- Residencial Vivienda Colectiva Mixta (RCM)

NU-VI-3.01-B.- Usos.

Uso Predominate: Residencial.

- Residencial Vivienda Colectiva

Usos Compatibles:

Residencial

- 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.
- Comercial, en todas las situaciones y Usos Elementales y según lo establecido en 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.
- Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera. Uso Elemental 1º, 2º y en situación 1ª 2ª y 3ª, Uso Elemental 3º
- Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todos los Usos Elementales.

Equipamiento

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

Servicios Urbanos

- Servicios Urbanos, en todos los Usos Pormenorizados, igual que en PGOU Norma Zonal 2

Espacios Libres

- Zonas verdes y espacios libres, en todos los Usos Pormenorizados.

Vías Públicas

- Sistema de Vías Públicas, en todos los Usos Pormenorizados.

NU-VI-3.01-C.-Tipología.

La tipología establecida para esta ordenanza es la de Manzana Mixta y por tanto le serán de aplicación para lo no regulado en esta Ordenanza las condiciones de la NORMA Zonal 1 en el caso de que se agrupen varias parcelas de la manzana. No pudiendo dejar medianeras al descubierto las cuales se tratarán como fachadas del edificio.

Para el caso de varios edificios aislados en la manzana, la distancia entre ellos será de H/2 entre las fachadas de las edificaciones, con un mínimo de 6,00 m

NU-VI-3.01-D.- Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de 300 m² a efectos de adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación a que se refiere el Art. 248 del RUCyL y un frente mínimo de 12 m, con la posibilidad de inscribir un círculo de 12m de diámetro en el interior de la parcela.

NU-VI-3.01-E.- Ocupación de Parcela.

La ocupación máxima de parcela viene determinada por el área de movimiento de la edificación en cada una de las plantas en los Planos de Ordenación O-05, siendo la ocupación de esta área de movimiento del 100%.

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

NU-VI-3.01-F.- Patios de parcela.

Permitidos, 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).

Se consideran los patios inedificables.

NU-VI-3.01-G.- Alineaciones y Rasantes.

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

No es obligatorio tener que alinearse con la edificación a lo largo de toda la alineación, pudiendo retranquearse el plano de fachada dentro del área de movimiento de la edificación permitiéndose la libre composición de los volúmenes dentro del área de movimiento

Los vuelos se computarán a partir de la alineación oficial.

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.

NU-VI-3.01-H.- Fondo Edificable.

En plantas sobre rasante, las edificaciones que se proyecten podrán adoptar cualquier forma y situarse libremente dentro del área de movimiento de la edificación fijado por los fondos y las alineaciones exteriores. 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).

No se permite el vuelo sobre las líneas de fondo edificable.

En plantas de sótano, no se establecen ni fondos ni retranqueos.

NU-VI-3.01-I.- Retranqueos.

Son los establecidos en los planos de Ordenación del presente documento.

Se permiten todo tipo de retranqueos sobre la alineación oficial conforme a lo permitido por el PGOU

En el caso de que se dispongan más de una edificación residencial sobre una misma parcela, la separación entre estos edificios será de forma que se pueda inscribir un círculo de 12,00 m de diámetro entre las fachadas de las diferentes edificaciones. Si las fachadas son ciegas o solamente dan luces a elementos comunes esta distancia se podrá reducir a 6,00 m

NU-VI-3.01-J.- Altura de la edificación y número máximo de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante, 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:	16,50 m.
4 plantas:	13,50 m.
3 plantas:	10,50 m.
2 plantas:	7,50 m.
1 planta:	4,50 m.

La altura mínima libre de planta baja para Usos Comerciales se fija en 2.80 metros, para el Uso Residencial la misma que en plantas superiores que será de 2,50 metros.

El número máximo de plantas bajo rasante, no obligatorio es de 3 y (9 metros de profundidad) .

NU-VI-3.01-K.- Cubierta.

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

NU-VI-3.01-L.- Edificabilidad. Superficie máxima edificable. Nº de Viviendas.

La edificabilidad se computará conforme al artículo 2.6.27 del PGOU

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

Manzana RCM-U1:

- 4.402,94 m² Edificabilidad Residencial Colectiva Libre, 56 Viviendas;
- 4.257,42 m² Edificabilidad Terciario Comercial

Manzana RCM-U2:

- 2.462,46 m² Edificabilidad Residencial Colectiva Libre, 32 Viviendas;
- 2.942,32 m² Edificabilidad Residencial Vivienda Protección, 37 Viviendas;
- 1.753,75 m² Edificabilidad Terciario Comercial

NU-VI-3.01-M.- Plazas de aparcamiento.

En el interior de las edificaciones es obligatorio disponer de una plaza y media (1,50) plazas de garaje por cada vivienda, (Art. 2.8.9.9 de las NN UU del vigente PGOU) y una (1) plaza adicional por cada 90 m² Útiles en otros Usos.

Se permite la ubicación del aparcamiento en superficie en todo el espacio libre no edificable de las parcelas residenciales, manzanas RCM-U1 y RCM-U2, si bien, se deberán diseñar todos los espacios libres de parcela con criterios de sostenibilidad medio ambiental, acordes con la Agenda Urbana Española y sus objetivos estratégicos, incluyendo en su distribución, elementos vegetales y suelos permeables/drenantes compatibles con su uso pero que mejoran la calidad medio ambiental de estos espacios.

No computaran a efectos de edificabilidad, las plazas de aparcamiento en superficie que se sitúen bajo marquesinas o debajo de edificaciones que estén abiertas por 3 o más lados

NU-VI-3.01-N.- Vuelos.

Se autorizan 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 NN.UU del vigente PGOU.

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

NU-VI-3.01-O.- Otras Condiciones.

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

En el diseño de todas las edificaciones del sector, así como de los espacios no edificados se tendrán en cuenta criterios de sostenibilidad medio ambiental, acordes con la Agenda Urbana Española y sus objetivos estratégicos, incluyendo en su configuración siempre que sea posible, elementos vegetales, ya sean cubiertas ajardinadas, materiales ecológicos, suelos permeables/drenantes, etc.

En Soria, Febrero de 2.023.

El Arquitecto

IGNACIO CABRERIZO de MARCO