



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN FYM/790/2018, de 27 de junio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual n.º 23 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, en los barrios de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo.

VISTO el expediente de Modificación Puntual n.º 23 del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Soria en los barrios de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo, siendo los siguientes sus:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.– El Término Municipal de Soria se encuentra ordenado por un PGOU, cuya revisión fue aprobada por Orden FOM/409/2006 de 10 de marzo. Así, el PGOU, en el marco definido por el 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, la LUCyL y el RUCyL, configuran el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

Segundo.– El ámbito de la modificación afecta a los núcleos de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo, que se localizan en el centro del término municipal de Soria, sobre la unidad territorial configurada al norte de la Sierra de Frentes.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto establecer una nueva ordenación sobre el Suelo Urbano de los núcleos de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo, corrigiendo la establecida en su día por la revisión del PGOU de Soria de 2006.

Tercero.– Con fecha de 29 de marzo de 2018, se inicia de oficio la tramitación de la Modificación Puntual n.º 23 del PGOU de Soria en los barrios de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo.

Se procede a la solicitud de los siguientes informes, que tienen entrada en las fechas que se señalan:

- Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo (30 de junio de 2017).
- Diputación Provincial de Soria (6 de julio de 2017).
- Subdelegación del Gobierno en Soria (30 de mayo de 2017).
- Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León (24 de julio y 19 de diciembre de 2017).
- Confederación Hidrográfica del Duero (8 de agosto de 2017).
- Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental (13 de junio de 2017).

Especial mención merece la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, que con fecha 24 de julio emite informe desfavorable por la ausencia de catálogo de bienes arqueológicamente afectados y sus normas de protección. Con posterioridad, el 19 de diciembre de 2017, una vez aportado anexo con dicha información, se emite informe favorable a la modificación propuesta.

No se solicitan informes la Agencia de Protección Civil ni al Ministerio de Industria, Energía y Turismo, no existiendo sin embargo en la Memoria Vinculante de la Modificación Puntual justificación de la innecesaridad de los mismos. Por ello, con fecha 8 de mayo de 2018, se comunica este extremo para que se subsane.

Cuarto.– Con fecha 8 de junio de 2017, el Pleno del Ayuntamiento de Soria acordó, por mayoría absoluta del número legal de miembros:

- La aprobación inicial de la Modificación Puntual n.º 20 del PGOU de Soria.
- La apertura de un período de información pública de dos meses de duración sobre el documento aprobado inicialmente en dicho Pleno.

Quinto.– El expediente ha sido sometido a información pública por un plazo de dos meses, mediante anuncios publicados en el B.O.C. y L. n.º 118/2017 de 22 de junio y en El Diario de Soria, en su edición de 22 de junio de 2017, así como en la web del Ayuntamiento.

Finalizado el plazo de exposición pública, se presentaron 55 alegaciones en plazo, (de las cuales 26 fueron estimadas totalmente, 14 parcialmente y desestimadas las 15 restantes) y una de ellas fuera del plazo establecido.

Sexto.– El Ayuntamiento de Soria remite a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiente –como órgano ambiental competente– la documentación para la iniciación del trámite ambiental correspondiente, que este caso sería la evaluación ambiental estratégica simplificada. Para ello, se consulta previamente a las Administraciones afectadas y personas interesadas, con el fin de evaluar si la modificación pretendida pudiera tener efectos significativos para el medio ambiente. Concretamente se realizan las siguientes consultas:

Se han realizado consultas a:

- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Agencia de Protección Civil, que emite informe.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Soria, que emite informe.
- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Diputación Provincial de Soria.
- Ecologistas en Acción de Soria.

Todos estos informes llevan a la emisión de Informe Ambiental Estratégico, por Orden FYM 656/2017 (B.O.C. y L. n.º 149/2017, de 4 de agosto, en el que se concluye que *«no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se tenga en cuenta el contenido del informe emitido por el Servicio Territorial*

de Medio Ambiente de Soria relativo a las afecciones al medio natural, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria».

Séptimo.– En la sesión del Pleno del Ayuntamiento celebrada el 15 de enero de 2018, previos los informes favorables de la Técnico de Administración General con nota de Conformidad de la Secretaría del Ayuntamiento y de la Comisión Informativa Permanente de Medio Ambiente y Sostenibilidad Urbana, se acordó:

- La aprobación provisional de la modificación n.º 23 del PGOU de Soria en los barrios menores de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo.
- Elevar el expediente a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, para su aprobación definitiva.

Octavo.– Con fecha 27 de febrero de 2018 tiene entrada en el Registro Único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, y de Fomento y Medio Ambiente el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Soria, así como tres copias del proyecto técnico los efectos de su tramitación para aprobación definitiva, todo ello en formato digital.

Analizada la documentación, con fecha 8 de mayo de 2018, se requiere al Ayuntamiento de Soria, para que subsane ciertos extremos de carácter técnico, así como la ausencia de solicitud de los informes de la Agencia de Protección Civil y el Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital.

Con fecha de 25 de mayo de 2018 se ha emitido informe jurídico en el Servicio de Urbanismo de la Dirección General en sentido favorable *«de acuerdo con el documento aprobado provisionalmente en el Pleno de 15 de enero de 2018 (a la espera de la subsanación de la falta de los informes mencionados y de una nueva fecha de paso por el Pleno)».*

Con fecha 1 de junio de 2018 tiene entrada en el Registro Único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería y de Fomento y Medio Ambiente un documento de subsanación de las deficiencias señaladas en el requerimiento, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Soria en sesión celebrada el 14 de junio de 2018. Analizadas las subsanaciones el Servicio de Urbanismo emitió sendos informes técnico y jurídico, a partir de los cuales la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo formuló propuesta, que fue sometida a la consideración del Pleno del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio que, en sesión celebrada el 20 de junio de 2018, acordó por unanimidad la aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º 23 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, en los barrios de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo. Se acuerda también que antes de la aprobación definitiva se elaborará un documento refundido en el que se incorporarán todas las correcciones. Dicho documento refundido ha tenido entrada en el Registro Único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería y Fomento y Medio Ambiente con fecha 26 de junio de 2018

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 20 del PGOU de Soria, afecta a una determinación de ordenación general, de acuerdo con lo establecido en los Art. 41 b) de la LUCyL y 8.1.a) 2.º del RUCyL,

Su aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el Art. 57.2, que se remite al 54.2, todos ellos de la LUCyL. En concreto, dicha aprobación es competencia del Consejero de Fomento y Medio Ambiente al tratarse de un municipio con población entre 5.000 y 20.000 habitantes, que limita con una capital de provincia conforme al Art. 160.1.b) del RUCyL.

II.– En lo relativo estrictamente a la tramitación de esta modificación, es preciso señalar que se adecúa a lo establecido en el citado Art. 52 de la LUCyL y en los Art. 152 y siguientes del RUCyL. En concreto cabe señalar que:

- El Ayuntamiento de Soria ha procedido a la aprobación inicial del documento y a someterlo a información pública por un plazo de uno a tres meses, insertando el anuncio en el B.O.C. y L. y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, según establece el citado artículo 52.2 de la LUCyL.
- Asimismo, en cumplimiento del artículo 52.4 de la LUCyL, el documento dispuesto para su aprobación inicial ha sido sometido a los preceptivos informes previos de la *Diputación Provincial de Soria y la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo*, no habiendo emitido informe la primera de ellas.
- También se han solicitado los informes requeridos por la legislación sectorial del Estado, en concreto de la *Subdelegación del Gobierno en la provincia de Soria, el, Confederación Hidrográfica del Duero y Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental*.

No se ha considerado necesario solicitar informes ni a la Agencia de Protección Civil, ni al Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, justificándose dicha ausencia en la Memoria Vinculante, tal y como establecen los Arts. respecto de las modificaciones de planeamiento, los Art. 5.b) y 5 c) de la Orden FYM/2017/238/2016, de 4 abril, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, *sobre emisión de informes previos en el procedimientos e aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico*.

- Respecto de los informes requeridos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, el documento también ha sido sometido a la *Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León*.

III.– Los acuerdos de aprobación inicial, de sometimiento a información pública, así como de aprobación provisional, han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local de conformidad con lo señalado en el Art. 22.2.c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, *Reguladora de las Bases de Régimen Local*, y con la mayoría absoluta del número legal de miembros exigida en el Art. 47.2.II) del mismo texto legal.

IV.– De acuerdo con el Art. 6.2 b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de *evaluación ambiental*, «*serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: a) las modificaciones menores de los planes y programas...*». Recibida la correspondiente solicitud, de acuerdo con el Art. 31 de la citada norma, el órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico, en el plazo de cuatro meses, contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar. En dicho informe, una vez realizadas las consultas pertinentes, podrá determinarse; o bien que el plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, porque puedan existir

efectos significativos sobre el medio ambiente; o bien determinar, que no existen efectos significativos sobre el medio ambiente.

En el caso que nos ocupa, el Informe Ambiental Estratégico fue aprobado por Orden FYM 656/2017 (B.O.C. y L. n.º 149/2017, de 4 de agosto), en el que se concluye que *«no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se tenga en cuenta el contenido del informe emitido por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Soria relativo a las afecciones al medio natural, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria»*.

Por todo ello, se considera que ha culminado el trámite ambiental correspondiente.

V.– Respecto de la justificación de la modificación y de la acreditación interés público de la misma, a la que se refiere el Art. 169.3 b) del RUCyL, se justifica la conveniencia de llevar a cabo la modificación puntual del PGOU en que: *«Tras 10 años desde la entrada en vigor del PGOU-2006, se ha podido constatar que la dinámica urbanística de los tres núcleos no presenta una intensidad suficiente como para abordar las transformaciones urbanizadoras mediante actuaciones integradas previstas en aquél plan. Antes al contrario, la única demanda identificada corresponde a actuaciones puntuales de autopromoción sobre la parcelación existente, sin pretensiones inmobiliarias de tipo comercial. Estas actuaciones se caracterizan por su carácter unifamiliar aislado y con un aprovechamiento y caracterización morfológica en sintonía con la edificación tradicional rural existente.*

Siendo así, procede reconsiderar el modelo de aprovechamiento y de crecimiento de los tres núcleos, orientando la escasa demanda local hacia actuaciones edificatorias sobre el tejido viario y parcelario existente, sin prever significativas transformaciones del mismo y poniéndolo en valor como elemento de identidad local. Ello implica abandonar la pretensión de articular el crecimiento de los núcleos a través de actuaciones integradas de dimensiones y escala tan ajenas a la dinámica tradicional como las pretendidas en el PGOU-2006, estableciendo alternativas de gestión aislada para solucionar las carencias puntuales de dotaciones o servicios».

Finalmente debe señalarse que, analizada la documentación, se considera que la modificación propuesta refleja adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como la legislación básica del Estado integrada por el 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 y de conformidad con la competencia que me atribuyen los artículos 136.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de *Urbanismo de Castilla y León*, 160.1.b) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, así como el Art. 1 del Decreto 43/2015, de 23 de julio, por el que se establece la *Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente* y el 71.1 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, *del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Castilla y León*.

RESUELVO

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual n.º 23 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, en los barrios de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo, promovida

por el Ayuntamiento del municipio, de acuerdo con el documento en el que se refunde el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 15 de enero de 2018, y la posterior subsanación de deficiencias aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 14 de junio de 2018, del cual se inserta a continuación un índice de documentos, la memoria vinculante y la normativa. El contenido íntegro del presente instrumento de planeamiento estará a disposición del público en la dirección electrónica www.jcyl.es/siucyl/plau.

Contra la presente orden, que agota la vía administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo 114 de la *Ley 39/2015, de 2 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el artículo 25 de la *Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa*, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la misma.

Valladolid, 27 de junio de 2018.

*El Consejero de Fomento
y Medio Ambiente,*

Fdo.: JUAN CARLOS SUÁREZ-QUIÑONES FERNÁNDEZ



ÍNDICE

- I. MEMORIA INFORMATIVA.
- II. MEMORIA VINCULANTE.
- III. NORMATIVA URBANÍSTICA.
- IV. ESTUDIO ECONÓMICO.
- V. ANEXOS SECTORIALES:
 - Normativa Arqueológica.
 - Catálogo Arqueológico.
 - Estudio Arqueológico.
- VI. PLANOS DE INFORMACIÓN.
- VII. PLANO DE ORDENACIÓN.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LOS BARRIOS DE
PEDRAJAS, OTERUELOS Y TOLEDILLO**

**DOCUMENTO NORMATIVO
DN-MV MEMORIA VINCULANTE**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Texto Refundido de la Modificación Puntual núm. 23 del PGOU, "Barrios de Oteruelos, Pedrajas y Toledillo" coincidente con el documento aprobado provisionalmente por el pleno municipal en fecha 15 de enero de 2018 y con el documento de rectificación de deficiencias aprobado por el pleno municipal en fecha 14 de junio de 2018.

ARANDA GRACIA MARIANO ANDRES - 73076817K
MARIANO ANDRES - 73076817K
- 73076817K

Digitally signed by ARANDA GRACIA MARIANO ANDRES - 73076817K
DN: cn=ARANDA GRACIA MARIANO ANDRES - 73076817K, c=ES, email=mariano@ayto.soria.es
Reason: Doy fe de la exactitud e integridad de este documento
Location: Casa Consistorial Ayuntamiento de Soria
Date: 2018.06.25 11:22:12 +02'00'

Soria a 25 de junio de 2018.
El Secretario General,

Mariano Aranda Gracia.

DOCUMENTO REFUNDIDO

JUNIO 2018

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN.	
1.	INTRODUCCIÓN	1
1.1.	OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	1
1.1.1.	OBJETO Y ALCANCE	1
1.1.2.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	1
1.1.3.	INTERÉS PÚBLICO	1
1.2.	DOCUMENTACIÓN	1
1.2.1.	DOCUMENTACIÓN COMPLETA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	1
1.2.2.	CONTENIDO DEL DOCUMENTO	2
1.3.	TRAMITACIÓN	2
1.3.1.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	2
1.3.2.	APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA	2
2.	DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS BARRIOS	5
2.1.	LOS BARRIOS Y SU ENTORNO TERRITORIAL.	5
2.1.1.	MARCO TERRITORIAL	5
2.1.2.	PEDRAJAS	7
2.1.3.	OTERUELOS	8
2.1.4.	TOLEDILLO	9
2.2.	ANTECEDENTES. EL PGOU DE 1994	10
2.3.	ANTECEDENTES. EL PGOU DE 2006	12
2.3.1.	ASPECTOS GENERALES	12
2.3.2.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL ENTORNO DE LOS BARRIOS	13
2.3.3.	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO	15
2.3.4.	ORDENACIÓN	17
2.3.5.	NORMAS ZONALES	18
2.3.6.	SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	18
2.4.	PATRIMONIO CULTURAL.	19
2.5.	AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES	19
2.5.1.	RED NATURA Y ESPACIOS PROTEGIDOS	20
2.5.2.	HÁBITATS NATURALES DE IMPORTANCIA PARA LA BIODIVERSIDAD (DIRECTIVA HÁBITATS)	20
2.5.3.	MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA	20
2.5.4.	CAUCES Y RIBERAS	21
2.5.5.	VÍAS PECUARIAS (LEY DE VÍAS PECUARIAS)	21
2.5.6.	PATRIMONIO CULTURAL	21
2.5.7.	CARRETERAS	23
2.5.8.	AFECCIÓN POR RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS	24
2.5.9.	AFECCIÓN SOBRE EL DESPLIEGUE DE REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS	24
3.	OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	25
3.1.	OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	25
3.1.1.	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO	25

DN-MV MEMORIA VINCULANTE**ÍNDICE**

3.1.2.	SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	26
3.1.3.	ALINEACIONES Y VIARIO	26
3.1.4.	CONDICIONES DE ORDENANZA	27
3.1.5.	ACTUACIONES AISLADAS	27
3.1.6.	DOTACIONES PÚBLICAS	28
3.1.7.	ACTUACIONES DISCONTÍNUAS	28
3.1.8.	SUBDIVISIÓN DE SECTORES EN UNIDADES DE ACTUACIÓN	29
3.1.9.	DELIMITACIONES Y ESTRUCTURA DE PROPIEDAD	29
3.2.	OBJETIVOS IDENTIFICADOS EN LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	29
3.2.1.	PARTICIPACIÓN PREVIA	29
3.2.2.	REUNIONES CON REPRESENTANTES	30
3.2.3.	REUNIONES DE PARTICIPACIÓN	31
3.3.	PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	32
3.3.1.	EL SUELO URBANO CONSOLIDADO	32
3.3.2.	NORMAS ZONALES	32
3.3.3.	CONDICIONES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN TRADICIONAL	34
3.3.4.	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EXENTA Y DE AMPLIACIÓN	35
3.3.5.	SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	35
3.3.6.	LA ORDENACIÓN DE LOS BARRIOS	36
4.	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	39
4.1.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	39
4.1.1.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	39
4.1.2.	UNIDADES URBANAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	40
4.1.3.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	40
4.1.4.	SISTEMAS GENERALES	45
4.1.5.	CATALOGACIÓN	45
4.2.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	45
4.2.1.	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: NORMAS ZONALES	45
4.2.2.	SISTEMAS LOCALES	46
4.2.3.	ÁMBITOS DE ACTUACIONES AISLADAS	51
4.2.4.	DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL SUNC	51
4.3.	RESUMEN EJECUTIVO	54
4.3.1.	ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN	54
4.3.2.	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	56
5.	INFRAESTRUCTURAS	59
5.1.	INTRODUCCIÓN	59
5.2.	ACTUACIONES PROPUESTAS	59
5.2.1.	PEDRAJAS	61
5.2.2.	OTERUELOS	63
5.2.3.	TOLEDILLO	63
5.3.	ACCESIBILIDAD VIARIA	65
5.3.1.	PEDRAJAS	65
5.3.2.	OTERUELOS	66
5.3.3.	TOLEDILLO	67

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SORIA EN LOS BARRIOS DE PEDRAJAS, OTERUELOS Y TOLEDILLO

**DN-MV MEMORIA VINCULANTE****ÍNDICE**

5.3.4.	ALINEACIONES Y RASANTES	68
5.4.	ABASTECIMIENTO	68
5.4.1.	NORMATIVA DE REFERENCIA	68
5.4.2.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	68
5.4.3.	CONEXIÓN EXTERIOR Y VIABILIDAD DEL SUMINISTRO	69
5.4.4.	DOTACIONES DE CONSUMO Y CAUDALES DEMANDADOS	69
5.5.	SANEAMIENTO	77
5.5.1.	NORMATIVA DE REFERENCIA	77
5.5.2.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA RED DE SANEAMIENTO	77
5.5.3.	DOTACIONES DE CONSUMO Y NUEVOS CAUDALES GENERADOS	78
5.6.	ENERGÍA ELÉCTRICA	83
5.6.1.	PREVISIÓN DE POTENCIA	83
5.6.2.	DEMANDAS TOTALES POR SECTORES	83
5.7.	ALUMBRADO PÚBLICO	91
5.7.1.	FINALIDAD Y CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES	91
5.7.2.	NORMAS GENERALES	91
5.7.3.	CRITERIOS ENERGÉTICOS	92
5.7.4.	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	92
5.7.5.	CENTROS DE MANDO	92
5.8.	REDES DE TELECOMUNICACIONES	93
5.8.1.	CÁLCULO DE LA DEMANDA	93
6.	PLANOS DE ORDENACIÓN	95
6.1.	LISTADO DE PLANOS	95

DN-MV MEMORIA VINCULANTE**0. PRESENTACIÓN****0. PRESENTACIÓN.**

El presente documento integra la MEMORIA VINCULANTE (DN-MV) de la Modificación del Plan General de Soria en el ámbito de los barrios de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo. Se ha elaborado con el carácter y objeto previstos en el artículo 112 RUCyL en relación con las determinaciones del PGOU que modifica.

El documento se ha redactado en el marco de los trabajos contratados por el Ayuntamiento de Soria al gabinete de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP.

Los trabajos se han desarrollado entre marzo, mayo y octubre de 2017, habiendo intervenido las siguientes personas:

REDACTORES:

Jesús M^a Rueda Colinas, Arquitecto.
M^a Ángeles Vega González, Arquitecta.
Laura Reca González, Arquitecta.
Manuel Gil Martínez, Biólogo Ambiental.
Alberto Díez Martínez, Biólogo Ambiental

COLABORADORES

STRATO, Arqueología.
IYCSA, Ingeniería.



Fdo.: Jesús M^a Rueda Colinas, arquitecto

1. INTRODUCCIÓN**1.1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL****1.1.1. OBJETO Y ALCANCE**

La presente Modificación Puntual tiene por objeto establecer una nueva ordenación sobre el Suelo Urbano de los núcleos de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo, corrigiendo la establecida en su día por la revisión del PGOU de Soria de 2006. A grosso modo, dicha ordenación planteaba una categorización del Suelo Urbano limitando el Consolidado prácticamente a la edificación existente, incluyendo el resto de los terrenos en sectores de Suelo Urbano No Consolidado. Ha de entenderse que tal planteamiento se basaba en el aumento de aprovechamiento propuesto para dichos sectores con respecto a la ordenación anterior (art. 26.1-c RUCyL); ya que, atendiendo exclusivamente a las condiciones de urbanización, la mayor parte de estos terrenos presentaban ya la condición de solar o podían alcanzarla mediante actuaciones aisladas (art. 25.1 RUCyL).

La reconsideración de estos aspectos trasciende a las determinaciones de Ordenación Detallada, al involucrar aspectos de la ordenación general tales como la categorización interna del Suelo Urbano en Consolidado y No Consolidado, o la delimitación de sectores, entre otras.

1.1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Tras 10 años desde la entrada en vigor del PGOU-2006, se ha podido constatar que la dinámica urbanística de los tres núcleos no presenta una intensidad suficiente como para abordar las transformaciones urbanizadoras mediante actuaciones integradas previstas en aquél plan. Antes al contrario, la única demanda identificada corresponde a actuaciones puntuales de autopromoción sobre la parcelación existente, sin pretensiones inmobiliarias de tipo comercial. Estas actuaciones se caracterizan por su carácter unifamiliar aislado y con un aprovechamiento y caracterización morfológica en sintonía con la edificación tradicional rural existente.

Siendo así, procede reconsiderar el modelo de aprovechamiento y de crecimiento de los tres núcleos, orientando la escasa demanda local hacia actuaciones edificatorias sobre el tejido viario y parcelario existente, sin prever significativas transformaciones del mismo y poniéndolo en valor como elemento de identidad local. Ello implica abandonar la pretensión de articular el crecimiento de los núcleos a través de actuaciones integradas de dimensiones y escala tan ajenas a la dinámica tradicional como las pretendidas en el PGOU-2006, estableciendo alternativas de gestión aislada para solucionar las carencias puntuales de dotaciones o servicios.

Con estos planteamientos, la justificación de la necesidad de la Modificación Puntual del PGOU radica en su idoneidad como instrumento para redefinir el modelo urbanístico propuesto para los tres núcleos, mediante la alteración de algunas determinaciones del PGOU vigente.

1.1.3. INTERÉS PÚBLICO

En sintonía con el anterior diagnóstico, el interés público de la Modificación se fundamenta en la necesidad de establecer una nueva ordenación de forma acorde con las necesidades reales de la población, evitando la consolidación de una expectativa especulativa de dudosa viabilidad. Como alternativa, debe orientarse la escasa dinámica urbanística local hacia un modelo más sostenible, basado en actuaciones más acordes con la singularidad de la dinámica local.

1.2. DOCUMENTACIÓN**1.2.1. DOCUMENTACIÓN COMPLETA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Conforme al artículo 110 del RUCyL y a los requisitos de la Instrucción Técnica de Normalización de Planeamiento (ITPLAN), aprobada por la Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, la presente Modificación Puntual integra los siguientes contenidos:

1. DI: Documento de Información, análisis y diagnóstico.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE**1. INTRODUCCIÓN**

- a. DI-MI: Memoria Informativa.
- b. DI-PI: Planos de Información.
2. DN: Documento Normativo.
 - a. DN-MV: Memoria Vinculante.
 - b. DN-NU: Normativa Urbanística.
 - c. DN-EE: Estudio Económico.
 - d. DN-PO: Planos de Ordenación.
3. Anexos sectoriales:
 - a. AS-1: Estudio Arqueológico.
 - b. AS-2: Normativa Arqueológica.
 - c. AS-3: Catálogo Arqueológico.

1.2.2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

La presente Memoria Vinculante se ha elaborado con el carácter y objeto previstos en los artículos 112 y 132.1 RUCyL en relación con las determinaciones del PGOU que modifica, organizando su contenido en los siguientes bloques temáticos:

1. Introducción. Incluyendo justificación de la conveniencia y oportunidad de la Modificación Puntual.
2. Descripción de la situación actual de los Barrios
3. Objetivos y Propuestas de Ordenación.
4. Determinaciones urbanísticas. Descripción y justificación.
5. Infraestructuras.
6. Planos de Ordenación.

1.3. TRAMITACIÓN**1.3.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**

La presente Modificación Puntual se encuentra entre los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme al artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. En consecuencia, conforme al artículo 29 de dicha Ley, se dio inicio al correspondiente procedimiento de evaluación mediante la presentación ante el órgano ambiental de un Documento Ambiental Estratégico acompañado del avance-borrador de la modificación.

Tras los trámites legales pertinentes la Consejería de Fomento y Medio Ambiente formuló el **Informe Ambiental Estratégico** correspondiente, mediante la Orden FYM/656/2017, de 25 de julio; publicada en el BOCyL nº 149, de 4-08-2017. En él se determina que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se tenga en cuenta el contenido del informe emitido por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Soria relativo a las afecciones al medio natural, por lo que no se considera necesaria la tramitación de una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El contenido del Informe Ambiental Estratégico ha sido tenido en cuenta en la elaboración de la versión definitiva de la Modificación Puntual.

1.3.2. APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA

El Pleno del Ayuntamiento de Soria en su sesión de 8 de junio de 2017 acordó aprobar inicialmente la Modificación Puntual Nº 23 del PGOU de Soria en los Barrios de Oteruelos, Pedrajas y Toledillo.

Tras la publicación del correspondiente anuncio en el BOCyL nº 118, de 22 de junio de 2017, el documento fue sometido al preceptivo periodo de exposición pública, que concluyó el 23 de agosto

siguiente. A lo largo de dicho período los servicios técnicos municipales atendieron consultas de particulares que acudieron a informarse sobre el expediente, habilitándose tres días para consultar directamente con el equipo redactor. A tal efecto los días 7 de julio, 27 de julio y 21 de agosto, las consultas fueron atendidas por un arquitecto del equipo redactor en las dependencias municipales.

Durante el período de exposición pública se recibieron un total de **55 alegaciones**, a las que se añadió una fuera de plazo. Por tanto, el total asciende a 56 alegaciones.

El equipo redactor elaboró un informe individualizado sobre cada una de ellas, junto con las correspondientes propuestas de resolución.

Resumiendo las propuestas, se planteaba lo siguiente:

- Estimación total de 26 alegaciones: 46%
- Estimación parcial de 14 alegaciones: 25%
- Desestimación total de 15 alegaciones: 27%
- No se formulaba propuesta sobre una de las alegaciones (2%), ya que plantea una cuestión ajena a la Modificación Puntual.

Así mismo, conforme al artículo 153 RUCyL, se solicitaron y recibieron los siguientes informes sectoriales:

1. Junta de Castilla y León. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Agencia de Protección Civil. (9 de mayo de 2017)
2. Subdelegación del Gobierno en Soria (30 de mayo de 2017).
3. Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras de Soria (12 de junio de 2017).
4. Junta de Castilla y León. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo (22 de junio de 2017).
5. Diputación Provincial de Soria (28 de junio de 2017).
6. Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León (18 de julio de 2017).
7. Ministerio de Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Duero (26 de julio de 2017).

Por otra parte, la Arquitecto Municipal emitió informe con fecha 31 de mayo de 2017, en el que se señalan algunas deficiencias para subsanar o aclarar en posteriores fases de elaboración del documento técnico.

Examinados todos los informes presentados, el equipo redactor elaboró una memoria de cumplimiento de prescripciones resumiendo el contenido de cada informe e incluyendo las correspondientes propuestas individualizadas de correcciones, en su caso.

2. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS BARRIOS

2.1. LOS BARRIOS Y SU ENTORNO TERRITORIA.

2.1.1. MARCO TERRITORIAL

Los núcleos de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo se localizan en el centro del término municipal de Soria sobre la unidad territorial configurada al norte de la Sierra de Frentes, entre ésta y el río Duero; que en la zona discurre en dirección oeste-este, aguas abajo del embalse de la Cuerda del Pozo. Se trata de unos terrenos de topografía casi llana en Toledillo y en ligera pendiente en Pedrajas y Oteruelos. Entre estos dos se sitúa el Cerro Cabeza Bermeja, punto más alto del entorno con 1.120 m de altitud.

Los tres núcleos conforman un conjunto relacionado con Soria a través de la Carretera Nacional 234, Sagunto – Burgos. Toledillo se encuentra en el kilómetro 361,500 de esta carretera. Un poco antes arranca de ella hacia el norte la carretera provincial SO-800, desde la cual se accede a los núcleos de Pedrajas y Oteruelos. Entre estos últimos se sitúa un campo de golf de reciente creación; junto con las instalaciones al aire libre acondicionadas para la práctica de este deporte, dispone también de un edificio de instalaciones complementarias, cafetería-restaurante y aparcamiento.

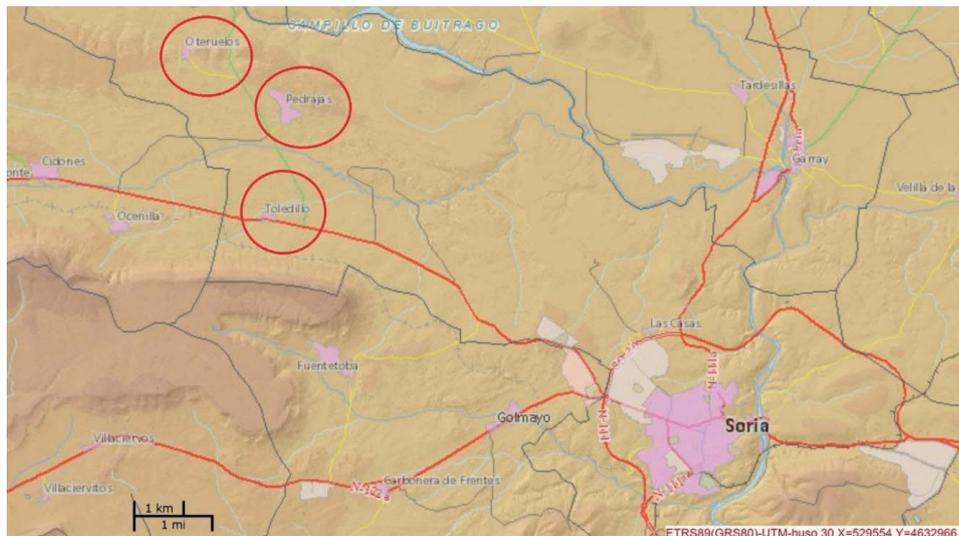


Figura 1 : Localización de los ámbitos objeto de Modificación del Plan.

La presencia de unas características homogéneas de relieve, suelo y clima sobre el ámbito donde se asientan los tres núcleos, conforma un paisaje vegetal característico identificable de forma singular entre los principales ecosistemas de la provincia, perteneciendo a la unidad natural homogénea de "El Royo/Cidones"¹, en la ruta Soria – Burgos. Se define esta unidad por la presencia del valle del río Duero, de topografía más suave y condiciones ecológicas diferentes a otras zonas del término municipal, que en general presentan topografía más accidentada.

¹ *Análisis del Medio Físico de Soria. Delimitación de unidades y estructura territorial. Junta de Castilla y León. 1988*

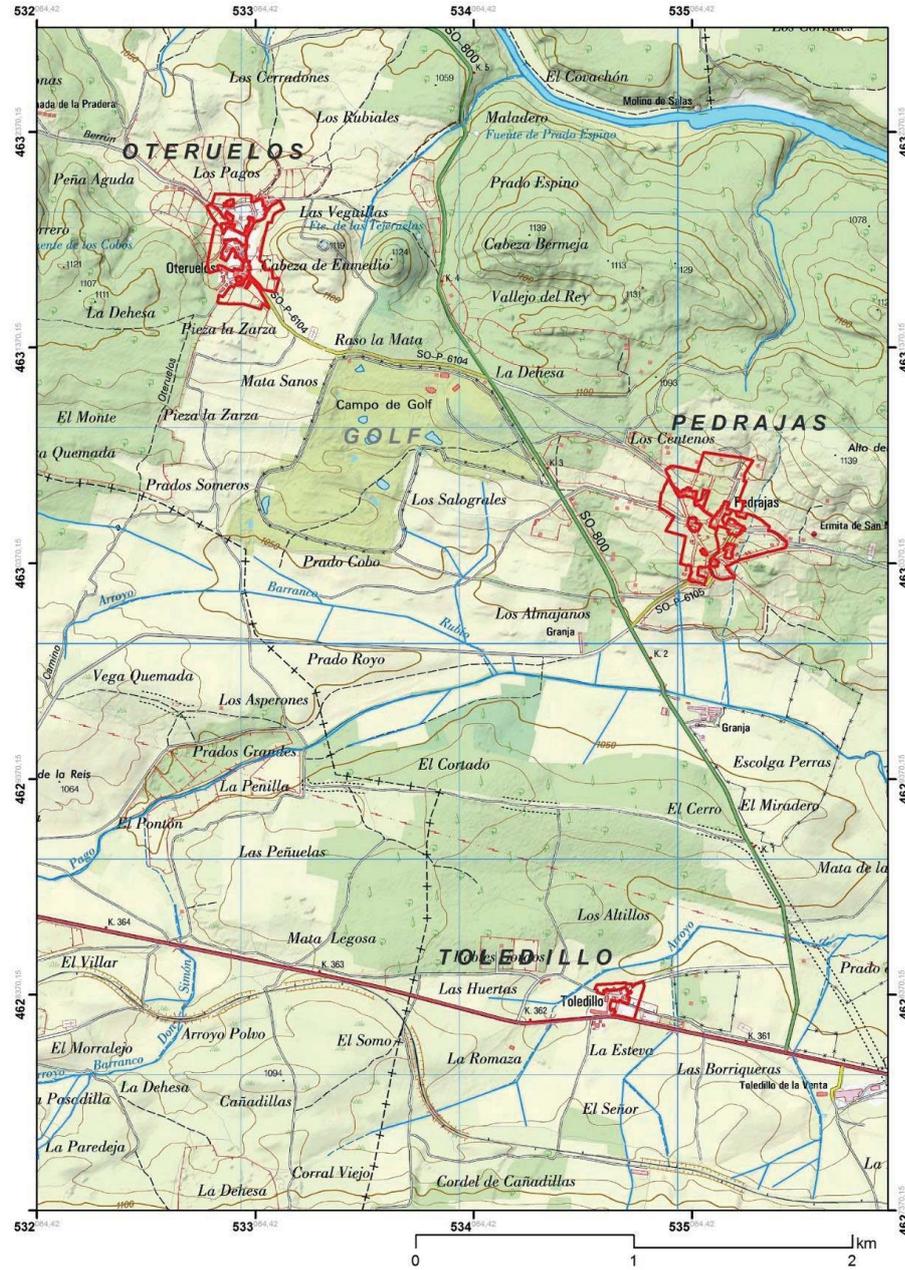
DN-MV MEMORIA VINCULANTE**2. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL**

Figura 2 : Localización de los núcleos objeto de la Modificación del Plan.

2.1.2. PEDRAJAS

El tejido urbano de Pedrajas se configura como un salpicado de construcciones de uso residencial, coexistiendo tipologías tradicionales con modelos de vivienda unifamiliar exenta más actuales, alternadas con áreas de vegetación herbácea y arbolado natural. Hacia sus bordes exteriores aparecen parcelas de mayores tamaños, ocupadas por prados y pastos con vegetación arbórea en sus linderos, fundamentalmente de fresno, rebollo y algún que otro quejigo, tal como se aprecia en la ortofoto.

La presencia de una gran cantidad de suelo vacante dentro de la trama urbana, permite absorber una demanda urbanística de cierta entidad sin comprometer los terrenos periféricos que pudieran presentar valores ambientales relevantes. Así mismo, el modelo de edificación aislada sobre parcelas de tamaños normalmente superiores a 500 m², permite la consolidación del suelo urbano sin afectar a los valores ambientales existentes dentro del mismo, siempre que se respeten los patrones de baja ocupación de parcela.



Figura 3 : Pedrajas. Suelo urbano PGOU-2006.

2.1.3. **OTERUELOS**

Aunque el casco de Oteruelos comparte con el de Pedrajas la alternancia de construcciones y espacios intersticiales de arbolado y vegetación herbácea, la delimitación del suelo urbano de Oteruelos en el PGOU-2006 incluye áreas arboladas con un alto grado de naturalización (señaladas con una estrella verde en la siguiente figura), provistas sobre todo de fresnos y rebollos, más distantes de las zonas construidas de forma más compacta. Si bien se trata de áreas con características ambientales muy similares y abundantes en los Suelos Rústicos colindantes, se presentan como zonas menos adecuadas para la edificación pese a su inclusión en el Suelo Urbano.



Figura 4 : Oteruelos. Se señalan áreas con valor ambiental dentro del suelo urbano.

2.1.4. TOLEDILLO

El más pequeño de los tres núcleos, con 18 viviendas registradas (2016) se configura como un núcleo entorno a la Iglesia de nuestra Señora del Rosario, con edificios a ambos lados de la carretera N-234 Soria-Burgos.

No presenta elementos ambientales de interés reseñable ni en su entorno ni en los espacios libres intersticiales de la edificación del casco. Se trata de suelos de cultivo y eriales con apenas vegetación arbórea natural.

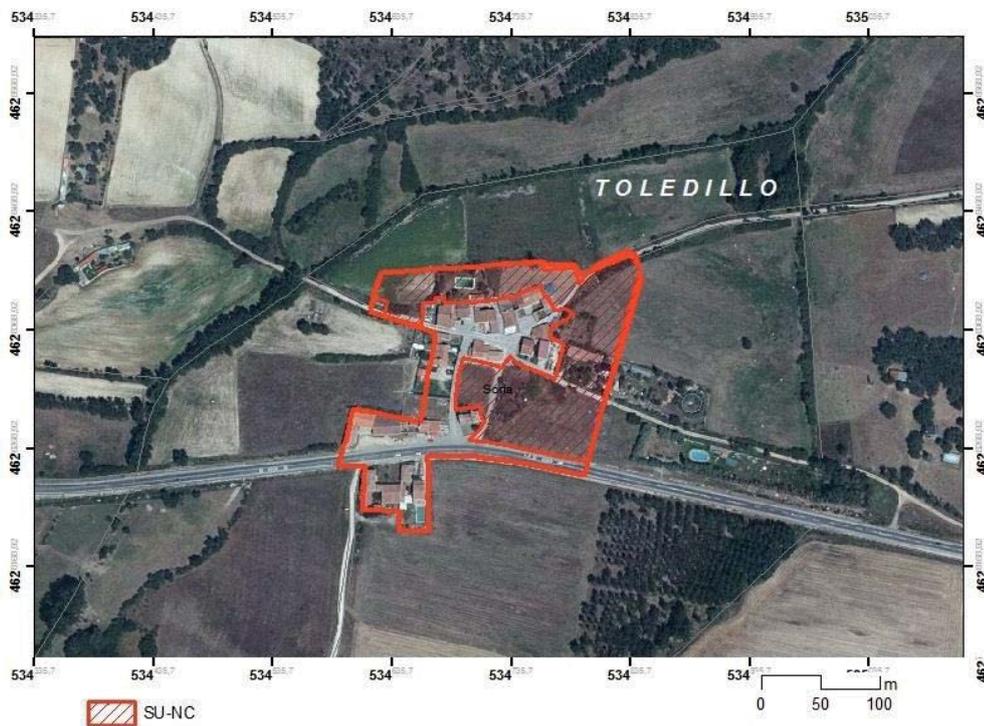


Figura 5 : Toledillo.

2.2. ANTECEDENTES. EL PGOU DE 1994

Como primer antecedente para el análisis de la situación de los tres núcleos hay que remontarse al Plan General de Soria aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León de fecha 21 de abril de 1994 (PGOU-94).

Dicho plan establecía una ordenación de los núcleos delimitando el Suelo Urbano conforme a los criterios del entonces vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, similares a los del artículo 11 de la vigente LUCyL, recogiendo el suelo integrado en la malla urbana que contaba con servicios urbanos suficientes para las construcciones permitidas por el planeamiento, lo que incluía tanto las parcelas que ya eran solares como aquellas otras que podían llegar a serlo mediante lo que el TRLS-92 denominaba actuaciones asistemáticas. No se delimitaba ninguna Unidad de Ejecución,

Por otra parte, su regulación zonal pormenorizada consolidaba las condiciones de la parcelación y edificación existente, distinguiendo dos grados; un primer grado intensivo, de consolidación de la construcción tradicional, y otro extensivo para nuevas ocupaciones. Sus características básicas se detallan en el siguiente cuadro.

	PGOU-94 NÚCLEO RURAL INTENSIVO (grado 1º)	PGOU-94 NÚCLEO RURAL EXTENSIVO (grado 2º)
Parcela mínima edificable	La existente (catastro), siempre	La existente (catastro).
Parcela mínima para segregaciones	400 m ²	1.000 m ²
Frente mínimo de parcela para segregaciones	7 m.	No se define
Ocupación máxima de parcela	La de la edificación existente o 60%	La de la edificación existente o 20%
Altura máxima de la edificación	6,50 m.	6,50 m.
Número máximo de plantas	2 plantas	2 plantas
Edificabilidad máxima	La existente ó 1,20 m ² /m ²	0,25 m ² /m ²

La distribución espacial de ambas calificaciones se establecía haciendo coincidir el ámbito del grado 1º con la zona consolidada con edificación compacta tradicional, reservándose el grado 2º para las parcelas vacantes entre los conjuntos consolidados y para las coronas periféricas.

En cuanto a dotaciones públicas, la ordenación preveía las siguientes:

- Pedrajas: la iglesia y el espacio libre público de su entorno.
- Oteruelos: el conjunto formado por la iglesia, la escuela y el frontón cubierto, junto con el espacio libre público del conjunto.
- Toledillo: la iglesia, junto con el espacio libre público situado en el frente a la carretera.

En Toledillo cabe señalar que la ordenación podía presentar algún conflicto con la legislación de carreteras (art. 84 del reglamento RD 1812/94), toda vez que se calificaban como edificables terrenos vacantes afectados por la línea límite de edificación de la carretera N-234, situada a 25 m de la arista exterior de la calzada (línea blanca del arcén) en la zona no consolidada situada al este del núcleo.

Las siguientes imágenes recogen la ordenación detallada establecida para los tres núcleos por el PGOU-94.

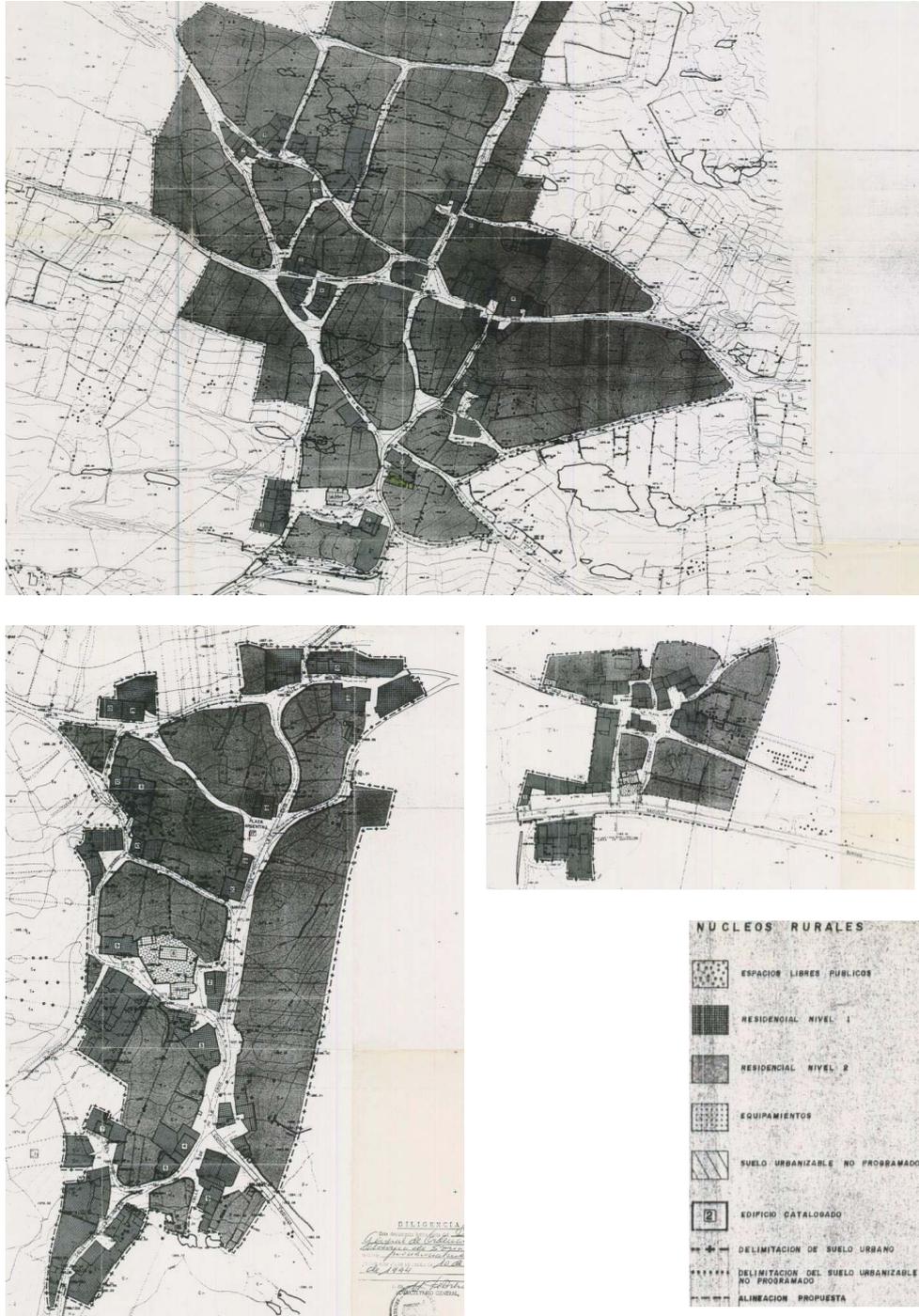
DN-MV MEMORIA VINCULANTE**2. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL**

Figura 6 : PGOU-94. Ordenación pormenorizada de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo.

2.3. ANTECEDENTES. EL PGOU DE 2006**2.3.1. ASPECTOS GENERALES**

El vigente PGOU de Soria se aprobó definitivamente mediante resolución del Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León de fecha 10 de marzo de 2006 (BOCYL nº 53 de 16-03-2006). Se planteó como revisión del anterior de 1994, actualizándolo de acuerdo con las nuevas circunstancias físicas, socioeconómicas y jurídicas sobrevenidas y adaptándolo a la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo.

Más en concreto, respecto de los Barrios, la memoria del PGOU-2006 señala lo siguiente:

El objetivo principal es la mejora de las actuales condiciones de los Barrios y hacer posible su recuperación y su desarrollo económico y urbanístico, sin que ello distorsione su carácter y aspecto rural original ni los valores ambientales del entorno (especialmente en el caso de Pedrajas y Oteruelos).

Con tal fin será de especial importancia el control de las posibilidades edificatorias, que incluye la práctica consolidación volumétrica de los edificios existentes y el mantenimiento de las tipologías de vivienda unifamiliar aislada.

El presente Plan General incorpora unas Ordenanzas Específicas de Núcleo Rural, de aplicación obligatoria en los Barrios de Oteruelos, Pedrajas y Toledillo, que establecen, además de las condiciones generales de edificación, las condiciones de diseño y materiales tradicionales y el tratamiento de las parcelas, respetando en lo posible el arbolado existente.

En general, se mantiene la delimitación de suelo urbano establecida en el Plan General de 1994 en los barrios de Las Casas, Pedrajas y Toledillo, con alguna mínima rectificación o regularización. En el barrio de Oteruelos, ante la demanda por parte de los propietarios de una mayor superficie de suelo urbano edificable, que se considera razonable, se propone la ampliación del suelo urbano hacia el Norte, Oeste y Sur de los límites actuales, en una franja de terreno de aproximadamente 50 m de anchura media (mayor o menor según las zonas) alrededor de las calles existentes, según queda reflejado en los planos que acompañan al presente documento.

Se han seguido los mismos criterios que llevaron a la delimitación establecida por el Plan General de 1994, incluyéndose parte de parcelas ó parcelas completas siempre que no tuviesen fondos excesivos, con servicios y acceso a la red viaria más o menos formalizada o con posibilidades de disponer de ello en base a intervenciones mínimas. También se han tenido en cuenta los factores topográficos (pendientes) y paisajísticos (vistas privilegiadas).

El suelo urbano se divide en dos categorías, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se clasifican como suelo urbano consolidado aquellas parcelas calificadas en el vigente Plan General como núcleo rural de grado 1 o intensivo, que corresponden en su mayor parte a parcelas edificadas, aquellas que originariamente formaban parte del núcleo de población, lo que podríamos denominar "el casco antiguo" de los barrios.

El resto de parcelas se clasifican como suelo urbano no consolidado, y se agrupan en sectores a efectos de su consolidación. Son parcelas que carecen de vías de acceso rodado en condiciones y dimensiones adecuadas o de servicios urbanos suficientes a pie de parcela, siendo precisas actuaciones de urbanización que deben ser objeto de equidistribución entre los afectados. De este modo se dotará a los barrios de una adecuada urbanización y ordenación, y se obtendrán las dotaciones urbanísticas (espacios libres públicos y equipamientos) de los que ahora carecen.

Se han previsto las necesidades futuras de desarrollo y ampliación de los Barrios, con la clasificación de suelo urbanizable no delimitado en sus entornos. El Campo de Golf en la Dehesa de Pedrajas puede ser el detonante del desarrollo urbanístico de los barrios de Pedrajas y Oteruelos, y en menor medida, del barrio de Toledillo. No se delimitan sectores en el entorno de estos núcleos, si no que se establece un área de suelo urbanizable no delimitado ya que se considera que la densidad máxima que deben tener estas zonas no

debe ser mayor de 20 viviendas por hectárea y ello sólo es posible en suelos urbanizables no delimitados.

2.3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL ENTORNO DE LOS BARRIOS

Tal y como se ponía de manifiesto en la memoria, la clasificación del suelo del PGOU-2006 en el entorno de los barrios se resuelve mediante ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado concebidos como áreas de crecimiento de cada núcleo, conforme a lo recogido en los planos de ordenación general.

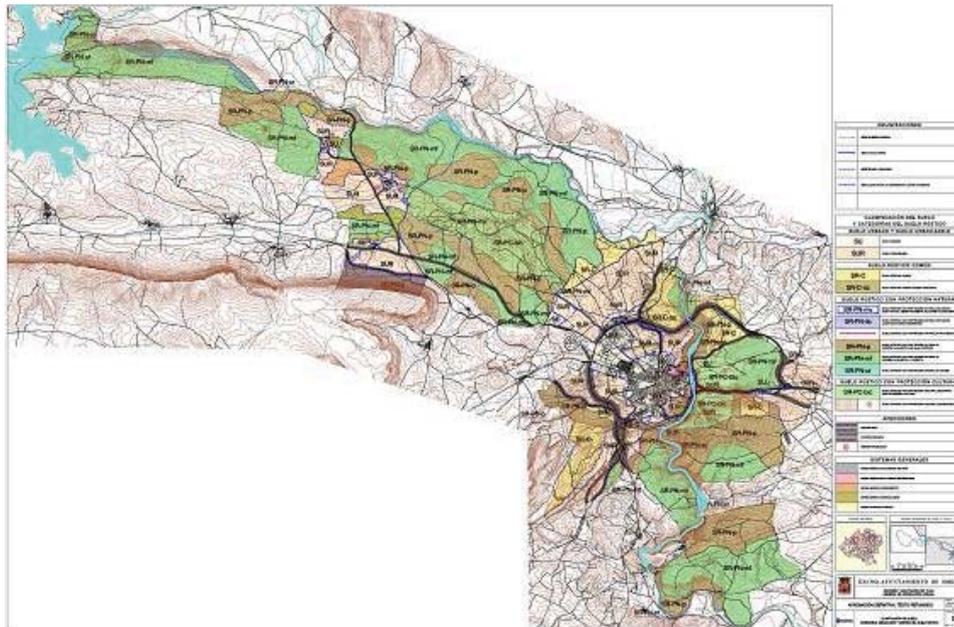


Figura 7 : Clasificación del Suelo del Plan General de Soria

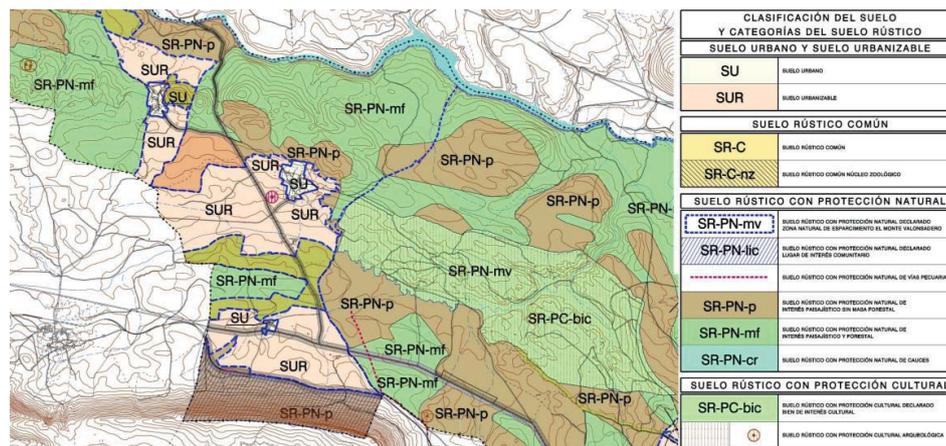


Figura 8 : Clasificación de suelo en el entorno de los barrios.

Más concretamente, como se puede apreciar en los planos y en los detalles de la página siguiente, Pedrajas está rodeado en todo su perímetro por Suelo Urbanizable No Sectorizado; excepto por su límite norte, donde la presencia del Monte de Utilidad Pública determina la conveniencia de clasificar los terrenos como Suelo Rústico de Protección Natural.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

2. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

En el caso de Oteruelos, la clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado se extiende también a todo el perímetro del suelo urbano, con la excepción de los terrenos situados junto a su borde este, coincidentes con el Cerro de Cabeza de Enmedio. Estos terrenos se califican como Sistema General de Espacios Libres, con el objeto de evitar alteraciones y ocupaciones de un hito paisajístico singular cual es el mencionado cerro, además de orientar su obtención como terreno público por adscripción a los terrenos urbanizables del entorno.

Por último, Toledillo se encuentra también rodeado de Suelo Urbanizable No Sectorizado, en este caso sin excepciones.

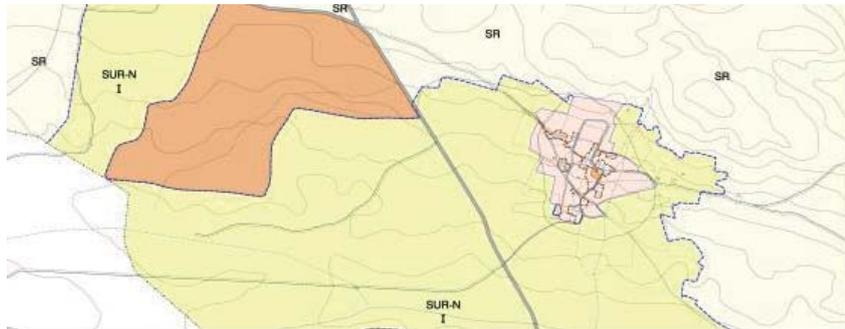


Figura 9 : Clasificación del Suelo en el entorno de Pedrajas



Figura 10 : Clasificación del Suelo en el entorno de Oteruelos

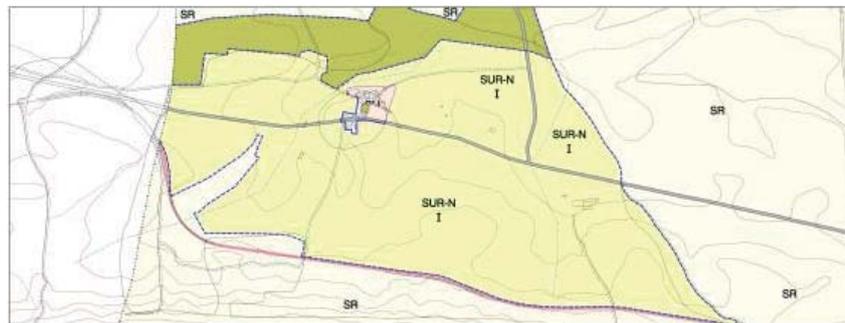


Figura 11 : Clasificación del Suelo en el entorno de Toledillo

DELIMITACIONES Y NOMENCLATURA		CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SISTEMAS GENERALES		USOS GLOBALES	
--- --	LÍNEA DE TERMINO MUNICIPAL	SU	URBANO	[Color naranja]	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	R	RURAL
.....	LÍNEA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUR-D	DESEMPLOYED	[Color verde claro]	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	I	INDUSTRIAL
---	LÍNEA DE SUELO URBANO	SUR-N	NO SECTORIZADO	[Color verde]	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
---	LÍNEA DE SUELO URBANIZABLE	SR	RURAL	[Color verde claro]	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
---	LÍNEA DE SUELO URBANIZABLE			[Color verde]	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		

2.3.3. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

El PGOU-06 delimita el Suelo Urbano de los barrios de forma prácticamente coincidente con la delimitación del PGOU-94, con las únicas excepciones de las extensiones de Oteruelos en sus bordes norte, oeste y sur. No obstante, distingue dentro de esta clase de suelo ámbitos de Suelo Urbano Consolidado y sectores de Suelo Urbano No Consolidado, alterando sustancialmente el régimen de suelo aplicable sobre una gran extensión de terrenos clasificados en el PGOU-94 como Suelo Urbano directo (sin inclusión en Unidad de Ejecución). Los siguientes esquemas recogen la categorización así establecida dentro del Suelo Urbano.

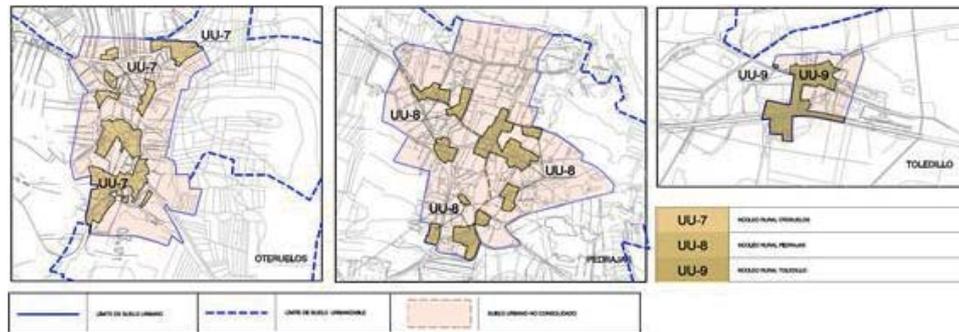
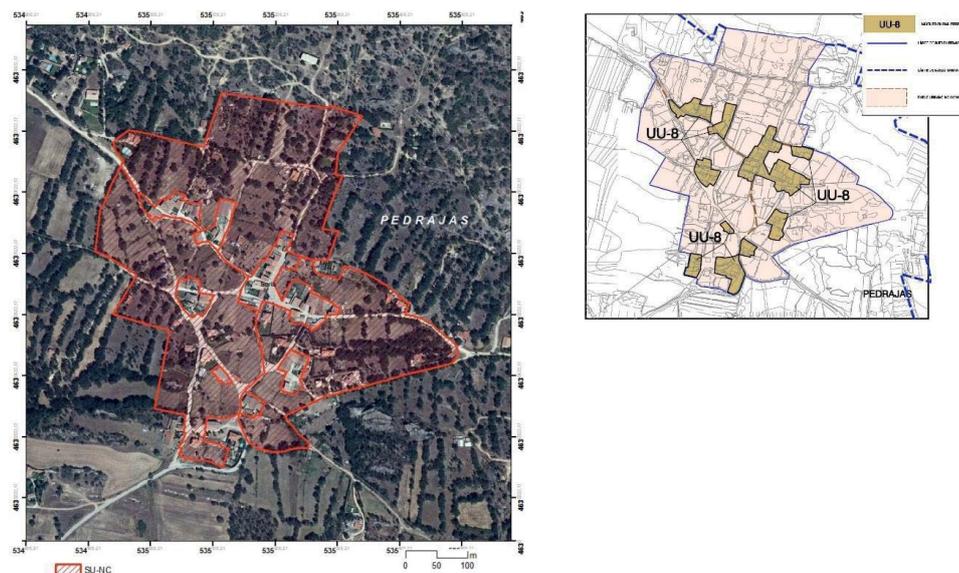


Figura 12 : PGOU 2006. El Suelo Urbano de los Barrios.

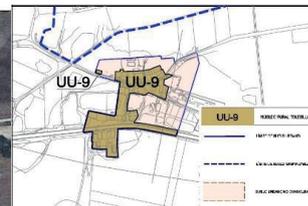
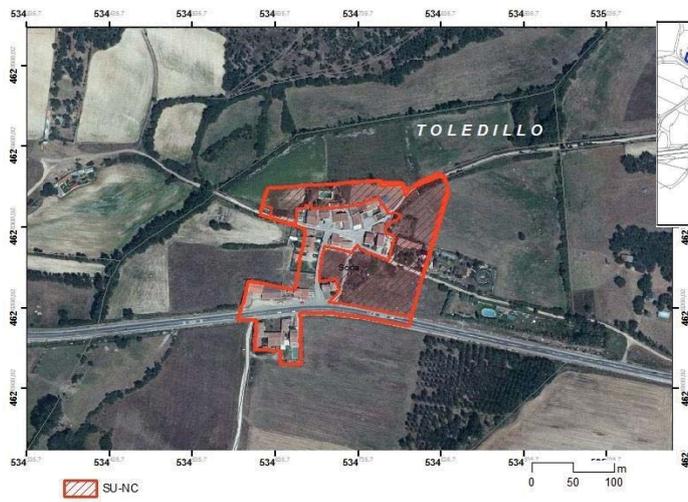
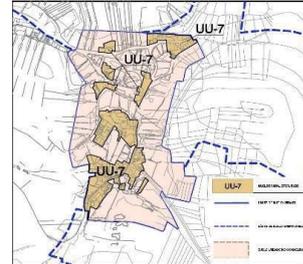
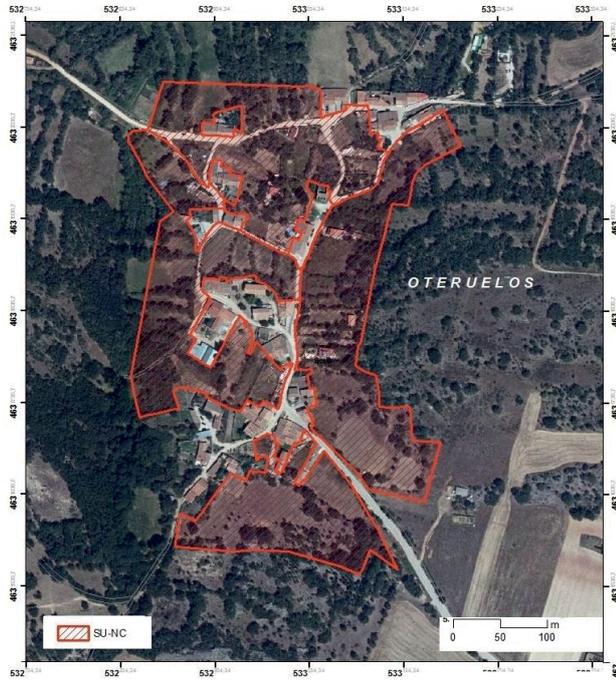
Conforme al artículo 85 RUCyL, el PGOU-06 de Soria divide el Suelo Urbano Consolidado en Unidades Urbanas o ámbitos de referencia para analizar y controlar, entre otros aspectos, la repercusión de las modificaciones que se propongan en sus respectivos ámbitos. Conforme a este criterio se delimitan las Unidades Urbanas UU-7, UU-8 y UU-9, coincidentes respectivamente con los barrios de Oteruelos, Pedrajas y Toledillo. Sin embargo, la normativa del PGOU no establece ningún parámetro de control o referencia para estas unidades (edificabilidad máxima, número máximo de viviendas, etc.).

Las siguientes imágenes detallan sobre foto aérea la diferenciación entre Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado que establece el PGOU-06, quedando patente el carácter discontinuo con el que se configura el Suelo Urbano Consolidado.



DN-MV MEMORIA VINCULANTE

2. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL



2.3.4. ORDENACIÓN

Las siguientes imágenes recogen el detalle de los planos de ordenación correspondientes a los tres núcleos.



2.3.5. NORMAS ZONALES

El PGOU-06 establece para el suelo urbano de los tres núcleos la Norma Zonal 5 (NZ-5), diferenciando dos grados, en continuidad con lo que también establecía el PGOU-94:

- Grado 1: Núcleo Rural Tradicional, semejante a la Norma Zonal de Núcleo Rural Intensivo del PGOU-94. Se asigna sobre las áreas más compactas ya ocupadas por la edificación, coincidiendo con el ámbito clasificado como Suelo Urbano Consolidado.
- Grado 2: Núcleo Rural de nueva creación. Se establece de forma generalizada sobre todas las parcelas no ocupadas por edificación, coincidiendo su ámbito de aplicación con el de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado que se establecen.

Aunque parece que se buscaba una correlación con los dos grados del PGOU-94, el régimen resultante es sustancialmente diferente, toda vez que no se prevé ninguna zona calificada con el grado 2 en Suelo Urbano Consolidado, lo que no concuerda con la realidad de los núcleos.

En todo caso, las determinaciones de aprovechamiento tampoco son exactamente las mismas, estableciéndose parámetros de edificabilidad y ocupación más bajos, tal y como puede apreciarse en la siguiente tabla.

	PGOU-94 NÚCLEO RURAL INTENSIVO (grado 1º)	PGOU-06 NÚCLEO RURAL TRADICIONAL (gr. 1º)	PGOU-94 NÚCLEO RURAL EXTENSIVO (grado 2º)	PGOU-06 N.R. DE NUEVA CREACIÓN (grado 2º)
Parcela mínima edificable	La existente (catastro), siempre que frente > 7m.	La existente (catastro), siempre que permita vivienda con programa mínimo	La existente (catastro).	1.000 m ²
Parcela mínima para segregaciones	400 m ²	100 m ²	1.000 m ²	1.000 m ²
Frente mínimo de parcela para segregaciones	7 m.	7 m. Debe permitir inscribir círculo de 7 m	No se define	No se define
Ocupación máxima de parcela	La de la edificación existente o 60%	100 % de la ocupable entre alineación, linderos y fondo	La de la edificación existente o 20%	15%
Altura máxima de la edificación	6,50 m.	7,00 m.	6,50 m.	7,00 m.
Número máximo de plantas	2 plantas	2 plantas	2 plantas	2 plantas
Edificabilidad máxima	La existente ó 1,20 m ² /m ²	La existente, amparada por licencia, ó 1,20 m ² /m ²	0,25 m ² /m ²	0,18 m ² /m ²

2.3.6. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Conforme al artículo 86.1 RUCyL, el PGOU-06 divide el Suelo Urbano No Consolidado de los barrios en 8 sectores; 4 en Oteruelos, 3 en Pedrajas y uno en Toledillo, con las siguientes denominaciones:

- Oteruelos: Sectores 27-01, 02, 03 y 04.
- Pedrajas: Sectores 28-01, 02 y 03.
- Toledillo: Sector 29-01.

Las condiciones de ordenación general y detallada sobre cada uno de ellos se incluyen en las fichas normativas correspondientes, con los siguientes criterios:

1. La Ordenación Detallada se remite en todos los casos a otro instrumento, PERI o estudio de detalle, fijándose un plazo máximo de 8 años para su establecimiento.
2. En determinados sectores se incluyen sistemas generales a obtener, tanto de viario como de equipamiento y espacios libres.
3. En todos los sectores se establece el residencial como uso predominante.
4. Se establece una densidad máxima de edificación de 2.600 m²/ha, excluidos sistemas generales; y una densidad máxima residencial de 40 viv/ha.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE**2. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL**

5. Se establece un Índice de Variedad de Uso del 10% de la edificabilidad total, destinado a usos terciarios o dotacionales privados.
6. Se prohíbe expresamente el uso industrial, señalándose como compatible el terciario y el dotacional privado.
7. No se establece Índice de Integración Social (reserva mínima para vivienda de protección).
8. Se establecen coeficientes de homogeneización:
 - Residencial libre (VL) 1,00
 - Residencial VPP 0,7
 - Terciario 0,5
9. Se establecen otras determinaciones complementarias:
 - Uso pormenorizado de vivienda unifamiliar aislada.
 - Altura máxima de 2 plantas y 6,5 metros.
 - Objetivos de ordenación relativos a completar la urbanización y obtener espacios libres y equipamientos.
 - Necesidad de estudio arqueológico.

2.4. PATRIMONIO CULTURAL.

Los tres núcleos urbanos tienen un poblamiento de origen medieval, tal y como recogen las informaciones documentales que se poseen de ellos, estando Oteruelos y Pedrajas recogidos en el censo del monarca Alfonso X el Sabio de 1270, como diezmeros de otras localidades o señoríos. Durante los siglos de la Plena Edad Media deben levantarse las iglesias parroquiales de los tres, en un estilo Románico rural, que ha quedado conservado en parte de sus fábricas, a pesar de que con posterioridad (siglos XVI a XVIII) fueran objeto de destacadas reformas o modificaciones. Toledillo parece ser el núcleo más tardío de los tres. También es probable que en los compases finales de la Edad Media o en la época Moderna se desarrolle por estas tierras una de las rutas del camino de Santiago, la conocida como ruta jacobea castellano-aragonesa, la cual en el tramo comprendido entre Soria y Cidones atraviesa de este a oeste el núcleo de Pedrajas (en este caso siguiendo caminos camperos, entre ellos el que actualmente tiene el vía crucis que desde la ermita de San Mateo se dirige hasta la iglesia de Santo Tomás Apóstol).

No existen vestigios de esta ocupación medieval salvo, los dos hallazgos aislados conocidos previamente (que aparecen recogidos en el Inventario Arqueológico provincial y en el catálogo arqueológico del PGOU de Soria), procedentes de Oteruelos (una estela funeraria) y Pedrajas (un sarcófago monolítico). Ambos están conservados en los dos pueblos, la primera frente a la iglesia parroquial y el segundo embutido en la fábrica de una antigua fragua. Poseen un nivel de protección Integral en el documento urbanístico vigente, que determina únicamente su documentación, estudio y protección, sin posibilidad que se trasladen de lugar salvo que se extraigan por circunstancias autorizadas y sean trasladados al Museo Numantino de Soria.

2.5. AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES

El diagnóstico ambiental del territorio, en lo referente a los aspectos ambientales que han de ser tenidos en cuenta por el planeamiento urbanístico, necesariamente ha de ir más allá del análisis de los aspectos ecológicos y naturales, siendo oportuno y necesario incorporar los aspectos ambientales de gestión territorial, tales como la aplicación de la legislación sectorial de Montes, de Vías Pecuarias, de Aguas, Directiva Hábitats, y demás normativa sectorial de aplicación. Así, de cara a categorizar la posible afección sobre el medio ambiente de las propuestas contenidas en el plan, no basta con considerar el valor ecológico de los distintos suelos, debiéndose incorporar la valoración del marco legislativo de carácter ambiental al que se encuentran sometidos.

Por otra parte, deben tomarse también en consideración las afecciones derivadas de otra normativa sectorial como la relativa a Patrimonio Cultural o a Carreteras del Estado, por la presencia de la N-234 en Toledillo.

2.5.1. RED NATURA Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Cabe destacar cómo en el ámbito de los barrios objeto de la modificación del Plan General no existen espacios protegidos por la legislación ambiental. Los más próximos a la zona, pero suficientemente alejados de los suelos urbanos, son los LICs de “Sabinars de la Sierra de Cabrejas” (LIC ES4170029) y el de la “Riberas del Río Duero y afluentes” (LIC ES4170083), tal como se recoge en el siguiente esquema.

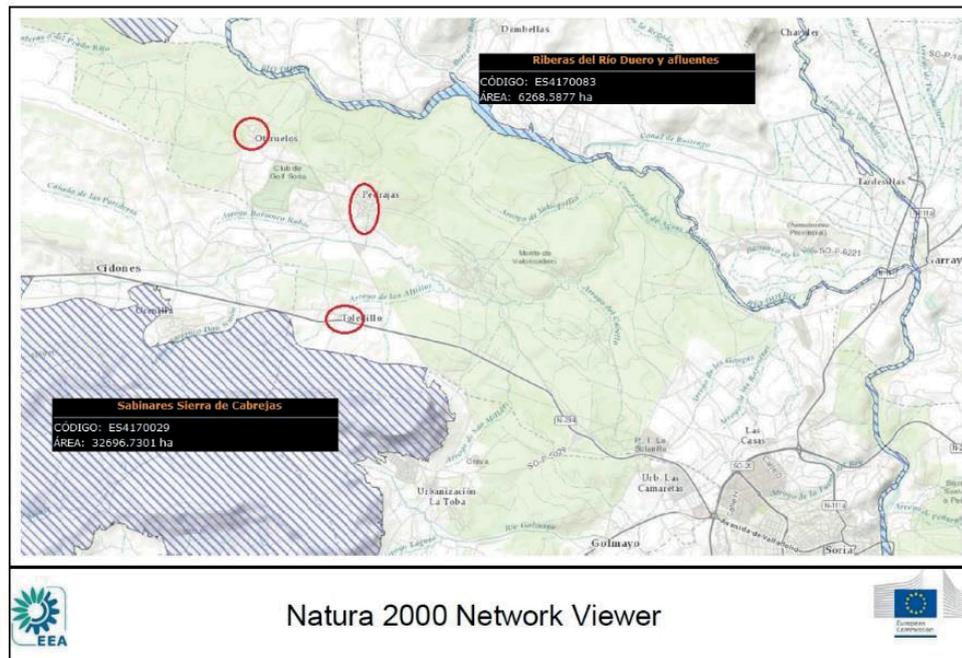


Figura 13: Red Natura y barrios objeto de la modificación del Plan.

2.5.2. HÁBITATS NATURALES DE IMPORTANCIA PARA LA BIODIVERSIDAD (DIRECTIVA HÁBITATS)

Tal y como se describe más extensamente en el capítulo de vegetación del Documento Ambiental, dentro del suelo urbano de los tres núcleos los únicos hábitats existentes recogidos en el Inventario Nacional de Hábitats de importancia del Ministerio de Medio Ambiente. (Anexo I, Dir. 92/43/CEE), serían tan sólo los rebollares abiertos con pastizales acidófilos (COD. 9230) y quejigares de *Quercus faginea* (COD. 9240). Ninguno de ellos está catalogado como prioritario, siendo abundantes en el ámbito exterior a los núcleos urbanos. Tan sólo están presentes dentro del Suelo Urbano No Consolidado con algunos ejemplos puntuales aislados en determinadas parcelas.

2.5.3. MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

Los suelos objeto de la Modificación del Plan no afectan a Montes de Utilidad Pública ni a terrenos forestales con algún régimen de protección, si bien el límite norte del Suelo Urbano de Pedrajas coincide con el límite del Monte y Dehesa de Pedrajas. Esta circunstancia debe ser tenida en consideración a la hora de establecer la ordenación en las zonas urbanas limítrofes, procurando establecer reservas de suelo de transición.

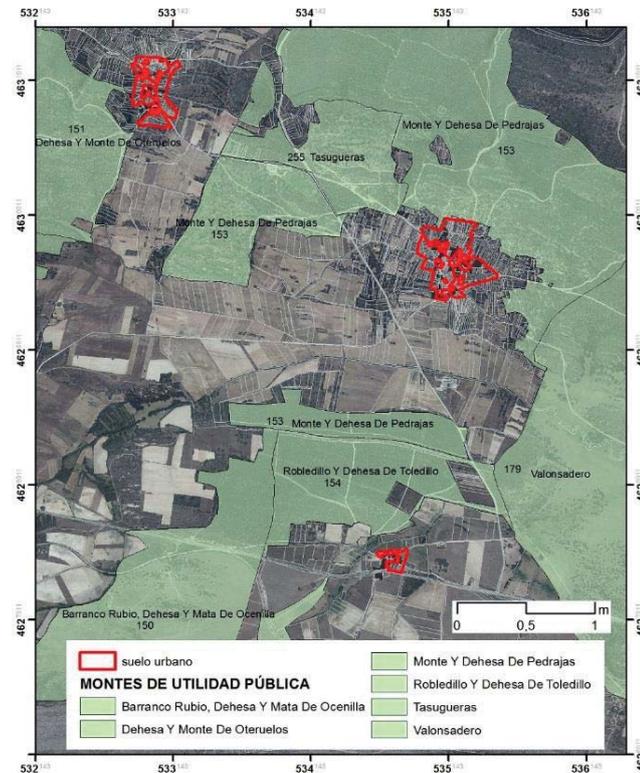


Figura 14: Montes de Utilidad Pública.

2.5.4. CAUCES Y RIBERAS

Los cauces de aguas superficiales se encuentran regulados por el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001 de 20 de julio) y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril), por lo que desde la normativa urbanística este aspecto debe ser considerado de forma unitaria, independientemente de las características asociadas a él. Cabe mencionar que en ninguno de los tres barrios existen cursos de agua continua, destacándose únicamente la existencia de caceras y regueras que la ordenación deberá integrar. Así mismo, deberán preverse actuaciones de mejora y acondicionamiento del drenaje superficial de algunos viarios, así como de las caceras de drenaje lateral; especialmente en Oteruelos.

2.5.5. VÍAS PECUARIAS (LEY DE VÍAS PECUARIAS)

Las vías pecuarias forman parte del patrimonio público, su gestión actualmente pertenece a la Junta de Castilla y León y constituyen un patrimonio de gran importancia histórico-cultural. Su condición de suelo público junto con el alto valor histórico y su gran importancia en el paisaje rural como elementos lineales, que conectan espacios naturales y como espacios apropiados para usos blandos, principalmente los relacionados con el ocio y el turismo, hace que deban ser protegidas frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservadas en toda su longitud y anchura.

Ninguno de los tres barrios objeto de la modificación puntual es atravesado en su Suelo Urbano por vías pecuarias clasificadas.

2.5.6. PATRIMONIO CULTURAL

El ámbito de los tres núcleos está sujeto al cumplimiento efectivo de la legislación vigente en temas patrimoniales y arqueológicos de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, concretamente la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril).

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

2. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Elaborados los trabajos arqueológicos y patrimoniales preceptivos conforme a dicha normativa, se ha concluido que más allá de las protecciones establecidas por el PGOU-06, deben determinarse varios ámbitos de cautela que protejan otros elementos patrimoniales de estas localidades, documentados en los mencionados trabajos, y que a su vez poseen niveles de protección arquitectónica en el catálogo de elementos del PGOU. Es el caso de los entornos inmediatos a los templos parroquiales de Oteruelos (Santo Domingo de Guzmán), Pedrajas (Santo Tomás Apóstol) y Toledillo (Nuestra Señora del Rosario); perfectamente delimitables en la cartografía urbana, puesto que no cuentan con construcciones adosadas, y en los cuales existe una alta posibilidad de atestiguar enterramientos de cronología medieval o moderna en su subsuelo. La estela funeraria y el sarcófago son claras muestras de ese potencial soterrado. Un perímetro de unos 10-15 m en todo el exterior de estas iglesias parece suficiente para contrastar ese registro y ante cualquier obra que se lleve a cabo en esa zona, deberá procederse a llevar a cabo un control arqueológico de las obras, el cual deberá contar con la autorización pertinente a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Soria.

Otros elementos patrimoniales que deben tener vinculados los correspondientes niveles de protección arquitectónica y de vigilancia arqueológica durante posibles obras futuras son el lavadero de Toledillo, actualmente en un estado muy deficiente de conservación y casi en ruina, y los elementos y la conducción que conforman el antiguo sistema de abastecimiento de agua de Oteruelos. Esta infraestructura hidráulica, fechable en época Moderno/Contemporánea, incluye un pozo, una arqueta de decantación y las tres fuentes conservadas, además de la propia conducción, que debe transcurrir soterrada por un lateral de la calle Cruz de esa localidad.

La siguiente tabla recoge de manera sintética lo que habrán de ser las protecciones cautelares aplicables.

CLASIFICACIÓN	NOMBRE	LOCALIDAD MUNICIPIO	SECTOR SU-NC	GRADO DE PROTECCIÓN	OBSERVACIONES
Yacimientos y hallazgos arqueológicos	Cueva Grande	Oteruelos Soria	--	Integral	- Bien de Interés Cultural por clasificación genérica (arte rupestre español) - Dista unos 2 Km del pueblo - Cuenta con un entorno de protección establecido en un radio de protección de 50 m desde el centro del abrigo
	La Cueva Larga	Oteruelos Soria	--	Integral	Bien de Interés Cultural por clasificación genérica (arte rupestre español) - Dista unos 2 Km del pueblo - Dista unos 2 Km del pueblo - Cuenta con un entorno de protección establecido en un radio de protección de 50 m desde el centro del abrigo
	Estela funeraria	Oteruelos Soria	SE 27.03 Oteruelos Este	Integral	- Ubicada en el pueblo, junto a la iglesia parroquial. - No podrá trasladarse sin previa autorización.
	El Prado de Santa María	Pedrajas Soria	--	Integral	- Bien de Interés Cultural por clasificación genérica (arte rupestre español) - Dista unos 600 m del pueblo. - Cuenta con un entorno de protección establecido en un radio de protección de 50 m desde el centro del abrigo.
	Sarcófago (embutido en antigua fragua)	Pedrajas Soria	SE 28.02 Pedrajas Norte	Integral	- Ubicada en el pueblo, en la fábrica de la antigua fragua (recientemente consolidada).

DN-MV MEMORIA VINCULANTE**2. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL**

CLASIFICACIÓN	NOMBRE	LOCALIDAD MUNICIPIO	SECTOR SU-NC	GRADO DE PROTECCIÓN	OBSERVACIONES
					- No podrá trasladarse sin previa autorización.
Áreas de cautela arqueológica	Entorno de la iglesia de Santo Domingo de Guzmán	Oteruelos Soria	SE 27.03 Oteruelos Este	Preventiva Grado 2: control arqueológico	- Ámbito de protección en el entorno de la iglesia, con un perímetro de 15 m desde la propia construcción. Posible localización de evidencias del antiguo cementerio y de niveles medievales.
	Entorno de la iglesia de Santo Tomás Apóstol	Pedrajas Soria	SE 28.02 Pedrajas Norte	Preventiva Grado 2: control arqueológico	- Ámbito de protección en el entorno de la iglesia, con un perímetro de 15 m desde la propia construcción. Posible localización de evidencias del antiguo cementerio y de niveles medievales.
	Entorno de la iglesia de Ntra. Sra. del Rosario	Toledillo Soria	SE 29.01 Toledillo	Preventiva Grado 2: control arqueológico	- Ámbito de protección en el entorno de la iglesia, con un perímetro de 15 m desde la propia construcción. Posible localización de evidencias del antiguo cementerio y de niveles medievales.
	Sistema de abastecimiento de agua c/ Cruz, en Oteruelos	Oteruelos Soria	SE 27.03 Oteruelos Este SE 27.04 Oteruelos Sur	Preventiva Grado 2: control arqueológico	- Infraestructura hidráulica, en la que se incluye un pozo, una arqueta de decantación y tres fuentes, además de la propia conducción subterránea. - Documentación de un singular viaje de aguas.
	Lavadero	Toledillo Soria	SE 29.01 Toledillo	Preventiva Grado 2: control arqueológico	- Documentación de estructura singular.

2.5.7. CARRETERAS

El núcleo de Toledillo es atravesado por la Carretera Nacional N-234, lo que implica su afección a lo previsto en la Ley 37/2015, de carreteras. Las afecciones que procede considerar son las que recogen los artículos 28 y siguientes de la Ley, concretadas en las siguientes limitaciones.

1. Zona de Dominio Público. Constituyen la zona de Dominio Público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la "arista exterior de explanación" y perpendicularmente a dicha arista. En el caso de Toledillo, la arista exterior de explanación se localiza a 8 metros medidos desde el eje de la calzada.
2. Zona de Servidumbre. Esta zona está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de Dominio Público y exteriormente por dos líneas paralelas a las "aristas exteriores de explanación", de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas. En la zona de Servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
3. Zona de limitación a la edificabilidad. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 25 metros en carreteras

convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la "arista exterior de la calzada" (línea blanca del arcén). Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

En el caso de Toledillo no es de aplicación en la travesía de la zona con edificación tradicional consolidada, pero sí en las parcelas vacantes susceptibles de nuevas construcciones, situadas al este del núcleo.

2.5.8. AFECCIÓN POR RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS

A requerimiento de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, y dentro del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente emitió informe relativo a la presente modificación puntual con fecha 9 de mayo de 2017.

El mencionado informe no identificó ninguna afección derivada de la modificación puntual sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado; dado que se limita a plantear la reordenación interior de áreas ya clasificadas como suelo urbano, sin alterar el modelo del PGOU vigente.

En consecuencia, conforme a lo previsto en el artículo 5-b) de la Orden FYM/238, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016; en el trámite urbanístico se ha obviado reiterar la solicitud, a la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, del informe al que hace referencia el Art. 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, en su redacción tras la Ley 19/2010, de 22 de diciembre.

2.5.9. AFECCIÓN SOBRE EL DESPLIEGUE DE REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

Las determinaciones del vigente PGOU de Soria que son alteradas por esta modificación puntual no guardan ninguna relación con disposiciones que pudieran afectar al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En consecuencia, conforme a lo previsto en el artículo 5-c) de la Orden FYM/238, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016; se ha obviado solicitar al Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital el informe al que hace referencia el Art. 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en relación con la adecuación a dicha Ley y a la normativa sectorial de telecomunicaciones, y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito de planeamiento.

3. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

3.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

3.1.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Tal y como se ha mencionado en la descripción de las determinaciones del PGOU-2006, en el suelo urbano de los barrios dicho plan distingue ámbitos de Suelo Urbano Consolidado y sectores de Suelo Urbano No Consolidado, alterando sustancialmente el régimen de suelo aplicable sobre una gran extensión de terrenos clasificados en el PGOU-94 como Suelo Urbano directo (sin inclusión en Unidad de Ejecución).

Salvo en los ensanches de Oteruelos, esta innovación resulta controvertida ya que los terrenos ahora incluidos en sectores de SUNC se consideraron en 1994 como Suelo Urbano directo por reunir todas las condiciones requeridas para ello por los artículos 10-a) y 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (RDL 1/1992), vigente en 1994. Parece extraño que en 2006 hubieran podido perder estas condiciones, dado que los requisitos objetivos para la clasificación como Suelo Urbano Consolidado del artículo 25.1 RUCyL son prácticamente idénticos a los del TRLS-92. Por el contrario, parece que lo razonable hubiera sido mantener la consideración como Suelo Urbano Consolidado de estos ámbitos, con la excepción de los ensanches de Oteruelos, habilitando mecanismos de actuaciones aisladas de normalización y/o urbanización para solucionar los déficits de dotación que puntualmente existieran.

En todo caso, para valorar la racionalidad de esta “desconsolidación” de Suelos Urbanos operada por el PGOU-2006, deben examinarse las condiciones de los terrenos en relación con los requisitos señalados en el artículo 24.1 RUCyL para ser considerados como solar; y por ende, como Suelo Urbano Consolidado (art. 25.1 RUCyL). A tal efecto, se incorporan a la presente Modificación Puntual una serie de planos de información sobre el estado y características de la red viaria y las infraestructuras existentes en los tres núcleos; a saber:

- Serie PI-10: Infraestructuras existentes. Pavimentación.
- Serie PI-11: Infraestructuras existentes. Abastecimiento de agua
- Serie PI-12: Infraestructuras existentes. Red de saneamiento y recogida de residuos urbanos.
- Serie PI-13: Infraestructuras existentes. Alumbrado público.

Del análisis de estos planos se desprende inmediatamente que una gran parte (no todos) de los suelos desconsolidados e incluidos en sectores de Suelo Urbano No Consolidado por el PGOU-2006, reúnen las condiciones de solar del art. 24.1 RUCyL; y que por tanto deberían clasificarse como Suelo Urbano Consolidado (art. 25.1 RUCyL).

Siendo así, la única justificación para su clasificación como SUNC en el PGOU-2006 habría sido una posible ordenación urbanística sustancialmente diferente respecto de la del PGOU-94, un incremento del número de viviendas, un aumento de la superficie o volumen edificable respecto a la ordenación anterior, o cualquier otro de los motivos enumerados en el artículo 26.1 RUCyL. No parece que en este caso concorra ninguno de estos motivos, toda vez que el aprovechamiento de estos ámbitos se reduce respecto al PGOU-94, pasando de una edificabilidad neta de 0,25 m²/m² a 0,18 m²/m² en la nueva Norma Zonal NZ-5.2; ocurriendo lo mismo con la superficie privativa, que disminuiría por la necesidad de cesión de terrenos para usos públicos propia del régimen del suelo en SUNC, etc.

En definitiva, como conclusión de diagnóstico sobre la diferenciación entre Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, la presente Modificación Puntual se plantea como **objetivo principal la reconsideración de la delimitación del Suelo Urbano No Consolidado, incorporando al consolidado los terrenos que ya tuvieran tal condición en el PGOU-94 y que dispongan de las condiciones legales para ello conforme al art. 25.1 RUCyL**, estableciendo alternativas de actuaciones aisladas para solucionar las carencias puntuales. Ello evitará la configuración del SUC como conjunto discontinuo de “islas” dentro de un suelo mayoritariamente

definido como SUNC, en contradicción con el carácter de tejido continuo que debe tener esta categoría de suelo, por su definición en relación con elementos lineales de accesibilidad y servicios también continuos (art. 24.1 y 25.1 RUCyL).

3.1.2. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Quizá la pretensión de introducir actuaciones urbanísticas con propósitos inmobiliarios de tipo comercial, apoyadas por actuaciones como el Campo de Golf situado entre Oteruelos y Pedrajas, determinó el establecimiento de los sectores de SUNC previstos en el PGOU-06, en sintonía con prácticas habituales en planeamientos anteriores al estallido de la crisis de 2007. La mecánica de desarrollo mediante actuaciones integradas en sectores, propia del régimen del SUNC, favorecía a priori la intervención de agentes urbanizadores de cierta entidad empresarial con capacidad para abordar estas actuaciones de transformación, situándolos en ventaja frente a las posibilidades de la fragmentada propiedad local.

No obstante, la evolución de la realidad de los tres barrios durante los últimos 10 años, revela que su dinámica urbanística no presenta una intensidad suficiente como para abordar las actuaciones integradas previstas. Antes al contrario, la única demanda identificada corresponde a actuaciones puntuales de autopromoción sobre la parcelación existente, sin pretensiones inmobiliarias de tipo comercial. Estas actuaciones se caracterizan por su carácter unifamiliar aislado, con un aprovechamiento y caracterización morfotipológica en sintonía con la edificación tradicional rural existente.

Siendo así, la presente Modificación Puntual se plantea como objetivo reconsiderar el modelo de aprovechamiento y de crecimiento de los tres núcleos, orientando la escasa demanda local hacia actuaciones edificatorias sobre el tejido viario y parcelario existente, sin prever significativas transformaciones del mismo y poniéndolo en valor como elemento de identidad local.

Con este criterio, complementario del anterior en relación con los terrenos que deben pasar a Suelo Urbano Consolidado por reunir las condiciones para ello conforme al artículo 25.1 RUCyL, procede redefinir los sectores con arreglo a los siguientes criterios:

1. Limitar la inclusión en esta categoría de suelo a los terrenos urbanos que no reúnan las condiciones de solar.
2. Evitar la delimitación de sectores excesivamente grandes en relación con la escala de las actuaciones que son previsibles en núcleos de estas características, con una dinámica de producción de suelo y edificación muy lenta y fragmentada.
3. Fragmentar la delimitación de los sectores o de las unidades de actuación en que se dividan internamente, procurando implicar a un número limitado de propietarios como medida para facilitar la gestión.

3.1.3. ALINEACIONES Y VIARIO

La ordenación del PGOU-2006 establece alineaciones tan sólo en las áreas de Suelo Urbano Consolidado, remitiendo a Estudio de Detalle o Plan Especial su establecimiento en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Respecto a las alineaciones en SUC, parece que se han establecido con el adecuado criterio de respetar la edificación y los vallados existentes, poniendo en valor la irregularidad del trazado tradicional y la presencia de los muros de piedra como elemento característico que procede preservar.

Por el contrario, en el SUNC, al remitirse la ordenación detallada a otro instrumento y ser, por tanto, de aplicación las determinaciones del artículo 2.5.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU-06, debería preverse un ancho mínimo de 12 metros para todos los viarios, salvo informe favorable de los servicios técnicos municipales. En el caso de los barrios, estas dimensiones resultarían totalmente discordantes con la configuración tradicional que se debería mantener aún en estas zonas de ensanche, debiéndose reconsiderar esta determinación.

Así mismo, en aras del mantenimiento del tejido tradicional, en el desarrollo de los ámbitos de SUNC debería evitarse la apertura de nuevos viarios, procurando apoyar todo el desarrollo sobre la red de calles y caminos existentes, ya que el tejido urbanístico actual resulta suficiente para estructurar la ocupación de las parcelas sin alterar la estructura de propiedad.

En definitiva, en relación con el viario, la presente Modificación Puntual se plantea como objetivos:

1. Mantener las alineaciones existentes como elemento característico del tejido urbano local, junto con los muros de piedra que las definen.
2. Minimizar las aperturas de nuevos viarios, intentando resolver la accesibilidad a través del viario existente.
3. Procurar dirigir las actuaciones de pavimentación y urbanización a soluciones acordes con el carácter rural de los núcleos, buscando combinaciones de piedra, hormigón y adoquín en línea con las intervenciones recientes.

3.1.4. CONDICIONES DE ORDENANZA

Respecto a las condiciones establecidas por el PGOU-06 en los barrios, correspondientes a la Norma Zonal 5 en sus grados 1 y 2, la presente Modificación Puntual plantea los siguientes objetivos:

1. Existe cierta discordancia entre determinadas condiciones de edificación y uso de la Norma Zonal 5.1 y las construcciones existentes. Los planos de Información que se adjuntan como series 7 y 8 recogen respectivamente los parámetros de ocupación de parcela y edificabilidad de las construcciones y parcelas existentes, conforme a los datos de catastro. Del análisis de estos planos se deduce que los parámetros de la edificación existente en el ámbito de la NZ-5.1 difieren sensiblemente de la edificabilidad máxima de 1,2 m²/m² de la Norma Zonal. El hecho de que esta incluya la salvedad de "O la existente, amparada por licencia" no parece suficiente para regular de forma satisfactoria la edificación en esta zona. En consecuencia, la presente Modificación Puntual se plantea como objetivo redefinir las condiciones de edificabilidad de la Norma Zonal para acomodarlas a los parámetros de la edificación tradicional presente en los núcleos.
2. Las condiciones de patios en la NZ-5.1 tampoco parecen suficientes para recoger la diversidad y riqueza de situaciones que presentan los modos tradicionales de ocupación de parcela, donde la alternancia de volúmenes edificados con jardines, zonas comunes de acceso, zaguanes, espacios abiertos a solana, etc.; son difícilmente parametrizables desde condiciones tan abstractas. En consecuencia, la presente Modificación Puntual se plantea como objetivo abordar esta regulación a través de técnicas de representación gráfica pormenorizada.
3. Así mismo, en relación con otros aspectos de la regulación normativa vigente, la presente Modificación Puntual se plantea los siguientes objetivos:
 - a. Eliminación de contradicciones en condiciones estéticas: o son condiciones libres, o son las que se enumeran en el articulado de la normativa del PGOU-06.
 - b. Flexibilización de los usos compatibles.
 - c. Buscar una mayor correlación entre la estructura catastral y algunas delimitaciones de piezas urbanas y calificaciones dotacionales.

3.1.5. ACTUACIONES AISLADAS

Como ya se ha expuesto, parece conveniente ampliar la clasificación de Suelo Urbano Consolidado en los tres barrios, extendiéndola a la totalidad de terrenos que cumplan los requisitos del artículo 25.1 RUCyL. No obstante, pueden quedar situaciones puntuales dentro de esta clase de suelo donde sea preciso habilitar desde el planeamiento la transformación de la estructura parcelaria para permitir la ocupación de determinadas piezas, o para completar las condiciones de urbanización; a través de Actuaciones Aisladas de Normalización y/o Urbanización (art. 210 y ss RUCyL).

La presente Modificación Puntual persigue este objetivo incorporando la delimitación de las Unidades de Normalización pertinentes, conforme al art. 97 RUCyL, así como señalando las actuaciones aisladas de urbanización que proceda ejecutar.

3.1.6. DOTACIONES PÚBLICAS

El PGOU 2006 califica en los tres barrios una serie de piezas como equipamientos públicos y zonas verdes. En los tres casos se incluyen las dotaciones existentes, concretadas en las tres iglesias parroquiales y los espacios libres de su entorno inmediato, además de las escuelas y el frontón cubierto de Oteruelos. Se amplían estas calificaciones con tres piezas de dotaciones públicas sobre terrenos en la actualidad privados, que por tanto deberían obtenerse; dos piezas destinadas a equipamiento en Pedrajas y Oteruelos, más un espacio libre público en Toledillo.

Así mismo, en los tres núcleos se señalan distintos elementos de sistema general viario, coincidentes con viarios existentes salvo en el caso de Pedrajas, donde existe un pequeño tramo señalado sobre propiedades privadas conectando el Barrio de la Fuentona con el Barrio de Castillejo. En Toledillo, el sistema general viario coincide con el dominio público de la N-234.

Analizado este planteamiento del PGOU-2006, deben destacarse las siguientes cuestiones:

1. Todos los elementos de equipamiento y zona verde se califican como sistema general. Tal planteamiento no se corresponde con la definición establecida para los sistemas generales en el apartado f)-7º de la Disposición Adicional Única del RUCyL: "conjunto de las dotaciones públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal". En el caso de los barrios, todas las dotaciones tienen un ámbito de servicio que en ningún caso se proyecta al conjunto de la población de Soria, limitándose al ámbito de servicio de los propios barrios, debiendo calificarse como sistemas locales.
2. Las dotaciones públicas no obtenidas, sobre suelos en la actualidad privados, se adscriben a efectos de su obtención dentro de sectores de Suelo Urbano No Consolidado. Sin embargo, esta adscripción se realiza de forma concreta hacia un sector, sin repartirse proporcionalmente al aprovechamiento medio de los sectores del mismo núcleo, tal y como parecería lógico dada la pretendida condición de sistema general.
3. Por último, pese a adscribirse a un único sector, estas dotaciones de sistema general no serían computables a los efectos de cumplimiento de estándares de sistemas locales de los artículos 105 y 106 RUCyL, lo que parece un contrasentido dado el alcance local de su servicio.

En consecuencia, la presente Modificación Puntual se plantea como objetivo replantear estas dotaciones como sistemas locales, permitiendo así mismo su cómputo a los efectos de estándares dotacionales de los sectores en los que se incluyan a efectos de obtención.

3.1.7. ACTUACIONES DISCONTÍNUAS

Entre los numerosos problemas que surgen a la hora de gestionar el desarrollo de Unidades de Actuación Integrada en el Suelo Urbano de núcleos rurales, está la dificultad de trasladar y hacer entender a los propietarios afectados la dinámica del proceso reparcelatorio que debe operarse. En concreto, el mecanismo por el cual los propietarios cuyas fincas resultan calificadas para dotaciones públicas de cesión obligatoria son compensados con terrenos en otro lugar del sector, no es normalmente entendido por los afectados. Lo habitual es que reciban la propuesta como una agresión arbitraria a su derecho de propiedad, siendo este el origen frecuente de la conflictividad que suele paralizar los procesos de planificación en este tipo de núcleos.

Por otra parte, la previsión de reservas de equipamiento y espacio libre público de los artículos 105 y 106 RUCyL, planteadas de forma aislada para los distintos sectores, suelen generar un mosaico disperso de piezas dotacionales con una dimensión en ocasiones escasamente relevante, cuya utilidad para el Ayuntamiento es más que discutible por cuanto impide la concentración de recursos y dispersa el esfuerzo de mantenimiento.

La presente Modificación Puntual persigue como objetivo solucionar estos problemas estableciendo Unidades de Actuación Discontinuas en los sectores de SUNC, de tal forma que la Ordenación Detallada pueda resolver el ámbito manteniendo en la medida de lo posible la estructura parcelaria existente y concentrando las cesiones para dotaciones públicas en piezas concretas, externas o no al sector, que hayan sido previamente identificadas como más fácilmente disponibles para tal fin; sea por ser ya de titularidad pública o sea por pertenecer a propietarios más asequibles a una negociación con este objeto.

Ello puede permitir mitigar la conflictividad con los propietarios, ya que todos podrían mantener más o menos la configuración de sus parcelas, apoyadas en el viario existente, trasladándose las cesiones de forma discontinua a otra pieza, que pudiera ser externa al sector. Por otra parte, el Ayuntamiento podría ir incorporando a su patrimonio una pieza dotacional importante en cada Barrio, acumulando en ella la cesión correspondiente a todos los sectores del Barrio, en lugar de un conjunto de parcelas menores dispersas. Existe además la posibilidad de que en el caso de que estas piezas con calificación dotacional fueran previamente públicas, la gestión de la unidad implicaría la participación del Ayuntamiento en la reparcelación con posibilidad de monetización de sus derechos.

3.1.8. SUBDIVISIÓN DE SECTORES EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

Es sabido que el excesivo número de propietarios implicados en un sector es causa habitual de inviabilidad de la actuación urbanística por las dificultades en “poner de acuerdo” a un elevado número de propietarios con intereses y visiones habitualmente dispares.

Así mismo, es evidente que el tamaño de estos ámbitos, en correspondencia con el carácter unitario que el planeamiento pretende para su desarrollo, debe acomodarse a los ritmos y dinámicas locales. En el caso de los tres Barrios objeto de la Modificación Puntual, la dinámica constructiva y de transformación de suelo apenas tiene un pulso significativo.

Por ambos motivos la Modificación Puntual persigue como objetivo reducir el tamaño de los ámbitos de actuación; no tanto reduciendo el tamaño de los sectores, como estableciendo dentro de ellos varias unidades de actuación de dimensión más reducida, conforme al artículo 108.1 RUCyL. Así, se propone establecer la ordenación detallada global de los sectores, pero delimitando simultáneamente en su interior distintas unidades de actuación para su gestión independiente, compatibilizando la presencia de una ordenación de conjunto con una gestión en el tiempo más acomodada a la dinámica local.

3.1.9. DELIMITACIONES Y ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

En la ordenación del suelo urbano planteada en el vigente PGOU se observa cierta falta de correspondencia entre la delimitación de determinadas áreas de calificación y sectores y la estructura catastral. Esto provoca situaciones en las que una misma finca puede estar afectada por más de un régimen o norma zonal. Sin que esto represente en sí mismo una deficiencia del plan, sí es cierto que puede dificultar la aplicación de la normativa en determinadas situaciones, cuando sobre una misma finca concurren dos determinaciones distintas.

Frente a lo anterior, la presente Modificación Puntual persigue como objetivo la adecuación de las delimitaciones a la estructura de la propiedad, replanteando la delimitación de algunos sectores y ámbitos de calificación para acomodarlos mejor a la estructura catastral, intentando hacer coincidir los correspondientes límites con linderos de parcela.

3.2. OBJETIVOS IDENTIFICADOS EN LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

3.2.1. PARTICIPACIÓN PREVIA

Con la intención de tomar en consideración la visión de la ciudadanía en relación con el planeamiento de los barrios, se ha partido del análisis de las distintas alegaciones recibidas durante los períodos de información pública de la tramitación del PGOU-2006 en relación con los barrios. Se han analizado trece escritos de Pedrajas, ocho de Oteruelos y dos de Toledillo, si bien estos dos últimos corresponden a escritos más recientes. Un escrito más, presentado por la Asociación Soriana para la defensa y Estudio de la Naturaleza, que trata aspectos generales de todo el PGOU, dedica su alegación nº 7 a distintas cuestiones comunes a los tres Barrios.

De forma abrumadora, los motivos de oposición a la ordenación en los Barrios gravitan en torno a la desconsolidación de suelos urbanos que eran Suelo Urbano Consolidado en el PGOU-94, y que en la revisión pasaron a integrarse en sectores de Suelo Urbano No Consolidado. Los motivos de oposición aducidos coinciden en gran medida con las conclusiones del diagnóstico realizado en la presente Modificación Puntual: el carácter reglado del Suelo Urbano Consolidado en razón de la existencia de condiciones objetivas de servicios, que cuestiona la idoneidad del paso a No Consolidado; la disminución de aprovechamiento respecto a la situación anterior; la inviabilidad de

desarrollar actuaciones integradas convencionales en núcleos rurales de este tipo; la radical transformación del carácter rural de los núcleos que se derivaría de transformaciones urbanizadoras como las pretendidas, etc.

Con esta valoración mayoritaria coexisten observaciones sobre otros temas también detectados en el diagnóstico técnico, tales como el tratamiento de alineaciones; la conveniencia de mantener la parcelación existente y los muros de piedra que la materializan, como elemento de identidad local; el mantenimiento de los espacios libres interiores a los conjuntos edificados; la necesidad de matizar la rigidez de la modalidad unifamiliar dentro del uso residencial, etc.

Existen también otras peticiones, tales como solicitudes de ampliación sobre los suelos rústicos o urbanizables colindantes, inatendibles desde el limitado marco de la presente Modificación Puntual, acotado estrictamente al tratamiento del Suelo Urbano.

Como conclusión merece la pena destacar que hay una gran parte de las apreciaciones manifestadas por la ciudadanía en los escritos examinados que coinciden con las conclusiones del diagnóstico técnico y que, por lo tanto, podrán ser atendidas dentro del marco de la Modificación Puntual; sobre todo aquellas relativas a la vuelta a Suelo Urbano Consolidado de parcelas incluidas en 2006 en sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

3.2.2. REUNIONES CON REPRESENTANTES

Como punto de partida de los trabajos técnicos de la presente Modificación Puntual, el 10 de febrero de 2017 se mantuvieron reuniones con los representantes vecinales de los tres barrios, a los que se convocó en las dependencias del Ayuntamiento de Soria para trasladar al equipo redactor sus peticiones iniciales en relación con el tratamiento urbanístico de los barrios. Se resumen a continuación las cuestiones tratadas en las tres reuniones mantenidas.

3.2.2.1. PEDRAJAS

Los representantes vecinales de Pedrajas trasladaron las siguientes ideas.

1. Determinación de alineaciones: Necesidad de representar de forma clara las alineaciones viarias, respetando en la medida de lo posible los muros de piedra existentes y la irregularidad del trazado, como elemento característico del tejido urbanístico del núcleo.
2. Necesidad de identificar espacios comunes de acceso a parcelas, en continuidad con el viario.
3. Condiciones estéticas comunes para los vallados: piedra.
4. Necesidad de ordenanzas reguladoras de la edificación de forma acorde con las tipologías tradicionales.
5. Introducción de innovaciones tecnológicas como detectores de movimiento para el alumbrado público.
6. Disponibilidades de suelo público en el entorno: Monte de Utilidad Pública al norte.
7. Con carácter general, se plantea la posibilidad de recuperar en lo posible las condiciones del PGOU-94 para el núcleo.

3.2.2.2. OTERUELOS

En el caso de Oteruelos,

1. Con carácter general, su representante trasladó la necesidad de reconsiderar los sectores de Suelo Urbano No Consolidado.
2. Se comentaron las disponibilidades de suelo e inmuebles de titularidad pública: dehesa, lavadero, etc.
3. Se comentó el alcance de las obras de urbanización ejecutadas.
4. Se comentó la necesidad de establecer condiciones particulares para el paso a Suelo Urbano Consolidado de las parcelas con frente a la calle de la Fuente, debiendo prever accesos que salven el paso sobre la cuneta lateral que recoge el drenaje de toda la ladera.

5. Se comentó la necesidad de realizar un mantenimiento más intenso de dicha cuneta para evitar su obstrucción por vegetación y sedimentos.

3.2.2.3. TOLEDILLO

Con el representante de Toledillo se comentaron las siguientes cuestiones:

1. Incorporación a Suelo Urbano de la bolsa de suelo situada al oeste del núcleo. Debatida la posibilidad de hacerlo, la cuestión quedó en que se realizaría un ajuste de delimitación para acomodarla a los límites de propiedad.
2. Se confirmó el límite de la zona sometida a concentración parcelaria.
3. Se comentó la iniciativa municipal de adquirir los terrenos destinados en el PGOU-06 a plaza pública, tras la iglesia.
4. Se comentó iniciativa de construcción de 3 viviendas en la calle de la iglesia. Coincide con la conocida por escritos presentados ante el Ayuntamiento.
5. Conveniencia de reducir el tamaño mínimo de parcela.
6. Se comentó con el representante la posibilidad de establecer un retranqueo de edificación en el interior de las parcelas para todo el frente de la Calle Real, extendiendo el que presenta la edificación existente. Inicialmente se mostró de acuerdo.
7. Majada en ruinas.
8. Al parecer, todo el Suelo Urbano No Consolidado al norte del núcleo es de la misma familia.
9. Necesidad de consolidar la alineación en el frente a la N-234 coincidiendo con la alineación existente.

3.2.3. REUNIONES DE PARTICIPACIÓN

Una vez formalizado el avance como borrador preliminar de propuesta, el siguiente paso en la redacción de la Modificación Puntual en relación con la participación fue el mantenimiento de reuniones en los tres núcleos, abiertas a la ciudadanía en general, para explicar las propuestas iniciales surgidas del diagnóstico técnico, plasmadas en el avance.

Las sesiones de participación tuvieron lugar el 26 de abril de 2017, con el siguiente resultado:

1. Pedrajas:

Una vez explicados los términos generales de la propuesta, se abrió un turno de preguntas en el que se ofrecieron aclaraciones sobre el alcance de la modificación planteada en relación con el cambio de suelo urbano no consolidado a consolidado, los criterios utilizados para dichos cambios y la mecánica de desarrollo de los terrenos que aún permanecerían en sectores de esa clase de suelo. También se formularon cuestiones acerca de las determinaciones de las Normas Zonales, fundamentalmente entorno a las condiciones constructivas y estéticas, materiales de fachada, cubiertas, cercados de piedra, etc.

En un segundo momento se atendieron algunas consultas particulares sobre parcelas y edificios concretos, remitiéndose algunas de las cuestiones a posteriores alegaciones, al requerir de un análisis más detenido y matizado con otra información.

2. Oteruelos:

En Oteruelos apenas hubo debate sobre los aspectos generales, centrándose las intervenciones, desde el primer momento, en cuestiones particulares sobre parcelas y edificios.

Se señalaron algunos errores de la ordenación del avance relacionados con la estructura de propiedad, se sugirieron algunas correcciones derivadas de la realidad física de los terrenos y se anticiparon contenidos de alegaciones por estar en desacuerdo con determinadas propuestas.

3. Toledillo:

En este núcleo, una vez expuestos los aspectos generales de la propuesta, el debate se centró en la oportunidad y conveniencia del único sector de Suelo Urbano No Consolidado delimitado en el núcleo, con información sobre circunstancias de familiares de propiedad, estado de la urbanización en relación con la posible consideración como suelo urbano consolidado, etc.

Adicionalmente, se expresaron otras demandas concretas como la extensión del suelo urbano al oeste del núcleo o la posibilidad de establecer el grado 1º de la NZ-5 sobre la manzana que define el flanco oriental de la calle de la Iglesia.

3.3. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**3.3.1. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO**

Tal y como se ha analizado y justificado en el epígrafe anterior, el diagnóstico de la situación actual de los barrios respecto de su regulación urbanística vigente, arroja como primer y más importante problema la dudosamente adecuada delimitación del Suelo Urbano No Consolidado, pues incluye terrenos con condiciones legales objetivas para ser considerados Suelo Urbano Consolidado; condición que en su gran mayoría tenían ya en el PGOU de 1994, con la excepción de los ensanches de Oteruelos.

Respecto a esta cuestión, la propuesta de la presente Modificación Puntual plantea incorporar al Suelo Urbano Consolidado de los tres núcleos los terrenos que ya tuvieran tal condición en el PGOU-94, y que dispongan a día de hoy de condiciones para ser Suelo Urbano Consolidado conforme al art. 25.1 RUCyL, estableciendo alternativas de actuaciones aisladas para solucionar las carencias puntuales.

Para delimitar de forma objetiva estos ámbitos, se han elaborado una serie de planos de información, incorporados a la presente Modificación Puntual, reflejando el estado y características de la red viaria y las infraestructuras existentes en los tres núcleos; a saber:

- Serie PI-10: Infraestructuras existentes. Pavimentación.
- Serie PI-11: Infraestructuras existentes. Abastecimiento de agua.
- Serie PI-12: Infraestructuras existentes. Red de saneamiento y recogida de residuos urbanos.
- Serie PI-13: Infraestructuras existentes. Alumbrado público.

La delimitación de Suelo Urbano propuesta en la presente Modificación Puntual se limita rigurosamente a los terrenos para los que, conforme a lo reflejado en estos planos, puede acreditarse la existencia de los elementos de urbanización establecidos en el artículo 25.1 RUCyL, señalándose unidades de normalización y actuaciones aisladas de urbanización para solucionar los ajustes puntuales necesarios para completar la condición de solar.

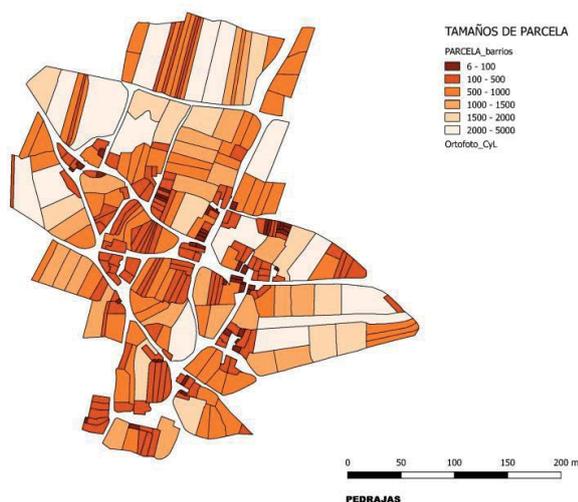
3.3.2. NORMAS ZONALES

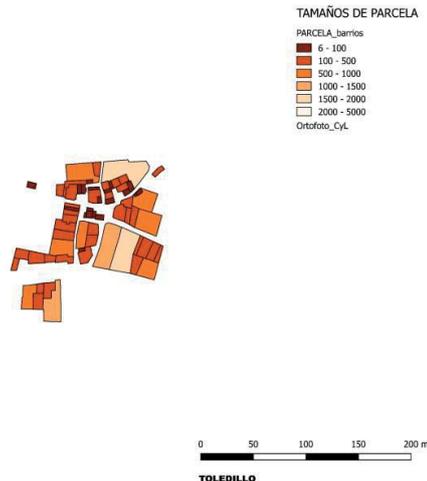
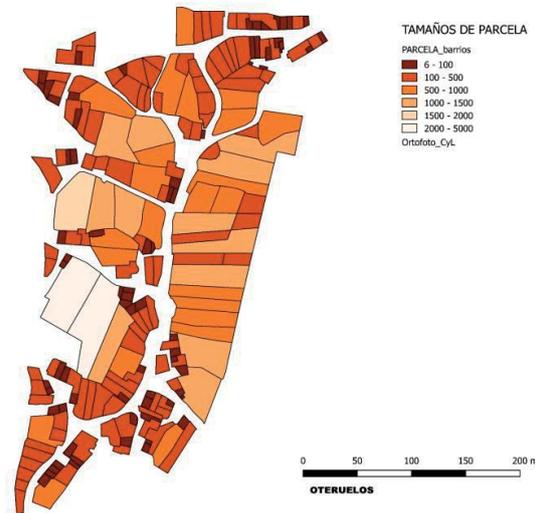
La presente propuesta diferencia cuatro grados dentro de la Norma Zonal 5, Núcleo Rural, respondiendo a la diversidad de situaciones parcelarias y constructivas que se dan en los tres barrios:

1. Edificación tradicional. Coincidiendo con las agrupaciones y conjuntos edificados compactos y de parcela pequeña presentes en las zonas más antiguas de los tres barrios.
2. Edificación exenta. Zonas contiguas a las anteriores agrupaciones, donde la edificación responde a tipologías más actuales de vivienda unifamiliar exenta o semiexenta, sobre parcelas de mayor dimensión.
3. Edificación en ampliaciones del núcleo. Se reserva para aquellas situaciones de ensanche de los barrios, donde es necesario establecer sectores de Suelo Urbano No Consolidado por no reunir los terrenos las condiciones legales exigibles para ser considerados Suelo Urbano Consolidado.

4. Terciario de hostelería rural: Nuevo grado introducido por la presente Modificación Puntual para las parcelas donde se localiza el aprovechamiento terciario correspondiente al índice de Diversidad de Uso del 10% exigido en los sectores de SUNC. Sus condiciones tipológico-constructivas se asimilan a las del grado 1.
5. Vivienda de Protección Pública: Nuevo grado introducido por la presente Modificación Puntual para las parcelas donde se localiza el aprovechamiento residencial para VPP correspondiente al Índice de Integración Social establecido en los sectores de SUNC. Sus condiciones tipológico-constructivas se asimilan a las del grado 1.

Acotado el grado 3º para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, el criterio para diferenciar el ámbito territorial de las otras dos dentro del consolidado se basa en el tamaño de la parcelación existente, circunstancia clave que determina la mayor o menor compacidad de la edificación que pueda plantearse en cada parcela. Para ello, se ha elaborado un estudio de tamaños de parcela reflejado en los planos de información adjuntos, de la serie PI-6, donde puede apreciarse la correspondencia entre las características de la edificación y el tamaño de parcela. Los siguientes esquemas recogen el análisis de tamaños de parcela que también reflejan los planos de información de la serie PI-6.





Del estudio se desprenden dos conclusiones. La primera es la que permite establecer la delimitación entre las dos zonas de ordenanza conforme a criterios de tamaño, incluyendo en el grado 1 aquellas que mayoritariamente incluyen parcelas de superficie menor de 500 m². La segunda es el tamaño mínimo de parcela para el grado 2º, que conforme a las dimensiones de parcela mayoritarias parece que debería establecerse en esos 500 m², con el fin de dejar fuera de rango el menor número posible de parcelas dentro de esta zona. En este sentido hay que mencionar que el tamaño mínimo de 1.000 m² establecido para la zona equivalente en los PGOU de 2006 y 1994 resultaba totalmente discordante con la realidad de la parcelación existente.

3.3.3. **CONDICIONES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN TRADICIONAL**

Por otra parte, para establecer los parámetros de ocupación y edificabilidad máxima también se ha realizado un estudio de los valores que arroja la edificación existente; se recoge en los planos de información de las series PI-7 y PI-8.

También en este caso puede comprobarse que la edificabilidad de la zona de edificación tradicional, limitada a 1,20 m²/m² en los PGOU de 1994 y 2006, no recogía adecuadamente las características de la edificación existente; sin que la salvedad establecida para las construcciones existentes solucionara el problema, puesto que impide construir en los solares vacantes con condiciones similares a los colindantes que ya estuvieran edificados.

Con la ocupación también hay un problema de adecuación a las características de la construcción existente. El PGOU de 1994 establecía un máximo del 60%, totalmente incongruente con la edificación tradicional de la zona, mientras que el de 2006 permite un 100% sobre la zona ocupable según condiciones geométricas, concretadas en las condiciones de patio que se detallan en la normativa zonal NZ-5. Tal regulación adolece también de falta de adecuación a la realidad consolidada, por cuanto los retranqueos de edificación y espacios libres interiores a la parcela no pueden recogerse desde parámetros abstractos extrapolables a todas las situaciones, por obedecer a cuestiones más relacionadas con la orientación y el soleamiento, la existencia de espacios libres privados de acceso mancomunado, etc. Así mismo, la necesidad de extrapolar retranqueos observados por edificaciones existentes a solares vacantes colindantes, obliga a resolver las condiciones de edificación desde otra técnica normativa más particularizada.

En tal sentido, la presente propuesta plantea la diferenciación gráfica, dentro de las parcelas privativas, de la superficie ocupable y de los espacios de retranqueo, jardines, accesos comunes, etc. La propuesta que en este sentido se representa en los planos de ordenación, se ha elaborado desde un trabajo de campo minucioso, intentando interpretar los patrones de ocupación del suelo de cada conjunto, complementado con el análisis del catastro de urbana y de la cartografía disponible.

Por otra parte, la altura máxima se mantiene en las 2 plantas y 7 metros de la NZ-5 del PGOU-06, por ajustarse bien a la realidad consolidada.

3.3.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EXENTA Y DE AMPLIACIÓN

Para los grados 2 y 3 de la nueva Norma Zonal, la presente Modificación Puntual propone mantener el índice de ocupación máxima de parcela del 15% que establece el PGOU-94, si bien permitiendo la edificación del volumen completo de dos plantas que resultaría con esa ocupación. Ello significa una edificabilidad neta de parcela de 0,3 m²/m².

Este valor permite además solucionar otra incongruencia del PGOU-06, consistente en que señala una edificabilidad bruta para los sectores de SUNC de 0,26 m²/m², y simultáneamente una edificabilidad neta de parcela de 0,18 m²/m². Esto no resulta coherente, toda vez que la edificabilidad neta ha de ser siempre mayor que la bruta del ámbito correspondiente, puesto que la bruta se calcula sobre la superficie total y la neta sólo sobre la privativa, descontados viarios y dotaciones públicas. Por tanto, el valor de 0,3 m²/m² propuesto como edificabilidad neta de parcela se justifica en su mayor congruencia con el valor bruto de 0,26 m²/m² otorgado a los sectores de SUNC.

En todo caso, la edificabilidad neta del nuevo grado 3 quedará limitada al valor que en cada sector de SUNC se obtenga dividiendo la edificabilidad total por la superficie neta de parcela resultante.

3.3.5. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Los terrenos que en la propuesta de la presente Modificación Puntual se mantienen en SUNC, por no reunir las condiciones del artículo 25.1 RUCyL para incluirse en Suelo Urbano Consolidado, se incluyen en una serie de sectores. Para todos ellos se establece la Ordenación Detallada completa, incluyéndose las determinaciones aplicables en las fichas individualizadas que se incluyen en la normativa de la presente Modificación Puntual.

Para todos los sectores se establecen algunos criterios comunes:

1. Edificabilidad máxima 0,26 m²/m², manteniendo el criterio del PGOU-06.
2. Densidad: 10 viv/ha, de forma acorde con la edificación y parcelación tradicional existente. Es aplicable la condición de excepción para la densidad mínima que se establece en el epígrafe 2.b) del artículo 86bis RUCyL.
3. Índice de variedad de uso: 10%. Se concreta en una parcela calificada para "UsoTerciario, Hostelería Rural" prevista para cada sector.

4. Índice de integración social: Conforme al artículo 87 RUCyL, es inexcusable la previsión de destinar a VPO un porcentaje de la edificabilidad total del sector. No obstante, esta reserva se puede reducir al 10%, conforme al epígrafe 2-a de dicho artículo, al tratarse de Suelo Urbano No Consolidado localizado en barrios rurales, donde la demanda o necesidad de vivienda de protección es absolutamente inexistente.
5. Se calculan los aprovechamientos medios de los sectores, ponderando las edificabilidades con los coeficientes de homogeneización que establece el PGOU-2006 y excluyendo los caminos rurales como dotaciones públicas existentes.
6. En algunos sectores se establece la posibilidad de desarrollo en unidades de actuación independientes, para facilitar la gestión al implicar a menor número de propietarios. Esta subdivisión cumple en todos los casos con que los aprovechamientos medios de las distintas unidades no difieren en más de un 25% del aprovechamiento medio del sector. (art. 73.2-c LUCyL).

3.3.6. LA ORDENACIÓN DE LOS BARRIOS

3.3.6.1. PEDRAJAS

La ordenación en Pedrajas mantiene el tejido urbano existente, tanto en Suelo Urbano Consolidado como en el No Consolidado, sin plantear aperturas de calle. Se pretende con ello mantener una estructura parcelaria materializada en muros de piedra y en una vegetación lineal muy característica, que representa uno de los elementos de identidad más singulares del núcleo, debiéndose procurar su mantenimiento.

En SUC se establecen 4 Unidades de Normalización para adecuar la estructura parcelaria a las condiciones que permitan la edificación de forma más adecuada, así como 8 Actuaciones Aisladas de Urbanización para completar la condición de solar de algunas parcelas integradas en la trama urbana.

Se prevén dos sectores de Suelo Urbano No Consolidado:

1. SUNC-1.1: Se trata de un sector discontinuo que incluye dos piezas: una primera situada al norte del núcleo, entre la zona consolidada y el monte de utilidad pública; y otra al oeste, formada por parcelas con frente a un camino sin urbanizar.
 - a. Las zonas verdes correspondientes al sector se concentran en una franja de protección lineal en el borde de contacto con el Monte de Utilidad Pública. Se pretende con ello utilizar la cesión de zona verde para minimizar el impacto de la zona urbana sobre el área forestal colindante, interponiendo esta franja de protección.
 - b. La reserva de equipamientos se localiza en el entorno de las zonas verdes, repartida en dos piezas: una primera en forma de cuña que penetra en el casco hacia el sur, y una segunda pieza, al otro lado de la calle, en contacto con una de las zonas verdes anteriormente descritas.
 - c. La estructura viaria existente es suficiente para resolver adecuadamente la accesibilidad y servicios a las parcelas existentes, debiéndose realizar las obras de urbanización en SUNC con cargo a los propietarios.
 - d. Los suelos terciarios para hostelería rural, correspondientes al índice de variedad de usos, se localizan en una pieza contigua a la zona de edificación tradicional compacta.
 - e. Frente a esta pieza de uso terciario se localiza otra, igualmente de edificación tradicional compacta, para la localización de la Vivienda de Protección Pública asociada al sector.
 - f. Se apunta la posibilidad de delimitar dentro del sector dos unidades de actuación para su ejecución de forma independiente, identificadas en los planos como SUNC-1.1.a y 1.1.b.

2. SUNC-1.2: Se sitúa al este del núcleo ocupando parte del sector 28-03 del PGOU-06, del que se han excluido los terrenos con condiciones de Suelo Urbano Consolidado conforme al art. 25.1 RUCyL. Se trata de un sector discontinuo conformado por tres piezas.
 - a. La ordenación detallada propuesta mantiene como único viario el existente, que deberá ser urbanizado por los propietarios, manteniéndose igualmente la parcelación.
 - b. Los suelos terciarios para hostelería rural, correspondientes al índice de variedad de usos, se localizan al sureste del ámbito en una parcela en la que también se localiza la reserva de suelo destinada a equipamiento público. Ambos usos conforman una de las tres piezas que componen el sector.
 - c. Las dotaciones públicas de zona verde se corresponden con la pieza de dotaciones públicas que el PGOU-06 incluía en el SUNC-28.03 a efectos de obtención; manteniéndose el planteamiento, si bien como adscripción discontinua.

3.3.6.2. OTERUELOS

El núcleo de Oteruelos se ha ordenado conforme a los siguientes criterios.

1. Se clasifican como Suelo Urbano Consolidado todos los terrenos que cumplen las condiciones del artículo 25.1 RUCyL, incluida parte de los que en el PGOU-2006 se incluían en SUNC. Hay que decir que algunos de ellos no eran Suelo Urbano en el PGOU-94.
2. Se recogen como Suelo Urbano Consolidado los terrenos situados al norte del Camino de Vilviestre, que el PGOU-06 incluía en el sector SUNC-27.01. No obstante, se señala una superficie ocupable dentro de las parcelas, en forma de franja de 18 metros de anchura, localizada a 18 metros de la alineación oficial de las parcelas, de tal manera que tanto la trasera como la parte delantera de las parcelas quedan libre de edificación. La no ocupación de la trasera de estas parcelas, garantiza la preservación del valor paisajístico y natural que las caracteriza.
3. Los terrenos que definen el borde oriental del núcleo a lo largo de la calle de la Fuente, recuperan la condición de Suelo Urbano Consolidado que tenían en el PGOU-94 en razón de los servicios urbanísticos existentes a lo largo de la calle. No obstante, se establecen condiciones normativas específicas para los accesos a las parcelas, que deben resolverse respetando el drenaje lineal que discurre paralelo a la calle, mediante entubamiento.
4. Por otra parte, se diferencia en estas parcelas una zona ocupable, hasta unos 40 metros desde la alineación exterior, de otra libre de edificación que correspondería a las zonas más altas de las parcelas, remontando la ladera del Cerro Cabeza de En medio, calificado como Sistema General de espacios libres en el PGOU vigente.
5. Los terrenos situados al oeste del núcleo que no reúnen condiciones para considerarse Suelo Urbano Consolidado (art. 25.1 RUCyL), ocupando parte del sector SUNC-27.02 del PGOU-06, se incluyen en el sector SUNC-2.1. Gran parte de estos terrenos, están muy próximos a alcanzar la condición de solar puesto que existe un Proyecto de Obras de Urbanización de la calle Barrio Nobleza, que fue incorporado a los Planes Provinciales en el término municipal de Soria, siendo adjudicado el 5 de junio de 2017 por un importe 47.731,68 euros. La Retención de Crédito para sufragar este coste, está acordada a fecha de 16 de mayo de 2017.

Estos terrenos, por tanto, no se incluyen dentro del SUNC-2.1, quedando este localizado y concentrado en una única unidad, al suroeste del núcleo urbano. La cesión de dotaciones públicas se concentra en una zona arbolada, interior al mismo. La reserva de suelo para Vivienda de Protección Pública se localiza en continuidad con la vivienda compacta existente, exterior al sector, pero colindante a él.
6. Un segundo sector, el SUNC-2.2, se delimita al sur del núcleo coincidiendo en gran parte con el sector 27-04 del PGOU-06. La Ordenación Detallada establecida plantea un único viario de nueva apertura entre la carretera de Pedrajas y la calle de la Dehesa, que se considera suficiente para dotar de accesibilidad a la parcelación que pudiera plantearse en el ámbito. Para facilitar su ejecución, este sector se divide en dos unidades.

7. Por último, hay un tercer sector, el SUNC-2.3, dividido en tres piezas, localizadas a ambos lados del acceso al barrio por la carretera de Pedrajas. La dotación de espacios libres se concentra en la zona alta del sector (unidad "a"), concibiéndose como reserva para la ampliación del sistema general de espacios libres calificado por el PGOU-06 en el Cerro de cabeza de En medio. En la unidad "c", se plantea la apertura de un nuevo viario que dé acceso a las parcelas localizadas en esta zona. La reserva de suelo para equipamiento público, uso terciario y vivienda de protección, se localizan en la unidad "b", al otro lado de la carretera de acceso al núcleo urbano.

3.3.6.3. TOLEDILLO

En Toledillo se incorporan al Suelo Urbano Consolidado los terrenos situados al este del núcleo e incluidos en el SUNC-29.01 por el PGOU-06, pues presentan condiciones para considerarse como tales conforme al art. 25.1 RUCyL; manteniéndose en SUNC los terrenos situados al norte.

Como cuestiones destacables cabe mencionar las siguientes:

1. Se establece un retranqueo interior de edificación en todo el frente de la Calle Real, dando continuidad al que presenta la edificación existente.
2. Las parcelas no ocupadas situadas al este del núcleo respetarán un retranqueo de 25 metros desde la línea del arcén de la N-234, en aplicación de la Ley de Carreteras.
3. Se establece una Unidad Mixta, de Normalización y de Actuación Aislada de Urbanización, para completar la condición de solar de las parcelas entre el camino de Soria y la carretera. La parcelación resultante se resolverá de tal forma que ninguna parcela tenga su acceso directamente desde la N-234.
4. Se establece una segunda Unidad Mixta de Normalización y de Actuación Aislada de Urbanización, en las parcelas del entorno de la iglesia, en la que se prevé la realización de un espacio libre público en el área de protección arqueológica asociada, con 15 metros de ancho. Es precisa la reparcelación prevista a través de la Unidad de Normalización para distribuir el aprovechamiento entre las parcelas resultantes.

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

4.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

4.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

4.1.1.1. CONSOLIDADO

La presente Modificación Puntual delimita el Suelo Urbano Consolidado de los tres núcleos conforme al criterio del artículo 25.1 RUCyL, incluyendo las parcelas que tengan la condición de solar por disponer de las características enumeradas en el artículo 24.1 del mismo reglamento, o por poder alcanzarlas a través de actuaciones aisladas.

Las características aludidas son:

1. Disponer de acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
 - a. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.
 - b. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
 - c. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.
 - d. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.
2. Disponer de los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:
 - a. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
 - b. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
 - c. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
 - d. Alumbrado público.
 - e. Telecomunicaciones.

Los Planos de Información de las series PI-10, PI-11, PI-12 y PI-13, recogen el estado actual de los elementos de urbanización y servicios existentes en los tres núcleos, justificando la delimitación de Suelo Urbano Consolidado planteada en la presente Modificación Puntual.

4.1.1.2. NO CONSOLIDADO

La presente Modificación Puntual clasifica como Suelo Urbano No Consolidado el resto de terrenos delimitados como Suelo Urbano por el PGOU-06, excluidos los clasificados como Urbano Consolidado conforme al epígrafe anterior.

4.1.1.3. SUPERFICIES

El siguiente cuadro recoge las superficies clasificadas en ambas categorías dentro de los tres núcleos.

NÚCLEO	SUC	SUNC	TOTAL
Pedrajas	146.432 m ²	59.723 m ²	206.155 m ²
Oteruelos	100.176 m ²	30.417 m ²	130.593 m ²
Toledillo	26.809 m ²	8.555 m ²	35.364 m ²
Totales	273.417 m ²	98.695 m ²	372.112 m ²

4.1.2. UNIDADES URBANAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Por efecto de la ampliación planteada del Suelo Urbano Consolidado, la Modificación Puntual amplía el límite de las tres Unidades Urbanas UU-7, UU-8 y UU-9, establecidas por el PGOU-06. Las superficies resultantes se recogen en el siguiente cuadro.

NÚCLEO	UNIDAD URBANA	SUPERFICIE
Pedrajas	UU-8	146.432 m ²
Oteruelos	UU-7	100.176 m ²
Toledillo	UU-9	26.809 m ²
Totales		273.417 m ²

Las Unidades Urbanas se corresponden con los tres núcleos y sus superficies son inferiores a 100 has, tal y como requiere el artículo 85.1 RUCyL.

4.1.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**4.1.3.1. DELIMITACIÓN DE SECTORES**

La presente Modificación Puntual divide el Suelo Urbano No Consolidado en sectores conforme a los criterios del artículo 86.1 RUCyL. Su delimitación se recoge en los Planos de Ordenación adjuntos y su distribución es la siguiente:

1. Pedrajas.
 - a. SUNC-1.1: continuo.
 - b. SUNC-1.2: discontinuo.
2. Oteruelos
 - a. SUNC-2.1: continuo.
 - b. SUNC-2.2: continuo.
 - c. SUNC-2.3: discontinuo.
3. Toledillo
 - a. SUNC-3.1: continuo.

4.1.3.2. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

La presente Modificación Puntual establece las determinaciones de Ordenación General sobre los sectores de SUNC con parámetros homogéneos para todos ellos, concretados en las fichas individualizadas para cada sector que se adjuntan en la Normativa. Se resumen y justifican a continuación los distintos parámetros.

1. Régimen de usos, manteniendo el criterio del PGOU 2006:
 - a. Predominante: Residencial.
 - b. Compatibles: Terciario y Dotacional Privado.
 - c. Prohibido: Industrial.
2. Plazo para establecer la ordenación detallada: La Ordenación Detallada se establece mediante la presente Modificación Puntual.
3. Edificabilidad máxima en usos privativos por hectárea: 0,26 m²/m². Se ha optado por mantener el parámetro que fija el PGOU-06 para los sectores de los tres núcleos.
4. Índice de variedad de uso: 10%. Destinado a usos terciarios de hostelería rural.
5. Índice de variedad tipológica: 10%. En este caso, el 10% de la variedad tipológica coincide con el uso de hostelería rural, ya que ésta se plantea en una tipología de edificación compacta, distinta a la planteada en el uso residencial para el resto de los sectores, que se corresponde con una tipología de edificación aislada.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE**4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

6. Índice de integración social: 10%. Con la reducción al 10% prevista en el art. 87.2-a RUCyL. Conforme a dicho artículo, dicha reducción ha de justificarse en razón del cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

Para justificar la reducción, se ha evaluado en primer lugar la demanda y el ritmo de producción de Vivienda de Protección Pública en el municipio en los últimos años. Según datos de visado de VPP facilitados por la delegación de Soria del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, **entre 2007 y 2016** se han construido en Soria un total de **734 viviendas de protección pública**, lo que supone una **media anual de 81 viviendas**.

Por otra parte, se evalúa la oferta disponible de VPP del vigente PGOU-2006 de Soria, calculada a partir de la edificabilidad de los sectores urbanizables de uso dominante residencial pendientes de desarrollo. Conforme a las determinaciones del propio PGOU, para todos ellos se considera un Índice de Variedad de Uso del 20% (80% de edificabilidad residencial) y un Índice de Integración Social del 30% (30% de la edificabilidad residencial para VPP). La siguiente tabla recoge los datos, junto con una estimación del número total de viviendas VPP correspondientes a esa edificabilidad, a razón de 120 m² construidos por vivienda.

SECTOR		EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² c)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² c)	EDIFICABILIDAD VPP (m ² c)	Nº DE VIVIENDAS VPP
SUR-D.3	Ladera del Mirón	57.797,00	46.237,60	13.871,28	116
SUR-D.4	Cerro de los Moros	147.665,00	118.132,00	35.439,60	295
SUR-D.6	Los Royales Norte	93.484,00	74.787,20	22.436,16	187
SUR-D.7	Arroyo de Pedro Moro	238.978,00	191.182,40	57.354,72	478
SUR-D.8	Camino del Carril	318.229,00	254.583,20	76.374,96	636
SUR-D.10	Los Royales Oeste	231.537,00	185.229,60	55.568,88	463
SUR-D.11	Las Casas Oeste	94.378,00	75.502,40	22.650,72	189
SUR-D.12	Las Casas Este	74.284,00	59.427,20	17.828,16	149
TOTALES		1.256.352,00	1.005.081,60	301.524,48	2.513

Así pues, la **previsión de 2.513 VPP** en el Suelo Urbanizable de Soria, proyectada en una expectativa de desarrollo de 20 años, arrojaría una media anual de **126 viviendas/año**; muy por encima del ritmo de 81 viviendas año detectado conforme a los datos del COACyLE.

En razón de estos datos, los “objetivos municipales en materia de vivienda” se concretan en orientar la oferta de VPP hacia el suelo urbanizable del PGOU, pues como se ha justificado resulta suficiente para satisfacer la demanda previsible de VPP en el municipio en un horizonte de 20 años. Siendo así, no parece razonable recurrir a sectores de Suelo Urbano No Consolidado en pedanías rurales situadas a 20 km de la capital del municipio para satisfacer dicha demanda.

Con este criterio se contribuye, por otra parte, a una mayor sostenibilidad del modelo urbano, al concentrarse las inversiones y ayudas públicas en tejidos urbanos contiguos al núcleo principal. Ello favorecerá una mayor rapidez en la consolidación de estas áreas y una mayor compacidad del modelo urbano general.

En todo caso, para todos los sectores se mantiene la reserva mínima establecida en el art. 87.2-a RUCyL, de un 10% de la edificabilidad residencial destinada a VPP.

7. Densidad máxima y mínima de población.

El epígrafe 2-b) del artículo 86 bis RUCyL permite reducir al 50% los límites generales de 20 y 50 viviendas por hectárea establecidos respectivamente como densidades máxima y mínima para este tipo de núcleos, siempre que se acredite que los parámetros fijados se ajusten a las condiciones de ocupación de la construcción tradicional, y de su entorno con poblamiento disperso.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE**4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

Para la aplicación de este criterio, en la presente Modificación Puntual se ha procedido a calcular la densidad existente en Suelo Urbano Consolidado en cada uno de los tres núcleos, para posteriormente determinar la del No Consolidado de forma coherente con la primera. El cálculo se ha realizado contabilizando el número de parcelas en las zonas con tipología unifamiliar aislada, considerando una vivienda por parcela, y estableciendo una superficie por parcela y vivienda de 500 m² en las áreas con tipología compacta. Los resultados se reflejan en la siguiente tabla:

Barrio	Nº de viviendas en ordenanza 5.1			Nº de viviendas en ordenanza 5.2	Nº total de viviendas	Superficie SUC (Ha)	Densidad (viv/ ha)
	Superficie total (m ²)	Superficie vivienda (m ²)	Nº viviendas				
Pedrajas	39.757	500	80	85	165	14,64	11,24
Oteruelos	37.560	500	75	54	129	10,02	12,89
Toledillo	9.730	500	19	11	30	2,68	11,37

En base a las densidades obtenidas para cada uno de los tres barrios en Suelo Urbano Consolidado en la tabla anterior, con un mínimo de 11,24 viv/Ha y un máximo de 12,89 viv/Ha, **se decide establecer para los nuevos sectores de SUNC una densidad mínima de 10 viv/Ha y máxima de 25 viv/Ha**. Ello supone reducir un 50% los valores máximo y mínimo establecidos en el artículo 86 bis.1-b) RUCyL.

La reducción está amparada por el epígrafe 2-b) del mismo artículo y se justifica con los parámetros de la edificación tradicional calculados en la tabla anterior a partir de la realidad existente en los núcleos.

Dentro del rango anteriormente establecido y en base a las densidades calculadas en la tabla anterior, la densidad que se ha utilizado para la definición de la ordenación detallada de los SUNC es de **12 viv/Ha**.

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

4.1.3.3. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

ÁMBITO	NOMBRE	USO PREDOMINANTE	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. EDIFIC. (m ² c/m ² s)	SUPERFICIE COMPUTABLE (m ²)	APROV. OBJETIVO (U.a.)	AP. MEDIO (U.a./m ² s computable)	EDIFIC. RESIDENCIAL (m ² c)	EDIFIC. VPP (m ² c)	EDIFIC. VL (m ² c)	EDIFIC. TERCARIO	EDIFIC. INDUSTRIAL	EDIFIC. DOTACIONAL PRIVADO
SUNC-1.1	PEDRAJAS - 1	Residencial	46.116,38	11.990,26	0,26	41.578,95	11.067,01	0,2662	10.791,23	1.079,12	9.712,11	1.199,03	0,00	0,00
SUNC-1.2	PEDRAJAS - 2	Residencial	13.606,27	3.537,63	0,26	10.784,55	3.265,23	0,3028	3.183,87	318,39	2.865,48	353,76	0,00	0,00
SUNC-2.1	OTERUELOS - 1	Residencial	6.392,53	1.682,06	0,26	6.131,08	1.534,08	0,2302	1.456,85	149,59	1.346,27	186,21	0,00	0,00
SUNC-2.2	OTERUELOS - 2	Residencial	13.336,79	3.467,57	0,26	13.336,79	3.200,66	0,2400	3.120,81	312,08	2.808,73	346,76	0,00	0,00
SUNC-2.3	OTERUELOS - 3	Residencial	10.688,30	2.778,96	0,26	10.688,30	2.564,98	0,2400	2.501,06	250,11	2.250,96	277,90	0,00	0,00
SUNC-3.1	TOLEDILLO - 1	Residencial	8.559,45	2.224,42	0,26	7.882,89	2.053,14	0,2801	2.001,97	200,20	1.801,78	222,44	0,00	0,00
TOTAL			98.695,72	25.660,89	0,26	90.412,56	23.685,00	0,2620						

ÁMBITO	NOMBRE	Nº MIN. DE VIVIENDAS	DENSIDAD MINIMA (v/v./ha.)	Nº MAX. DE VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA (v/v./ha.)
SUNC-1.1	PEDRAJAS - 1	46	10	115	25
SUNC-1.2	PEDRAJAS - 2	14	10	34	25
SUNC-2.1	OTERUELOS - 1	6	10	16	25
SUNC-2.2	OTERUELOS - 2	13	10	33	25
SUNC-2.3	OTERUELOS - 3	11	10	27	25
SUNC-3.1	TOLEDILLO - 1	9	10	21	25
TOTAL		99	10	247	25

43

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SORIA EN LOS BARRIOS DE PEDRAJAS, OTERUELOS Y TOLEDILLO

4.1.4. SISTEMAS GENERALES

El apartado f)-7º de la Disposición Adicional Única del RUCyL define los sistemas generales como “el conjunto de las dotaciones públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal”.

De todos los elementos de viario, equipamiento y zona verde de los tres núcleos, el único que se ajusta a esta definición es el tramo de la carretera N-234 que atraviesa Toledillo, ya que el resto de las dotaciones públicas de los barrios tienen un ámbito de servicio que en ningún caso se proyecta al conjunto de la población de Soria, limitándose al ámbito de servicio de los propios barrios y debiendo calificarse por tanto como sistemas locales.

4.1.5. CATALOGACIÓN

La presente Modificación Puntual no altera en ningún aspecto el catálogo de protección del PGOU-2006, si bien incorpora a la Normativa una regulación arqueológica específica a partir de la prospección arqueológica realizada sobre los tres barrios.

4.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**4.2.1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: NORMAS ZONALES**

La ordenación propuesta en la presente Modificación Puntual distingue las siguientes normas zonales:

1. Norma Zonal 5: Núcleo Rural. Modifica la del vigente PGOU-06. Se distinguen cuatro grados:
 - a. NZ-5.1: Compacto. Coincidiendo con las agrupaciones y conjuntos edificados tradicionales y de parcela pequeña presentes en las zonas más antiguas de los tres barrios.
 - b. NZ-5.2: Exento. Zonas contiguas a las anteriores agrupaciones, donde la edificación responde a tipologías más actuales de vivienda unifamiliar exenta o semiexenta, sobre parcelas de mayor dimensión.
 - c. NZ-5.3: Extensión: Se reserva para aquellas situaciones de ensanche de los barrios, donde es necesario establecer sectores de Suelo Urbano No Consolidado por no reunir los terrenos las condiciones legales exigibles para ser considerados Suelo Urbano Consolidado.
 - d. NZ-5.4: Hostelería rural: Nuevo grado introducido por la presente Modificación Puntual para las parcelas donde se localiza el aprovechamiento terciario correspondiente al índice de Diversidad de Uso del 10% exigido en los sectores de SUNC. Sus condiciones tipológico-constructivas se asimilan a las del grado 1.
 - e. NZ-5.5: Vivienda de Protección Pública: Nuevo grado introducido por la presente Modificación Puntual para las parcelas donde se localiza el aprovechamiento residencial para VPP correspondiente al Índice de Integración Social establecido en los sectores de SUNC. Sus condiciones tipológico-constructivas se asimilan a las del grado 1.
2. Norma Zonal 7: Coincidente con la Norma Zonal de Equipamientos y Servicios Urbanos del vigente PGOU-06. Se distinguen los equipamientos públicos (NZ-7.1) de los privados (NZ-7.2).

La Normativa de la presente Modificación Puntual detalla las determinaciones particulares planteadas para cada zona.

4.2.2. SISTEMAS LOCALES

Todas las dotaciones públicas de equipamiento y zona verde establecidas por la presente Modificación Puntual se califican como sistema local debido a que su ámbito de servicio no trasciende al barrio correspondiente.

Aquellos terrenos calificados como dotación pública que en la actualidad son de propiedad privada se incluyen en sectores de Suelo Urbano No Consolidado a los efectos de compensar su obtención con aprovechamiento en dichos sectores.

4.2.2.1. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**1. PEDRAJAS:**

- a. Suelo Urbano Consolidado. Los espacios libres con los que actualmente cuenta Pedrajas son:
 - i. EL-1.1: área en torno a la iglesia de Santo Tomás Apóstol. Se trata de una zona sin pavimentar, en la que hay árboles, bancos y un área de juegos infantiles.
 - ii. EL-1.2: área en torno a la iglesia de Santo Tomás Apóstol. Se trata de un área de características muy similares a la anterior, de la cual se encuentra separada mediante el acceso a la iglesia.
 - iii. EL-1.3: plaza. Espacio recientemente pavimentado, situado en el centro geométrico de la localidad, con bancos y árboles, que da acceso al centro socio-cultural de Pedrajas.
- b. Suelo Urbano No Consolidado. Asimismo, se prevé la realización de nuevos espacios libres en los SUNC:
 - i. -EL-1.4. Situada en el SUNC-1.1a, se plantea como una zona verde que sirva de transición entre lo construido y el Monte de Utilidad Pública colindante a esta zona.
 - ii. -EL-1.5. Situada en el SUNC-1.1b, se plantea, en continuidad con la anterior, como una zona verde que sirva de transición entre lo construido y el Monte de Utilidad Pública colindante a esta zona.
 - iii. -EL-1.6. Situada en el SUNC-1.2b, se plantea como un espacio público en el centro del núcleo urbano, que da continuidad al EL-1.3.

2. OTERUELOS

- a. EL-2.1: Única zona verde en Suelo Urbano Consolidado, ubicada en el entorno de la iglesia de Santo Domingo de Guzmán, el frontón cubierto y la antigua escuela. Este espacio cuenta también con un área de juegos infantiles.
- b. Suelo Urbano No Consolidado. Asimismo, se plantean una serie de espacios libres con el desarrollo de los SUNC:
 - i. -EL-2.2. Localizada en el SUNC-2.1c, se plantea en un ámbito que actualmente cuenta con muchos árboles.
 - ii. -EL-2.3. Localizada en el SUNC-2.2, se plantea como una zona de transición entre lo construido y el Suelo Rústico.
 - iii. -EL-2.4. Localizada en el SUNC-2.3a, se plantea como una zona de transición entre lo construido y el Suelo Rústico.

3. TOLEDILLO.

- a. -EL-3.1. Se trata de una zona verde asociada a la iglesia de Santo Domingo de Guzmán.
- b. -EL-3.2. Se trata de un área incluida en la Unidad de Normalización 3.2, que se encuentra dentro del radio de protección arqueológica asociado a la iglesia.

**DN-MV MEMORIA VINCULANTE****4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

- c. -En SUNC, se plantea otro espacio público asociado al desarrollo del SUNC-3.1. Se trata del EL-3.3, localizado en el Camino de la Fragua.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE**4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

CÓDIGO	NÚCLEO	USO	SUPERFICIE	OBTENCIÓN
EL-1.1	Pedrajas	Zona verde con área de juegos infantiles	686 m ²	Obtenido.
EL-1.2	Pedrajas	Espacio libre	512 m ²	Obtenido.
EL-1.3	Pedrajas	Zona verde	318 m ²	Obtenido.
EL-1.4	Pedrajas	Zona verde	914 m ²	Cesión a cambio de aprovechamiento en SUNC-1.1.
EL-1.5	Pedrajas	Zona verde	1.427 m ²	Cesión a cambio de aprovechamiento en SUNC-1.1.
EL-1.6	Pedrajas	Espacio libre	531 m ²	Cesión a cambio de aprovechamiento en SUNC-1.2.
EL-2.1	Oteruelos	Zona verde con área de juegos infantiles	766 m ²	Obtenido.
EL-2.2	Oteruelos	Zona verde	560 m ²	Cesión a cambio de aprovechamiento en SUNC-2.1.
EL-2.3	Oteruelos	Zona verde	976 m ²	Cesión a cambio de aprovechamiento en SUNC-2.2.
EL-2.4	Oteruelos	Zona verde	1.165 m ²	Cesión vinculada a la Unidad de Normalización 3.2.
EL-3.1	Toledillo	Zona verde	169 m ²	Obtenido.
EL-3.2	Toledillo	Espacio libre	389 m ²	Cesión a cambio de aprovechamiento en UN-3.2.
EL-3.3	Toledillo	Zona verde	382 m ²	Cesión a cambio de aprovechamiento en SUNC-3.1.

4.2.2.2. EQUIPAMIENTOS**1. PEDRAJAS:**

Los equipamientos con los que actualmente cuenta Pedrajas son:

- a. ER-1.1: Iglesia de Santo Tomás Apóstol. Fue construida en torno al siglo XII, pues conserva restos de un sencillo románico rural. Este templo ha sido objeto de numerosas reformas, siendo la más notable en el siglo XVIII cuando se le añadió la sacristía. Es una iglesia de una sola nave, cubierta de madera y fábrica de mampostería a excepción de la espadaña y los contrafuertes, en los que se usaron sillares. Se pueden apreciar en el ábside semicircular canecillos decorados. El interior conserva en la cabecera un arco apuntado sobre columnas con capiteles decorados tras el que se abre el presbiterio, cubierto por bóveda de cañón apuntada y el ábside, con una bóveda de horno. Destacan el retablo principal realizado en el siglo XVIII con la talla del santo titular, y una pila bautismal de posible origen románico. La entrada mantiene su arco de medio punto y a los pies se levanta la espadaña con las campanas, que se usó como frontón muchos años. La cruz de la entrada se usaba como reloj de sol.
- b. ES-1.2: Centro sociocultural de Pedrajas. Se trata de una construcción de piedra de una planta sobre rasante, utilizado actualmente como salón de baile. Está situado en el centro del núcleo urbano de Pedrajas, junto a la plaza. Presenta un buen estado de conservación.
- c. EA-1.3: antigua casa consistorial y antigua escuela. Situada en la esquina que forma la intersección de las calles El Pozuelo y Barrio La Escuela. Se trata de un edificio de piedra con dos plantas sobre rasante, en el que antiguamente se localizaban el ayuntamiento y la escuela. Actualmente es utilizado por la asociación de vecinos para sus reuniones. Presenta un buen estado de conservación.

- d. EG-1.7: Pequeña construcción en ruinas.

En Suelo Urbano No Consolidado se prevén los siguientes equipamientos:

- e. EG-1.4. Situado en el SUNC-1.1b, se trata de una reserva de suelo para equipamiento cuyo uso está aún por determinar.
- f. EG-1.5. También está localizado en el SUNC-1.1b.
- g. EG-1.6. Reserva de suelo para equipamiento localizado en el SUNC-1.2b, al sur del núcleo urbano.

2. OTERUELOS:

Los equipamientos con los que actualmente cuenta Oteruelos son:

- a. ER-2.1: Iglesia de Santo Domingo de Guzmán. Situada en el barrio de Oteruelos, de posible origen románico, sufrió una importante transformación en el siglo XVIII. Tiene una sola nave, cubierta de madera y fábrica de sillarejo con contrafuertes de sillar. El ábside semicircular en la cabecera conserva dos ventanas cegadas y canecillos en la cornisa. En el lado sur se abre la puerta con arco de medio punto sobre impostas, resguardada por un pórtico construido a mediados del siglo XIX. La espadaña a los pies del templo corresponde a la época de ampliación y tiene un amplio frontón triangular con pináculos en los laterales y sendas campanas. También se conservan en el exterior dos cruces de piedra y una estela funeraria. En el interior se puede contemplar bajo el coro, una pila bautismal posiblemente románica, decorada con arquillos y molduras sogueadas. Los tres retablos realizados en torno al siglo XVIII corresponden a Santo Domingo, la Virgen del Pilar y San José. También en la época de la remodelación se le añadió la sacristía. La iglesia fue restaurada en el 2008.
- b. EG-2.2: frontón cubierto. Construido en el año 1925, cuenta con una superficie de 200 m². Está situado en la Calle Iglesia nº 8, en medio de un espacio libre público, junto a la iglesia de Santo Domingo de Guzmán y la antigua escuela. Es un edificio exento de piedra y planta rectangular, con fachadas enfoscadas y pintadas de blanco a excepción de los remarcados de los huecos. Presenta un buen estado de conservación.
- c. EE-2.3: antigua escuela. Situada en la calle La iglesia nº 100. Se trata de un edificio de ladrillo de planta rectangular y una altura sobre rasante, que actualmente es utilizado como dispensario y sala de reuniones. Presenta un buen estado de conservación.
- d. EA-2.4: antigua casa consistorial. Situada en la calle La iglesia nº 14. Se trata de un edificio de piedra entre medianeras, de dos plantas sobre rasante. Actualmente no se utiliza ya que su estado de conservación es malo en el interior y regular en el exterior.

En Suelo Urbano No Consolidado se prevén los siguientes equipamientos:

- e. EG-2.5. Situado en el SUNC-2.1, se trata de una reserva de suelo para equipamiento cuyo uso está aún por determinar.
- f. EG-2.6. Localizado en el SUNC-2.2a. Uso por determinar.
- g. EG-2.7. Reserva de suelo para equipamiento localizado en el SUNC-2.3b.

3. TOLEDILLO:

Los equipamientos con los que actualmente cuenta Toledillo son:

- a. ER-3.1: Iglesia de Nuestra Señora del Rosario. Ubicada en el barrio de Toledillo, al sur del mismo, junto a la carretera N-234. Probablemente fue construida en el siglo XII pero profundamente reformada en el siglo XVI. Es una construcción rústica, de mampostería y sillar de refuerzo, con marcados contrafuertes. La puerta se abre al sur con un sencillo arco de medio punto. En el lado norte se construyó la sacristía y, a los pies del templo, se levanta una espadaña con dos campanas. La nave se cubre con bóveda de cañón apuntado y la cabecera tiene planta cuadrada y

DN-MV MEMORIA VINCULANTE**4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

bóveda estrellada. Posee en su interior un retablo principal, que data del siglo XVIII con una imagen posiblemente gótica de Nuestra Señora de Belén, y otros dos, más pequeños, también del siglo XVIII.

- b. ES-3.2: centro sociocultural de Toledillo. Situado en el centro del núcleo urbano, se trata de una edificación de piedra y dos plantas sobre rasante.
- c. EG-3.3: antiguo encerradero del toro. Situado en la calle La plaza nº 1. Se trata de un edificio de piedra, planta rectangular y una altura sobre rasante. En la actualidad no tiene uso por presentar un estado de ruina.
- d. EG-3.4: antiguo lavadero. Situado en la calle Fuente. Se encuentra en estado de ruina y sin uso en la actualidad. Se incluye dentro del SUNC-3.1, ampliando su superficie hasta completar los estándares definidos por ley.

CÓDIGO	NÚCLEO	USO	SUPERFICIE	OBTENCIÓN
ER-1.1	Pedrajas	Religioso. Iglesia de Santo Tomás Apóstol	353 m ²	No procede. Se mantiene como equipamiento privado (Diócesis de Osma-Soria)
ES-1.2	Pedrajas	Centro sociocultural	125 m ²	Obtenido
EA-1.3	Pedrajas	Administrativo. Antigua casa consistorial y antigua escuela.	118 m ²	Obtenido
EG-1.4	Pedrajas	Genérico	567 m ²	Cesión a cambio de aprovechamiento en SUNC-1.1
EG-1.5	Pedrajas	Genérico	644 m ²	Cesión a cambio de aprovechamiento en SUNC-1.1
EG-1.6	Pedrajas	Genérico	354 m ²	Cesión a cambio de aprovechamiento en SUNC-1.2
EG-1.7	Pedrajas	Genérico	33 m ²	Obtenido
ER-2.1	Oteruelos	Religioso. Iglesia de Santo Domingo de Guzmán	242 m ²	No procede. Se mantiene como equipamiento privado (Diócesis de Osma-Soria)
EG-2.2	Oteruelos	Genérico. Frontón cubierto.	200 m ²	Obtenido
EE-2.3	Oteruelos	Educativo. Antigua escuela.	64 m ²	Obtenido
EA-2.4	Oteruelos	Administrativo. Antigua casa consistorial.	261 m ²	Obtenido
EG-2.5	Oteruelos	Genérico	211 m ²	Cesión a cambio de aprovechamiento en SUNC-2.1
EG-2.6	Oteruelos	Genérico	402 m ²	Cesión a cambio de aprovechamiento en SUNC-2.2
EG-2.7	Oteruelos	Genérico	281 m ²	Cesión a cambio de aprovechamiento en SUNC-2.3
ER-3.1	Toledillo	Religioso. Iglesia de Nuestra Señora del Rosario	230 m ²	No procede. Se mantiene como equipamiento privado (Diócesis de Osma-Soria)
ES-3.2	Toledillo	Centro Sociocultural	103 m ²	Obtenido
EG-3.3	Toledillo	Genérico. Antiguo encerradero del toro.	62 m ²	Obtenido
EG-3.4	Toledillo	Genérico. Antiguo lavadero.	223 m ² (obtenidos 93 m ²)	Parte ya obtenida y parte pendiente de obtener como cesión a cambio de aprovechamiento en SUNC-3.1.

4.2.2.3. VIARIO LOCAL

La práctica totalidad de los viarios establecidos por la presente Modificación Puntual se apoya en la red existente de caminos, adoptando, además, su anchura y organicidad, respetando e incorporando como alineaciones las alineaciones existentes en los muros de piedra.

Las únicas excepciones a esta premisa son las siguientes:

- En Pedrajas: viario de 8 metros de ancho planteado en el extremo oeste de la calle Barrio Castillejo. Este viario sí se apoya en la existencia de un paso de dominio público, sin embargo, dada a su estrechez en determinados puntos, se procede a la regularización de su ancho. Esta calle se encuentra parcialmente incluida en el SUNC-1.1a.
- En Oteruelos: viario planteado en el SUNC-2.2 y SUNC-2.3a. Se trata de dos calles de nueva apertura, cuyo trazado no discurre por ningún camino existente pero son necesarias para dar acceso a parte de las parcelas incluidas en estos sectores.

4.2.3. ÁMBITOS DE ACTUACIONES AISLADAS

4.2.3.1. UNIDADES DE NORMALIZACIÓN

Conforme al artículo 216 RUCyL, la presente Modificación Puntual plantea una serie de actuaciones aisladas de normalización con el objeto de adaptar determinadas parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico. En concreto, para acomodar la estructura parcelaria de forma que sea posible la construcción de las parcelas con arreglo a las condiciones de la normativa aplicable.

Se delimitan una serie de unidades de normalización sobre las cuales habrán de desarrollarse las actuaciones previstas, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización. Son las siguientes:

1. Pedrajas: UN-1.1, UN-1.2, UN-1.3 y UN-1.4.
2. Toledillo: UN-3.1, UN-3.2.

En la Normativa se detallan las determinaciones particulares planteadas para cada unidad.

4.2.3.2. ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN

Conforme al artículo 211 RUCyL, la presente Modificación Puntual plantea una serie de actuaciones aisladas de urbanización con el objeto de completar la urbanización de determinadas parcelas en Suelo Urbano Consolidado, a fin de que completen la condición de solar.

En los planos de ordenación de la presente Modificación Puntual se identifican los tramos de viario que deben ser objeto de estas actuaciones, ejecutándose conforme a lo previsto en los artículos 212 y ss. Del RUCyL.

Son los siguientes:

1. Pedrajas: AU-1.1 a 1.9.
2. Oteruelos: AU-2.1 a 2.3.
3. Toledillo: AU-3.1.

4.2.4. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL SUNC

4.2.4.1. CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES

La presente Modificación Puntual incluye la Ordenación Detallada de todos los sectores de SUNC a través de su representación en los planos de ordenación, junto con las condiciones recogidas en las fichas de Ordenación Detallada que para cada sector se incluyen en la Normativa.

Se debe tener en cuenta que los propietarios podrán siempre formular, previamente a la presentación de los Proyectos de Actuación de las Unidades, un Estudio de Detalle con una ordenación detallada alternativa, siempre que cumpla con las determinaciones de Ordenación General de la ficha del sector correspondiente, así como con las prescripciones aplicables del RUCyL.

4.2.4.2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Conforme al artículo 108 RUCyL la presente Modificación Puntual delimita las unidades de actuación conforme a las que deberá desarrollarse la gestión urbanística de los distintos sectores de SUNC. Se establecen las siguientes:

1. Pedrajas.
 - a. SUNC-1.1: Dos unidades; a y b.
 - b. SUNC-1.2 Dos unidades; a y b (la unidad b es a su vez discontinua).
2. Oteruelos
 - a. SUNC-2.1: Una unidad.
 - b. SUNC-2.2: Dos unidades; a y b.
 - c. SUNC-2.3: Tres unidades; a, b y c.
3. Toledillo
 - a. SUNC-3.1: Dos unidades; a y b.

4.2.4.3. APROVECHAMIENTO MEDIO

Para cada sector de SUNC se calcula el aprovechamiento medio conforme a lo indicado en el artículo 107 RUCyL, con las siguientes particularidades.

1. Para convertir en unidades de aprovechamiento la edificabilidad construible, la presenta Modificación Puntual mantiene los mismos coeficientes de ponderación que establece el PGOU-06 en todo el SUNC de los Barrios:
 - Residencial libre: $c=1$.
 - Residencial VPP: $c=0,7$.
 - Terciario: $c=0,5$.
2. La superficie computable para el cálculo del aprovechamiento medio será la total del sector menos la de las dotaciones públicas existentes, correspondientes en este caso con las calles y caminos rurales existentes.

Con los anteriores criterios, el cálculo del aprovechamiento medio de cada sector se recoge en las fichas de Ordenación Detallada que se incluyen en la Normativa de la presente Modificación Puntual, obteniéndose los siguientes resultados.

SECTOR	NÚCLEO	SUP. COMPUTABLE (m ²)	APROV. TOTAL (u.a)	APROV. MEDIO (u.a./m ²)
SUNC-1.1	Pedrajas	41.578,95	11.067,01	0,2662
SUNC-1.2	Pedrajas	10.784,55	3.265,23	0,3028
SUNC-2.1	Oteruelos	6.131,08	1.534,08	0,2502
SUNC-2.2	Oteruelos	13.336,79	3.200,56	0,2400
SUNC-2.3	Oteruelos	10.688,30	2.564,98	0,2400
SUNC-3.1	Toledillo	7.892,89	2.053,14	0,2601

4.2.4.4. APROVECHAMIENTO MEDIO EN SECTORES CON VARIAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

El artículo 73.2-d LUCyL establece que el aprovechamiento lucrativo total de una unidad de actuación no podrá ser superior ni inferior en más de un 25 por ciento al que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector al que pertenezca.

La presente Modificación Puntual plantea 3 sectores con más de una unidad de actuación. Para cada uno de ellos se justifica el cumplimiento de la condición citada.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE**4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS****SUNC-1.1:**

UNIDAD	AM DE LA UNIDAD	DIFERENCIA CON AM DEL SECTOR	% DIFERENCIA S/ AM DEL SECTOR
		0,2662	
UA-1a	0,2518	0,0144	5,40%
UA-1b	0,2765	-0,0103	-3,87%

SUNC-1.2

UNIDAD	AM DE LA UNIDAD	DIFERENCIA CON AM DEL SECTOR	% DIFERENCIA S/ AM DEL SECTOR
		0,3028	
UA-2a	0,3154	-0,0127	-4,18%
UA-2b	0,2447	0,0481	15,87%

SUNC-2.2:

UNIDAD	AM DE LA UNIDAD	DIFERENCIA CON AM DEL SECTOR	% DIFERENCIA S/ AM DEL SECTOR
		0,2400	
UA-2a	0,2223	0,0176	7,35%
UA-2b	0,2966	-0,0566	-23,58%

SUNC-2.3:

UNIDAD	AM DE LA UNIDAD	DIFERENCIA CON AM DEL SECTOR	% DIFERENCIA S/ AM DEL SECTOR
		0,2400	
UA-3a	0,2241	0,0159	6,63%
UA-3b	0,2816	-0,0416	-17,35%
UA-3c	0,2272	0,0128	5,35%

SUNC-3.1:

UNIDAD	AM DE LA UNIDAD	DIFERENCIA CON AM DEL SECTOR	% DIFERENCIA S/ AM DEL SECTOR
		0,2601	
UA-1a	0,2406	0,0320	12,32%
UA-1b	0,2750	-0,0244	-9,39%

4.2.4.5. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS

Se establece un plazo máximo de 10 años, conforme al máximo recogido en el artículo 49 RUCyL.

4.2.4.6. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES

Las fichas de Ordenación Detallada de cada sector que se recogen en la Normativa incluyen la justificación de cumplimiento de los parámetros de la ficha de Ordenación General correspondiente y de las prescripciones aplicables del RUCyL en materia de estándares de equipamientos, zonas verdes y plazas de aparcamiento.

4.3. RESUMEN EJECUTIVO

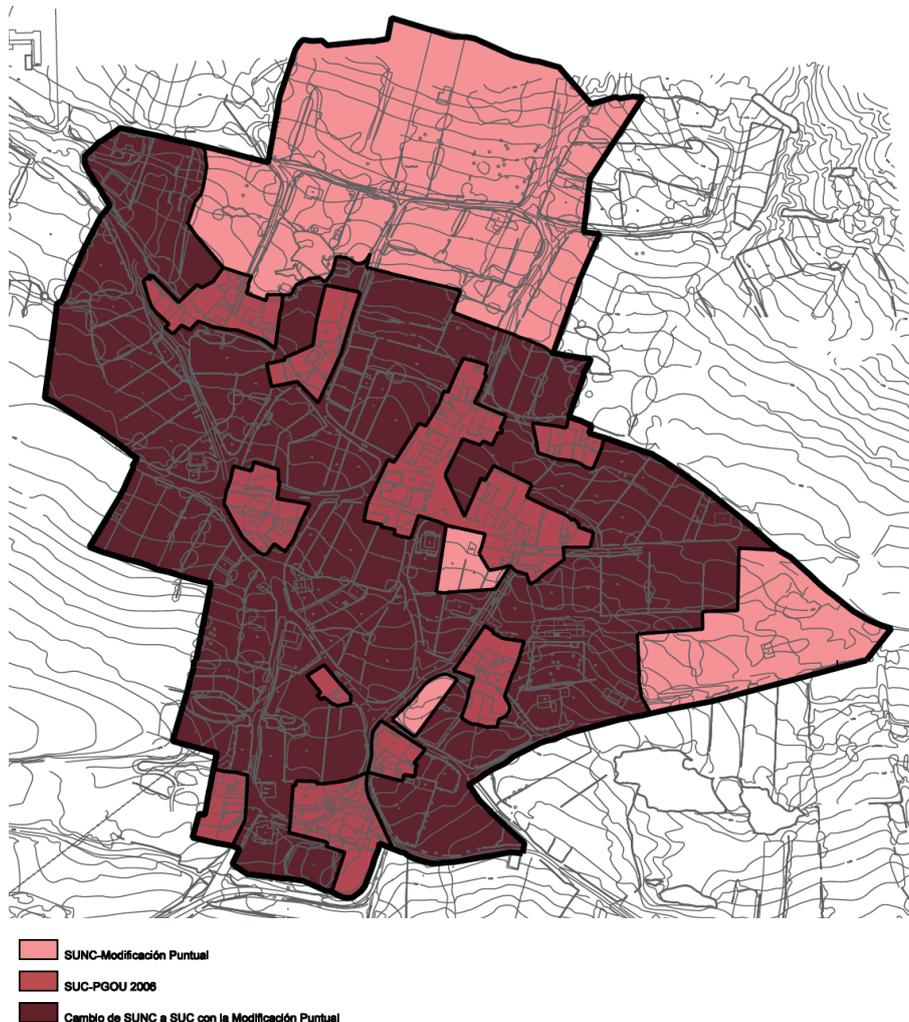
En cumplimiento del artículo 112-c) RUCyL, la Modificación Puntual incluye el presente resumen ejecutivo señalando los siguientes extremos:

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

4.3.1. ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN

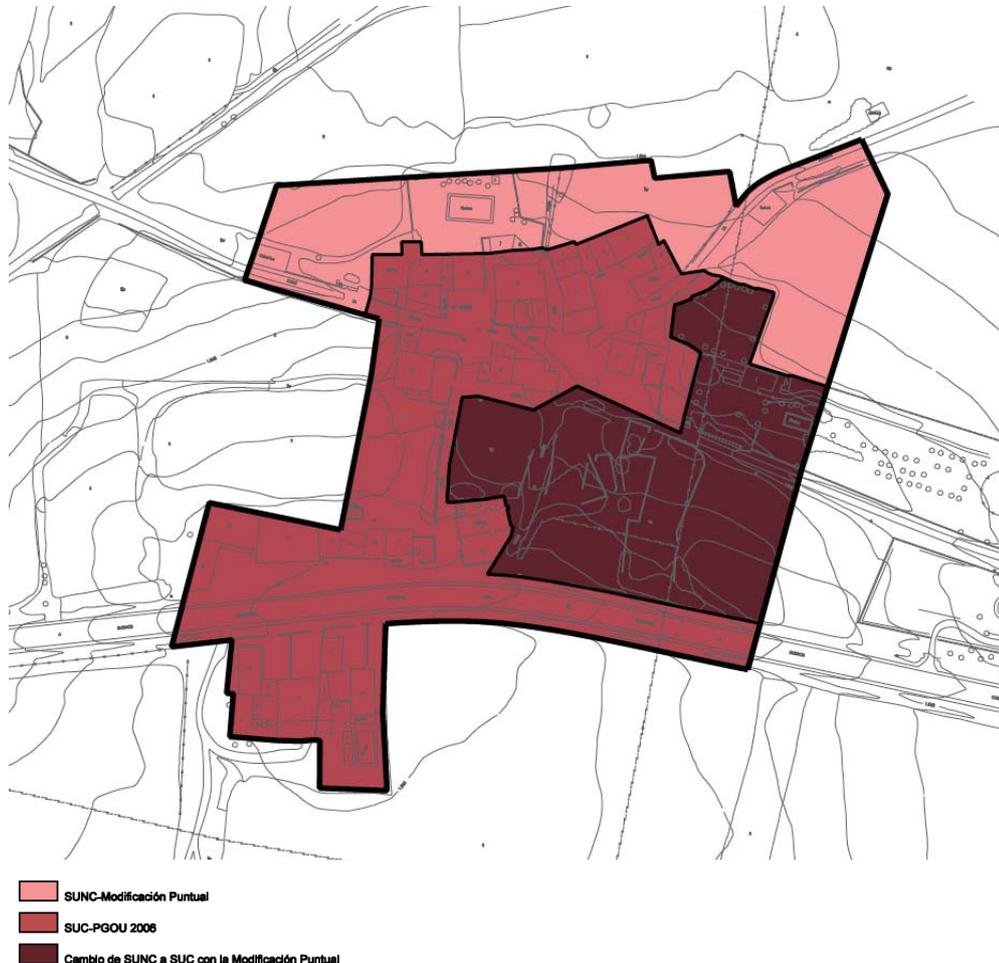
La alteración más relevante introducida por la presente Modificación Puntual con respecto a la ordenación del PGOU-06 es el cambio de categoría de grandes bolsas de suelo de los tres núcleos, de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado, atendiendo al cumplimiento del criterio del artículo 25.1 RUCyL.

Los siguientes esquemas indican los ámbitos afectados por dicha alteración en los tres núcleos.





- SUNC-Modificación Puntual
- SUC-PGOU 2006
- Cambio de SUNC a SUC con la Modificación Puntual



4.3.2. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

4.3.2.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL PGOU 2006.

Tras la aprobación inicial de la presente Modificación Puntual, en el Suelo Urbano Consolidado de los Barrios sólo podrán otorgarse licencias para actuaciones que cumplan simultáneamente con las condiciones y restricciones de la Normativa vigente (PGOU-2006) y de la Modificación en tramitación.

El anterior régimen transitorio comenzará el día siguiente a la publicación oficial del acuerdo de aprobación inicial y se mantendrá hasta la entrada en vigor de la Modificación Puntual, con un máximo de dos años.

Tras la entrada en vigor de la Modificación Puntual, en el ámbito de los Barrios se estará únicamente al régimen normativo establecido por ésta última, quedando derogado en dicho ámbito el correspondiente al PGOU-2006.

4.3.2.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PGOU 2006.

La aprobación inicial de la Modificación Puntual determinará, sobre la totalidad de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado del vigente PGOU-06, la suspensión del otorgamiento de las licencias en Suelo Urbano No Consolidado que, conforme al artículo 47 del RUCyL, pudieran concederse para usos excepcionales con carácter provisional.

**DN-MV MEMORIA VINCULANTE****4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

La suspensión comenzará el día siguiente a la publicación oficial del acuerdo de aprobación inicial y se mantendrá hasta la entrada en vigor de la Modificación Puntual, con un máximo de dos años.

Tras la entrada en vigor de la Modificación Puntual, el régimen de licencias y autorizaciones corresponderá al propio del Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Detallada.

5. INFRAESTRUCTURAS

5.1. INTRODUCCIÓN

El objeto del este capítulo es describir y justificar las distintas obras de urbanización necesarias para la ejecución de la ordenación prevista por la presente Modificación Puntual del PGOU de Soria, incluyendo el cálculo de las demandas asociadas a los diferentes ámbitos, la valoración aproximada de los costes de implantación de las infraestructuras y el esquema de las mismas.

No obstante, será el Planeamiento de Desarrollo el instrumento que defina, fije y justifique con el máximo grado de detalle las determinaciones aquí enunciadas, tanto desde el punto de vista técnico como económico, pudiendo alterar las soluciones aquí propuestas de forma justificada.

Las obras de urbanización descritas en la presente memoria hacen referencia exclusivamente a las infraestructuras de carácter público (red viaria, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas).

5.2. ACTUACIONES PROPUESTAS

Los nuevos usos previstos en los barrios objeto de la presente Modificación Puntual son los siguientes:

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
BARRIO	USO PREDOMINANTE	SUNC	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
PEDRAJAS	RESIDENCIAL	SUNC-1.1	46.116,38	11.990,26	115
	RESIDENCIAL	SUNC-1.2	13.606,27	3.537,63	34
OTERUELOS	RESIDENCIAL	SUNC-2.1	6.392,53	1.662,06	16
	RESIDENCIAL	SUNC-2.2	13.336,79	3.467,57	33
	RESIDENCIAL	SUNC-2.3	10.688,30	2.778,96	27
TOLEDILLO	RESIDENCIAL	SUNC-3.1	8.555,45	2.224,42	21

Además de estas actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado, se plantean una serie de actuaciones aisladas de urbanización, destinadas a ejecutar la urbanización en los tramos de viario objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.

5. INFRAESTRUCTURAS

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

5.2.1. PEDRAJAS

ÁMBITO	USO	SUPERFICIE (m ² s)	COEF-EDIF m ² /m ²	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² c)	PEDRAJAS					VIARIO (m ² s)
					EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² c)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD Terciario / Comercial (m ² c)	EQUIPAMIENTO (m ² s)	ZONA VERDE (m ² s)	
SUNC-1.1	RESIDENCIAL	46.116,38	0,26	11.990,26	10.791,23	115	1.199,03	1.210,93	2.332,41	5.394,29
SUNC-1.2	RESIDENCIAL	13.606,27	0,26	3.537,63	3.183,87	34	353,86	353,99	531,84	3.166,27
AU-1.1	VIARIO	146,40	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0
AU-1.2	VIARIO	459,20	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0
AU-1.3	VIARIO	240,40	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0
AU-1.4	VIARIO	395,97	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0
AU-1.5	VIARIO	1.607,18	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0
AU-1.6	VIARIO	163,10	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0
AU-1.7	VIARIO	1.684,70	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0
AU-1.8	VIARIO	588,70	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0
AU-1.9	VIARIO	1.022,78	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0

5. INFRAESTRUCTURAS

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

5.2.2. OTERUELOS

AMBITO	USO	SUPERFICIE (m ² s)	COEF-EDIF m ² /m ²	OTERUELOS				Nº MÁXIMO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD Terciario / Comercial (m ² c)	EQUIPAMIENTO (m ² s)	ZONA VERDE (m ² s)	VIARIO (m ² s)
				EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² c)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² c)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² c)	EDIFICABILIDAD Terciario / Comercial (m ² c)					
SUNC-2.1	RESIDENCIAL	6.392,53	0,26	1.662,06	1.495,85	16	166,21	210,86	559,95	830,41		
SUNC-2.2	RESIDENCIAL	13.336,79	0,26	3.467,57	3.120,81	33	346,76	402,45	975,73	2.096,74		
SUNC-2.3	RESIDENCIAL	10.688,30	0,26	2.778,96	2.501,06	27	277,90	281,07	1.165,41	941,54		
AU-2.1	VIARIO	87,3	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0		
AU-2.2	VIARIO	705,5	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0		
AU-2.3	VIARIO	617,7	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0		

5.2.3. TOLEDILLO

AMBITO	USO	SUPERFICIE (m ² s)	COEF-EDIF m ² /m ²	TOLEDILLO				Nº MÁXIMO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD Terciario / Comercial (m ² c)	EQUIPAMIENTO (m ² s)	ZONA VERDE (m ² s)	VIARIO (m ² s)
				EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² c)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² c)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² c)	EDIFICABILIDAD Terciario / Comercial (m ² c)					
SUNC-3.1	RESIDENCIAL	8.555,45	0,26	2.224,42	2.001,97	21	222,44	223,50	382,35	1.143,74		
AU-3.1	VIARIO	240,17	0,0	0,0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0		

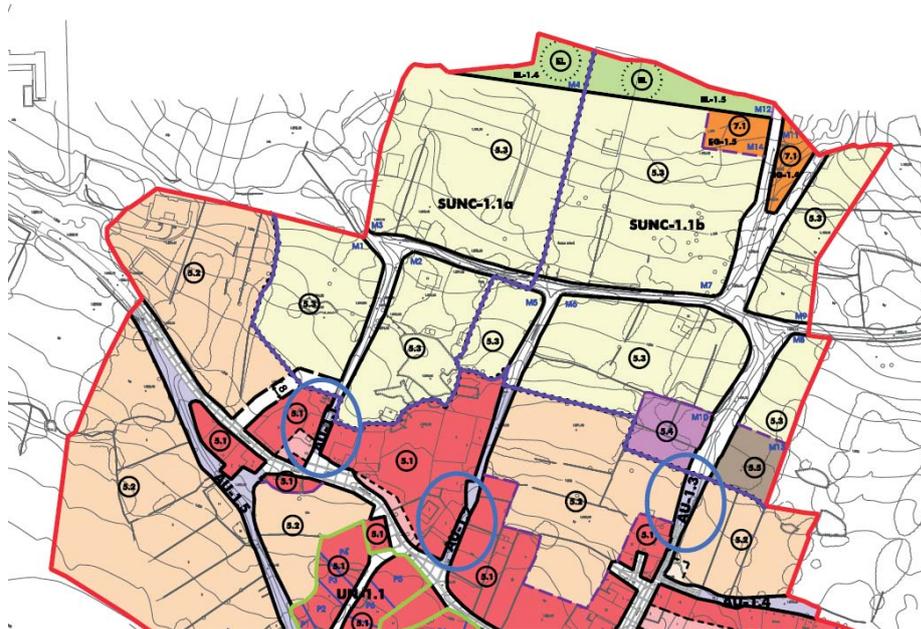
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SORIA EN LOS BARRIOS DE PEDRAJAS, OTERUELOS Y TOLEDILLO

5.3. ACCESIBILIDAD VIARIA

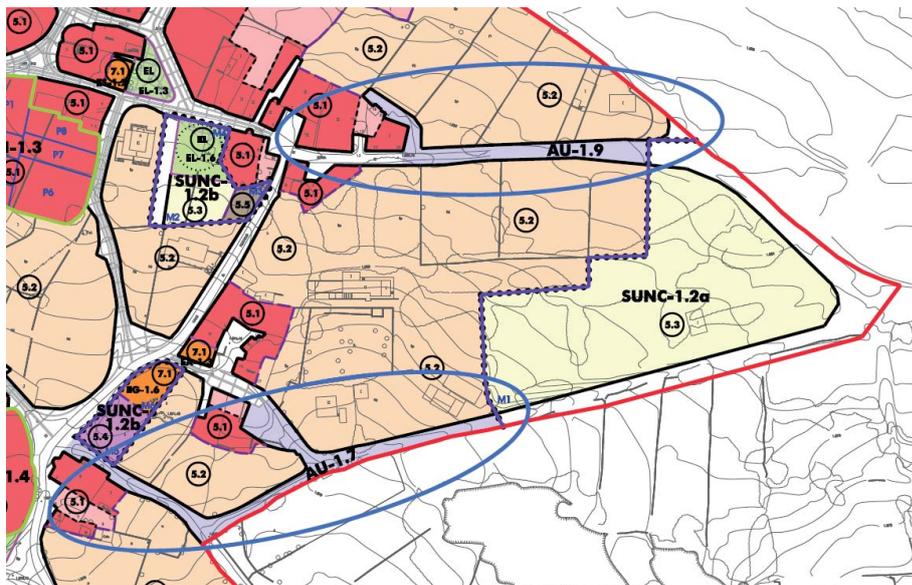
La accesibilidad de los nuevos sectores, clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, se apoya en la red viaria existente en los barrios consolidados.

5.3.1. PEDRAJAS

- **SUNC-1.1:** Se estructura en torno a las calles existentes en el barrio de Pedrajas, completadas mediante las actuaciones aisladas de urbanización AU-1.1, AU-1.2, AU-1.3.

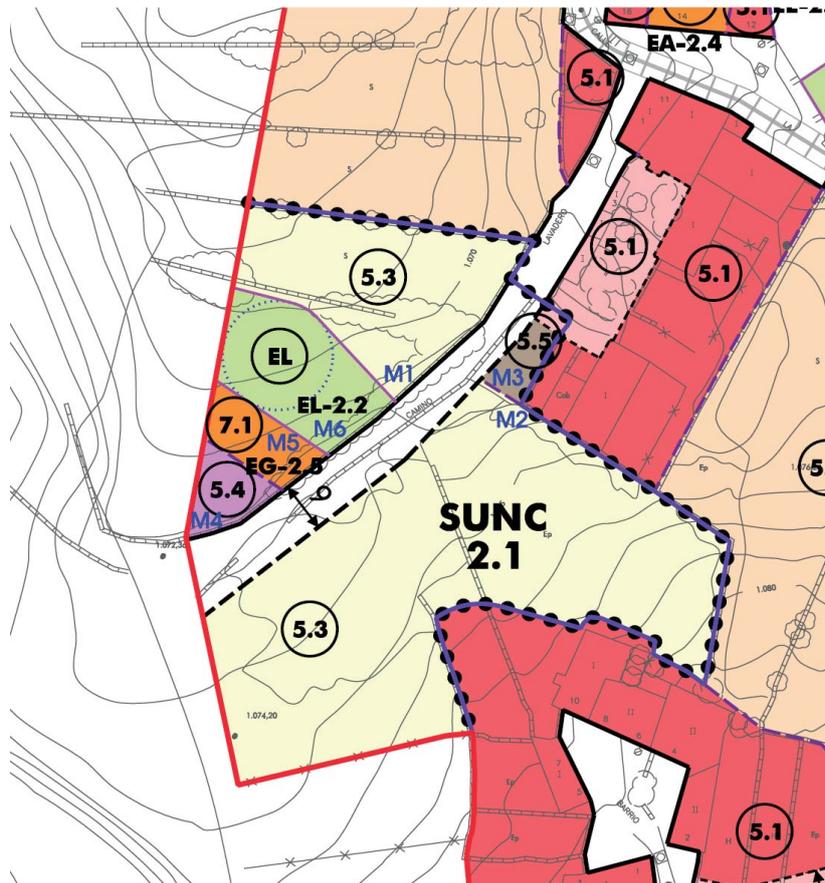


- **SUNC-1.2:** Se estructura en torno a las calles existentes en el barrio de Pedrajas, completadas mediante las actuaciones aisladas de urbanización AU-1.7 y AU-1.9.

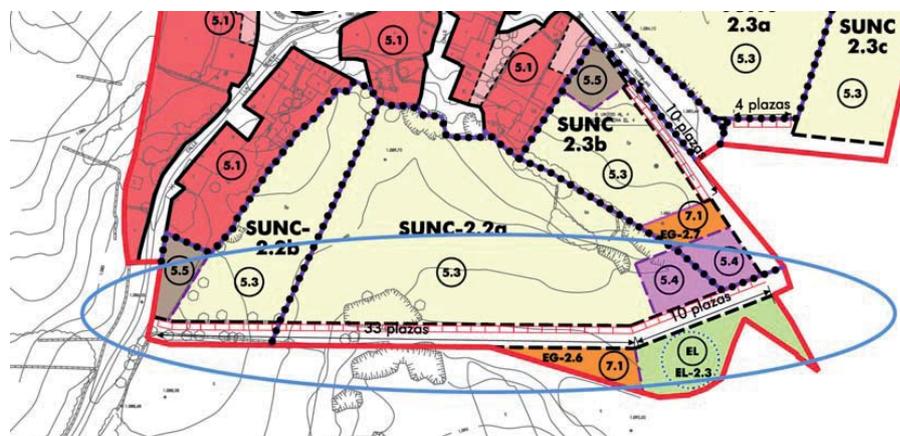


5.3.2. OTERUELOS

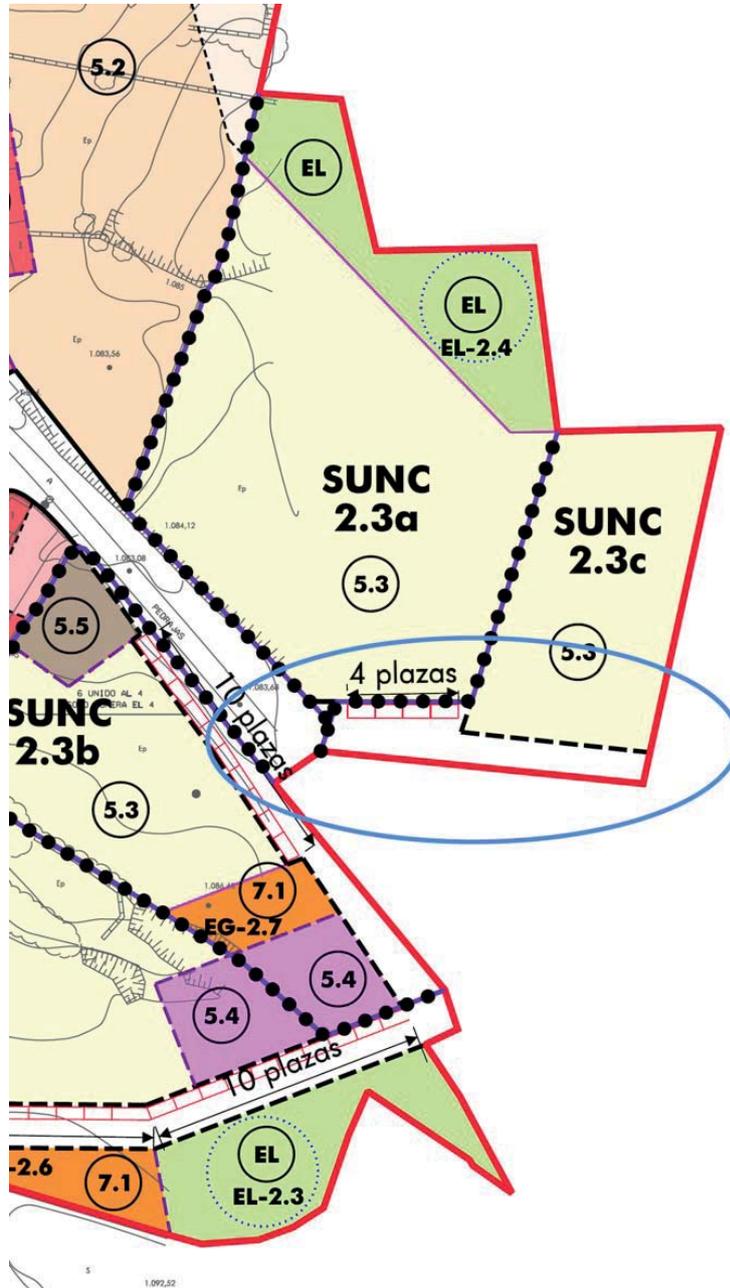
- **SUNC-2.1:** Se estructura en torno a las calles existentes en el barrio de Oteruelos.



- **SUNC-2.2:** Se estructura en torno a las calles existentes en el barrio de Oteruelos, completadas mediante la creación de un viario perimetral sur.

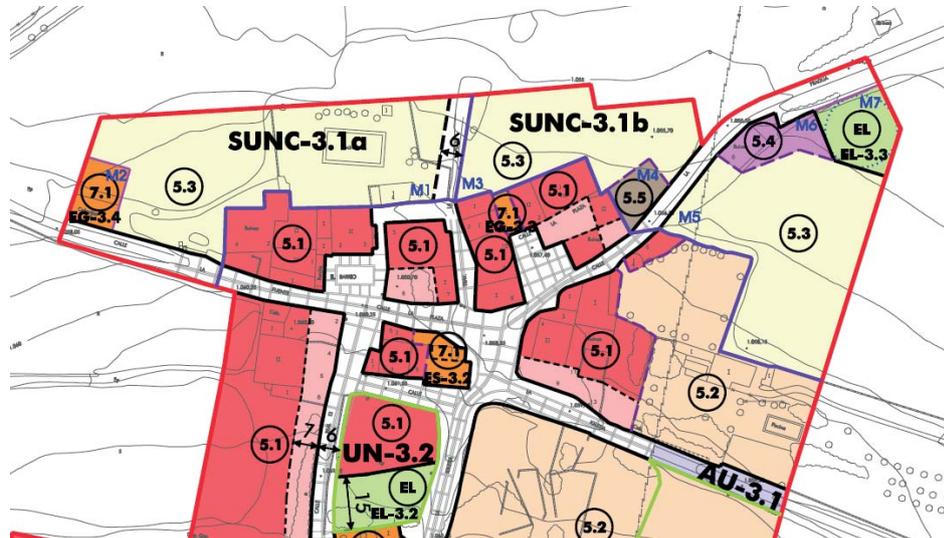


- **SUNC-2.3:** Se estructura en torno a las calles existentes en el barrio de Oteruelos, completadas mediante la creación de un viario perimetral sur.



5.3.3. TOLEDILLO

- **SUNC-3.1:** Se estructura en torno a las calles existentes en el barrio de Toledillo.



5.3.4. ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones son las fijadas en la documentación gráfica de la presente Modificación Puntual, debiendo definirse las rasantes de los nuevos viarios en el proyecto de urbanización, respetando en todo caso las rasantes de los viarios existentes a los que darán continuidad.

5.4. ABASTECIMIENTO

El presente apartado tiene como objeto realizar una estimación de las nuevas demandas asociadas a la ordenación prevista en lo relativo a la red de abastecimiento y distribución de agua potable.

5.4.1. NORMATIVA DE REFERENCIA

El ayuntamiento de Soria ha aprobado las siguientes ordenanzas y reglamentos:

- REGLAMENTO DEL SUMINISTRO DE AGUA EN SORIA (BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SORIA 26.09.2016, Nº. 110)
- Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, (Capítulo 2.5 – Normas Generales de Urbanización).

5.4.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En la actualidad los servicios de abastecimiento (aducción y distribución) son prestados en el municipio de Soria por la empresa mixta Aguas de Soria.

5.4.2.1. INFRAESTRUCTURAS GENERALES

La ETAP (Estación de Tratamiento de Agua Potable) de Soria, es la encargada de producir el agua necesaria para abastecer a Soria, Pedrajas, Toledillo, Oteruelos y Camaretas. En total suministra unos 4.500.000 m³/año. El agua se capta en el Embalse del Campillo de Bruitrago que cuenta con una capacidad de tratamiento de 260 litros por segundo. Después, es sometida a varios procesos hasta alcanzar la calidad de agua apta para consumo humano según el RD140/2003.

Una vez completado el proceso el agua se almacena en un depósito dentro de las propias instalaciones de la ETAP para ser bombeado a Bellosillo (depósito de distribución) o a Camaretas.

5.4.2.2. RED DE DISTRIBUCIÓN

Las principales arterias de la red de distribución se describen a continuación:

Del depósito del Bellosillo sale la tubería general que alimenta a toda la red del Término Municipal de Soria. Es de fundición dúctil, de 600 mm de diámetro. Una vez pasado el polígono industrial, esta tubería pasa a tener un diámetro de 500 mm, siendo de fibrocemento en la zona alta próxima al Hospital de Santa Bárbara y fundición dúctil en la zona este de la ciudad que conecta con los dos depósitos del Castillo. De estos depósitos sale una tubería de fundición dúctil de 500 mm que forma anillo y se conecta con la red de distribución del casco urbano de Soria.

A la tubería general de fundición dúctil de 600 mm de diámetro que alimenta a toda la red, se conecta otra, de 300 mm, que se bifurca en dos: una de 150 mm, que da servicio el Barrio de Las Casas, y otra de 200 mm, que continúa con este diámetro hasta la acometida de la fábrica de Tableros Losán. Tras dicha acometida, la tubería pasa a ser de polietileno de 110 mm de diámetro.

Tras la acometida existente en la zona recreativa de Valonsadero, se localiza un bombeo y un tratamiento de reclaración para abastecer, finalmente, a las localidades de Toledillo, Pedrajas y Oteruelos.

Existe otro bombeo previo a la red de distribución de Pedrajas.

5.4.2.3. DEPÓSITOS DE LOS BARRIOS RURALES

Este conjunto de depósitos da servicio a las localidades de Pedrajas y Oteruelos. Toledillo, debido a la escasa demanda y su situación respecto a la conducción, se abastece por la propia presión existente en la red.

Los depósitos que están en servicio son tanques en presión, cilíndricos, horizontales y enterrados, de 10 m³ de capacidad. El de Pedrajas es de chapa con revestimiento de resina epoxi y los de Oteruelos son de chapa galvanizada.

Estos depósitos se abastecen por una tubería de polietileno de 110 mm de diámetro que procede de la tubería de 300 mm que se conecta a la tubería general procedente del depósito del Bellosillo.

Existen otros depósitos que, aunque están fuera de servicio, son infraestructuras pertenecientes al Servicio Municipal de Aguas. Es el caso de los depósitos semienterrados de hormigón en Pedrajas y Oteruelos y el depósito enterrado de Toledillo.

5.4.3. CONEXIÓN EXTERIOR Y VIABILIDAD DEL SUMINISTRO

Las nuevas actuaciones planteadas en los barrios de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo se mallarán con las redes existentes de agua potable, las cuales están formadas por tuberías de polietileno (PE) con los siguientes diámetros:

- OTERUELOS: diámetros de 110 y 90 mm en PE, existe un depósito a la entrada del barrio cercano a la carretera que une Oteruelos con Pedrajas.
- PEDRAJAS: diámetros de 110, 90, 63 y 50 mm en PE. Así mismo cuenta con tuberías de FC de 60 mm y FD de 60 mm. Se conecta con la red del municipio de Soria mediante una tubería de PE de 110 mm, que discurre en paralelo al camino que conecta con la zona recreativa de Valonsadero.
- TOLEDILLO: diámetro de 90 mm en PE.

5.4.4. DOTACIONES DE CONSUMO Y CAUDALES DEMANDADOS

Las dotaciones de consumo empleadas para los cálculos de demanda han sido las que fija el PGOU vigente en el capítulo 2.5 (Normas Generales de Urbanización) de su Normativa Urbanística.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE**5. INFRAESTRUCTURAS**

- Viviendas, residencias y hoteles 250 litros/habitante/día
- Equipamiento docente 50 litros/estudiante/día
- Equipamiento docente 20 litros/m²/día
- Equipamiento sanitarios 600 litros/cama/día
- Equipamiento sanitarios 50 litros/m²/día
- Equipamiento deportivo 65 litros/m²/día
- Terciario de oficinas 50 litros/empleado/día
- Resto de usos 50 litros/habitante/día
- Riego de jardines 2 litros/m² zona regada/día
- Limpieza viaria 5 litros/m² zona regada/día

El caudal punta se obtendrá multiplicando el caudal medio por 2,5.

Aplicando estas dotaciones a las ordenaciones propuestas en la presente Modificación Puntual del Plan General, se obtienen los siguientes resultados:

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
BARRIO	USO PRINCIPAL	SUNC	Caudal Medio (l/sg)	Caudal Medio (m ³ /día)	Caudal Punta (l/sg)
PEDRAJAS	RESIDENCIAL	SUNC-1.1	1,04	89,75	2,60
	RESIDENCIAL	SUNC-1.2	0,30	26,30	0,76
OTERUELOS	RESIDENCIAL	SUNC-2.1	0,15	12,84	0,37
	RESIDENCIAL	SUNC-2.2	0,30	26,21	0,76
	RESIDENCIAL	SUNC-2.3	0,25	22,00	0,64
TOLEDILLO	RESIDENCIAL	SUNC-3.1	0,19	16,32	0,47
TOTAL			2,24	193,42	5,60

A continuación, se adjuntan todos los datos de caudales pormenorizados por barrios:

5. INFRAESTRUCTURAS

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

PEDRAJAS.

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ² suelo	COEF. EDIF	M ² EDIFIC	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	DOTACIÓN* (L/HABITANTE/DÍA)	Q MEDIO (l/s)	Q MEDIO (m ³ /día)	Q PUNTA (l/s)
RESIDENCIAL										
SUNC-1.1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	46.116,4	0,26	10.791,2	115	3,00	250	0,998	86,25	2,50
SUNC-1.2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	13.606,3	0,26	3.183,9	34	3,00	250	0,295	23,50	0,74
ZONAS VERDES										
SUNC-1.1	ZONAS VERDES	2.332,4	0	0			1,50	0,040	3,50	0,10
SUNC-1.2	ZONAS VERDES	531,8	0	0			1,50	0,009	0,80	0,02
VIARIO										
AU-1.1	VIARIO	146,4	0,00	0,00			0,00	0,000	0,00	0,00
AU-1.2	VIARIO	459,2	0,00	0,00			0,00	0,000	0,00	0,00
AU-1.3	VIARIO	240,4	0,00	0,00			0,00	0,000	0,00	0,00
AU-1.4	VIARIO	396,0	0,00	0,00			0,00	0,000	0,00	0,00
AU-1.5	VIARIO	1.607,2	0,00	0,00			0,00	0,000	0,00	0,00
AU-1.6	VIARIO	163,1	0,00	0,00			0,00	0,000	0,00	0,00
AU-1.7	VIARIO	1.684,7	0,00	0,00			0,00	0,000	0,00	0,00
AU-1.8	VIARIO	588,7	0,00	0,00			0,00	0,000	0,00	0,00
AU-1.9	VIARIO	1.022,78	0,00	0,00			0,00	0,000	0,00	0,00
TOTAL		68.895,33		13.975,10				1,34	116,05	3,36

5. INFRAESTRUCTURAS

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

OTERUELOS.

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ² suelo	COEF. EDIF	M ² EDIFIC	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	DOTACION* (L/HABITANTE/DIA)	Q MEDIO (l/s)	Q MEDIO (m3/dia)	Q PUNTA (l/s)
RESIDENCIAL										
SUNC-02.1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	6.392,53	0,26	1.495,85	16,00	3,00	250	0,139	12,00	0,35
SUNC-02.2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	13.336,79	0,26	3.120,81	33,00	3,00	250	0,286	24,75	0,72
SUNC-02.3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	10.688,30	0,26	2.501,06	27,00	3,00	250	0,234	20,25	0,59
ZONAS VERDES										
SUNC-02.1	ZONAS VERDES	560,0	0	0			1,50	0,010	0,84	0,02
SUNC-02.2	ZONAS VERDES	975,6	0	0			1,50	0,017	1,46	0,04
SUNC-02.3	ZONAS VERDES	1.165,4	0	0			1,50	0,020	1,75	0,05
VIARIO										
AU-2.1	VIARIO	87,3	0,00	0,00			0,00	0,000	0,00	0,00
AU-2.2	VIARIO	705,5	0,00	0,00			0,00	0,000	0,00	0,00
AU-2.3	VIARIO	617,7	0,00	0,00			0,00	0,000	0,00	0,00
TOTAL		34.529,21		7.117,72				0,71	61,05	1,77

5. INFRAESTRUCTURAS

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

TOLEDILLO.

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ² suelo	COEF. EDIF	m ² EDIFIC	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	DOTACION* (L/HABITANTE/DIA)	O MEDIO (l/s)	O MEDIO (m3/dia)	O PUNTA (l/s)
RESIDENCIAL										
SUNC-03.1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	8.555,5	0,26	2.001,97	21,00	3,00	250	0,182	15,75	0,46
ZONAS VERDES										
SUNC-03.1	ZONAS VERDES	382,4	0	0			1,50	0,007	0,57	0,02
VIARIO										
AU-3.1	VIARIO	240,2	0,00	0,00			0,00	0,000	0,00	0,00
TOTAL		9.178		2.001,97				0,19	16,32	0,47

5.5. SANEAMIENTO

El presente apartado tiene como objeto realizar una estimación de las nuevas demandas asociadas a la ordenación prevista en lo relativo a la red de saneamiento y depuración de aguas residuales.

5.5.1. NORMATIVA DE REFERENCIA

- ORDENANZA DE PRESTACION DEL SERVICIO DE SANEAMIENTO (BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SORIA 26.09.2016 , N°. 110)
- Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, (Capítulo 2.5 – Normas Generales de Urbanización).

5.5.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA RED DE SANEAMIENTO

Se recogen a continuación las condiciones establecidas en el Capítulo 2.5 “Normas Generales de Urbanización” del PGOU de Soria:

- *En ningún caso podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza.*
- *El estudio de saneamiento, además de alcanzar a toda la extensión del sector que se urbaniza, se extenderá a la totalidad de las zonas exteriores al mismo en relación con las aportaciones exteriores que pudieran tener lugar a través del sector y en tanto dichas zonas exteriores no dispongan de dispositivos propios de evacuación.*
- *Para el cálculo de la red de alcantarillado, el caudal mínimo no será inferior al caudal de suministro de agua.*
- *Las secciones mínimas de los desagües no serán inferiores a treinta (30) centímetros de diámetro y las máximas velocidades permisibles no serán superiores a 3 m/sg, cuando los conductos sean de hormigón. Para velocidades superiores se adoptarán conductos de gres o de cualquier material cuya dureza garantice su inalterabilidad contra la acción abrasiva.*
- *En canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a sesenta centímetros, salvo en el caso de instalaciones especiales como aliviaderos, sifones, etc.*
- *El diámetro mínimo a emplear será de 300 mm de PVC corrugado (SN-8), con acometidas de ϕ 20 cm en tubos de PVC en las diferentes manzanas.*
- *En todos los conductos de alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o de registro a distancias comprendidas entre treinta (30) y cincuenta (50) metros. Se ubicarán preceptivamente tales pozos en puntos singulares de la red, tales como quiebras y cambios de rasante.*
- *En las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga automática con capacidad mínima de 0.50 m³ y un caudal instantáneo de descarga no inferior a 25 l/sg.*
- *El saneamiento se realizará preferentemente por el sistema unitario, cuando se vierta a colector de uso público. No obstante, en las zonas de edificación con grandes espacios abiertos, cercanos a ríos, arroyos o ramblas que puedan servir para la evacuación natural de las aguas pluviales, podrá adoptarse sistema separativo, de manera que se vierta directamente a las vaguadas naturales mediante “aliviaderos de crecida”.*

DN-MV MEMORIA VINCULANTE**5. INFRAESTRUCTURAS**

- *Podrá utilizarse el sistema separativo, cuando las aguas residuales hayan de ser tratadas en estaciones depuradoras antes de su vertido a cauces públicos naturales a los que, en cambio, podrán desaguar directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.*
- *Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras públicas. En los ámbitos donde la topografía del terreno no permita esta solución, deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedará claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.*
- *Para el vertido en cauces públicos será necesario justificar la correspondiente concesión de la Confederación hidrográfica del Duero y acompañar el proyecto ajustado a las condiciones que dicho organismo imponga.*
- *Las pendientes mínimas en los ramales de cabecera no serán inferiores al uno por ciento (1%) y en los restantes se establecerán de acuerdo con los caudales circulantes, de tal manera que las velocidades resultantes no sean inferiores a 0.50 m/sg.*
- *En todos los casos las viviendas deberán disponer sus vertidos a alcantarillado general y éste, a su vez, a colector público o cauce natural, previo proceso de depuración en este último caso y siempre mediante proyecto previo debidamente justificado.*
- *Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas.*
- *Será de obligado cumplimiento, con carácter complementario, la normativa sobre vertidos en la legislación sectorial.*

5.5.3. DOTACIONES DE CONSUMO Y NUEVOS CAUDALES GENERADOS**5.5.3.1. AGUAS RESIDUALES.**

De acuerdo a lo indicado en las normas de urbanización, el caudal empleado para el dimensionado de la red de saneamiento será igual a los caudales punta empleados para el dimensionado de la red de abastecimiento, lo que implica aplicar un coeficiente de retorno de 1 entre el agua potable consumida y el agua residual generada.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
BARRIO	USO PRINCIPAL	SUNC	Caudal Medio (l/sg)	Caudal Medio (m ³ /día)	Caudal Punta (l/sg)
PEDRAJAS	RESIDENCIAL	SUNC-1.1	1,04	89,75	2,60
	RESIDENCIAL	SUNC-1.2	0,30	26,30	0,76
OTERUELOS	RESIDENCIAL	SUNC-2.1	0,15	12,84	0,37
	RESIDENCIAL	SUNC-2.2	0,30	26,21	0,76
	RESIDENCIAL	SUNC-2.3	0,25	22,00	0,64
TOLEDILLO	RESIDENCIAL	SUNC-3.1	0,19	16,32	0,47
TOTAL			2,24	193,42	5,60

5.5.3.2. AGUAS PLUVIALES.

En el presente apartado se han calculado los caudales correspondientes a las avenidas generadas por las lluvias de 5, 10, 15, 50, 100 y 500 años de periodo de retorno.

Para el cálculo de dichos caudales se ha empleado la metodología recogida en la Orden FOM/298/2016, de 15 de febrero, por la que se aprueba la norma 5.2-IC de drenaje de la Instrucción de Carreteras.

El método de cálculo es el Método Racional, donde el caudal máximo Q_T para un periodo de retorno T se calcula empleando la siguiente ecuación:

$$Q_T = \frac{I(T, t_c) \cdot C \cdot A \cdot K_i}{3,6}$$

Siendo:

Q_T (m³/s): Caudal máximo anual correspondiente al período de retorno T , en el punto de desagüe de la cuenca.

$I(T, t_c)$ (mm/h): Intensidad de precipitación correspondiente al período de retorno considerado T , para una duración del aguacero igual al tiempo de concentración t_c , de la cuenca.

C : Coeficiente medio de escorrentía de la cuenca o superficie considerada.

A (km²): Área de la cuenca o superficie considerada.

K_i : Coeficiente de uniformidad en la distribución temporal de la precipitación.

Obteniendo los siguientes valores para los períodos de retorno considerados:

Precipitaciones máximas en 24 h para las estaciones estudiadas=Pd							
Período de retorno (años)	2	5	10	15	50	100	500
MAX-PLU-WIN	38,00	50,00	59,00	64,00	81,00	92,00	118,00

5. INFRAESTRUCTURAS

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

BARRIO	SECTOR	AREA TOTAL (km²)	Tc (h)	Intensidad media de precipitación (mm/h), It				Intensidad media diaria, Id				Ka	I1/Id		
				Periodo de retorno (años).				Periodo de retorno (años).							
				T=5	T=10	T=15	T=100	T=5	T=10	T=15	T=100			T=500	
PEDRAJAS	SUNC-1.1	0,04611638	0,25	44,27	52,24	56,66	71,72	81,45	2,08	2,46	2,67	3,38	3,83	1,00	10,00
	SUNC-1.2	0,01360627	0,25	44,27	52,24	56,66	71,72	81,45	2,08	2,46	2,67	3,38	3,83	1,00	10,00
	SUNC-2.1	0,00639253	0,25	44,27	52,24	56,66	71,72	81,45	2,08	2,46	2,67	3,38	3,83	1,00	10,00
OTERUELOS	SUNC-2.2	0,0133679	0,25	44,27	52,24	56,66	71,72	81,45	2,08	2,46	2,67	3,38	3,83	1,00	10,00
	SUNC-2.3	0,01068830	0,25	44,27	52,24	56,66	71,72	81,45	2,08	2,46	2,67	3,38	3,83	1,00	10,00
TOLEDILLO	SUNC-3.1	0,00855545	0,25	44,27	52,24	56,66	71,72	81,45	2,08	2,46	2,67	3,38	3,83	1,00	10,00

BARRIO	SECTOR	AREA TOTAL (km²)	TIEMPO DE CONCENTRACIÓN (h)	C	K1	Caudal (m³/sg)				
						Periodo de retorno (años).				
						T=5	T=10	T=15	T=100	T=500
PEDRAJAS	SUNC-1.1	0,04611638	0,25	0,800	1,01	0,46	0,54	0,59	0,74	0,84
	SUNC-1.2	0,01360627	0,25	0,800	1,01	0,14	0,16	0,17	0,22	0,25
	SUNC-2.1	0,00639253	0,25	0,800	1,01	0,06	0,07	0,08	0,10	0,12
OTERUELOS	SUNC-2.2	0,0133679	0,25	0,800	1,01	0,13	0,16	0,17	0,21	0,24
	SUNC-2.3	0,01068830	0,25	0,800	1,01	0,11	0,13	0,14	0,17	0,20
TOLEDILLO	SUNC-3.1	0,00855545	0,25	0,800	1,01	0,08	0,10	0,11	0,14	0,16

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SORIA EN LOS BARRIOS DE PEDRAJAS, OTERUELOS Y TOLEDILLO

5.6. ENERGÍA ELÉCTRICA

El presente apartado tiene como objeto realizar una estimación de las demandas previstas en lo relativo al suministro de energía eléctrica en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

5.6.1. PREVISIÓN DE POTENCIA

Para el cálculo de las potencias demandadas para cada Sector, se toman como base de cálculo los siguientes datos:

- Uso proyectado de suelo.
- Superficie edificable de parcela.
- Consumos especiales: Alumbrado público, grupos de bombeo.

Los puntos de consumo, desde el punto de vista del uso proyectado de suelo, se clasifican en:

- Uso Residencial (viviendas unifamiliares y colectivas)
- Uso Terciario y Dotacional Privado: Edificios destinados a usos comerciales o de oficinas.
- Uso Dotacional: edificios destinados a dotaciones y equipamientos para los sistemas generales y locales.
- Otros usos: zonas verdes, alumbrado viario.

5.6.1.1. USO RESIDENCIAL

Para estos usos se aplica un ratio de potencia de 9,2 kW/viv, aplicando un grado de electrificación elevada.

5.6.1.2. DOTACIONAL PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

Se calculará la potencia demandada en función del uso específico, la edificabilidad y las particularidades de cada caso concreto. En ausencia de datos se aplicará una potencia mínima de 100W/m² y un coeficiente de simultaneidad de 0,6.

5.6.1.3. OTROS USOS

Tanto en el caso de zonas verdes y espacios libres como en el del área ocupada por las redes viarias del ámbito, se calculará la potencia en base a un coeficiente de 1W/m².

En la red viaria se puede especificar un cálculo de la potencia más ajustado con la ayuda del diseño del alumbrado público específico del ámbito, según el tipo, potencia y disposición de las luminarias. En cualquier caso, se aplicará un coeficiente corrector de 1,8 sobre la potencia total de alumbrado, en función de lo especificado en la instrucción ITC-BT 09 del Reglamento de Baja Tensión.

5.6.2. DEMANDAS TOTALES POR SECTORES

La previsión de potencia demandada total de los Sectores será la suma de todas las potencias individuales de cada parcela.

En el siguiente cuadro se recogen las demandas por Sector:

DN-MV MEMORIA VINCULANTE**5. INFRAESTRUCTURAS**

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
BARRIO	USO PRINCIPAL	SUNC	POTENCIA TOTAL (kW)	POTENCIA TOTAL M.T. (kW)	POTENCIA TOTAL B.T. (kW)	POTENCIA DEMANDADA EN C.T. (kVA)	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN NECESARIOS
PEDRAJAS	RESIDENCIAL	SUNC-1.1	1.854,91	0,00	1.854,91	825,00	3
	RESIDENCIAL	SUNC-1.2	555,38	0,00	555,38	247,00	
OTERUELOS	RESIDENCIAL	SUNC-2.1	266,63	0,00	266,63	119,00	2
	RESIDENCIAL	SUNC-2.2	539,68	0,00	539,68	240,00	
	RESIDENCIAL	SUNC-2.3	442,79	0,00	442,79	197,00	
TOLEDILLO	RESIDENCIAL	SUNC-3.1	347,25	0,00	347,25	155,00	1

5. INFRAESTRUCTURAS

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

5.6.2.1. PEDRAJAS

VIVIENDAS UNIFAMILIARES:
VIVIENDAS MULTIFAMILIARES:
 Usos Generales: Ascensor, alum. Zonas comunes.
 Catalés: Se consideran con Ventilación forzada.
 Superficie de Plazas Parking: l/p.p. viales y rampas.
 Potencia puntos de recarga vehículo eléctrico.
DOTACIONAL Y/O EQUIPAMIENTO:
EDIFICIOS OFICINAS Y/O COMERCIO:
EDIFICIOS CONCENTRACIÓN INDUSTRIAS:
VIARIO Y ZONAS VERDES:
 Pol. puntos de recarga exterior vehículo eléctrico.

15 kW / viv. Grado de electrificación elevada.
 9,2 kW / viv. Grado de electrificación elevada.
 10 kW / portal
 0 W / m² con un mínimo de 3.450 W
 25 m² / plaza
 3,6 kW / plaza
 100 W / m²
 100 W / m² con un mínimo de 3.450 W
 125 W / m² con un mínimo de 10.350 W
 1 W / m²
 22 kW / plaza
 1 plaza cada 40

Superficie media de vivienda más general: --- m2
 Número medio de pisos por portal: 30 viv.

Factor de potencia: 0,9
 Coef. Simultaneidad: 0,4

Limitación potencia en B.T., para parcela: 100 kW
 Limitación potencia en B.T., para parcela: 100 kW
 Limitación potencia en B.T., para parcela: 0 kW
 Factor de corrección: 1,8

PARCELA - USO	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	RATIO	Nº DE VIVIENDAS	TABLA ITC-BT-10 Coef.simult.	PREVISIÓN DE PORTALES	PREVISIÓN PLAZAS DE GARAJE	SUPERFICIE COMERCIAL	SERVICIOS COMUNES	PLAZAS DE APARCAMIENTO	VIVIENDAS	COMERCIAL	POTENCIA TOTAL (kW)	POTENCIA TOTAL M.T. (kW)	POTENCIA TOTAL B.T. (kW)	POTENCIA DEMANDADA EN C.T. (KVA)
Sector Residencial																
PEDRAJAS_SUNC-1.1	46.116	11.990,3	15,0	115	---	1	115	1.199	10	0	1.725	119.903	1.854,9	0	1.854,9	825
PEDRAJAS_SUNC-1.2	13.606	3.537,6	15,0	34	---	1	34	354	10	0	510	35.376	555,4	0	555,4	247
Subtotal Residencial	59.723	15.528		149									2.410	0	2.410	1.072
Zonas Verdes y Espacios Libres																
PEDRAJAS_SUNC-1.1	2.332	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	3	0	3,0	6,0
PEDRAJAS_SUNC-1.2	532	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	1	0	1,0	2,0
Subtotal Zonas Verdes	2.864	---											4	0	4	8
Alumbrado Público Red Varios																
PEDRAJAS_AU-1.1	146	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	1	0	1	2
PEDRAJAS_AU-1.2	459	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	1	0	1	2
PEDRAJAS_AU-1.3	240	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	1	0	1	2
PEDRAJAS_AU-1.4	396	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	1	0	1	2
PEDRAJAS_AU-1.5	1.607	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	2	0	2	4
PEDRAJAS_AU-1.6	163	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	1	0	1	2
PEDRAJAS_AU-1.7	1.685	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	2	0	2	4
PEDRAJAS_AU-1.8	589	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	1	0	1	2
PEDRAJAS_AU-1.9	1.023	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	2	0	2	4
Subtotal Varios	6.308	---											12	0	12	24
													POTENCIA TOTAL PARA LINEAS M.T. (KVA)		2.291	
													POTENCIA TOTAL PARA SUBESTACIÓN (KVA)		2.177	
													CENTROS DE TRANSFORMACIÓN ESTIMADOS		3	
													(POTENCIA DE CONFIGURACIÓN CARACTERÍSTICA: 400KVA)			

Coefficiente de simultaneidad para líneas de M.T.: 0,85

Coefficiente de simultaneidad para Subestación: 0,95

DEMANDA PREVISTA 1.959 Kw

DEMANDA SOLICITADA --- Kw

5. INFRAESTRUCTURAS

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

5.6.2.2. OTERUELOS

PARCELA - USO	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	RATIO	Nº DE VIVIENDAS	TABLA ITC-BT-10 Coef.simult.	PREVISION DE PORTALES	PREVISION PLAZAS DE GARAJE	SUPERFICIE COMERCIAL	SERVICIOS COMUNES	PLAZAS DE APARCAMIENTO	VIVIENDAS	COMERCIAL	POTENCIA TOTAL (kW)	POTENCIA TOTAL M.T. (kW)	POTENCIA TOTAL B.T. (kW)	POTENCIA DEMANDADA EN C.T. (kVA)		
Sector Residencial																		
OTERUELOS_SUNC-2.1	6.393	1.862,1	15,0	16	---	1	16	166	10	0	240	16.621	286,6	0	286,6	119		
OTERUELOS_SUNC-2.2	13.337	3.467,6	15,0	33	---	1	33	347	10	0	495	34.676	539,7	0	539,7	240		
OTERUELOS_SUNC-2.3	10.688	2.779,0	15,0	27	---	1	27	278	10	0	405	27.790	442,8	0	442,8	197		
Subtotal Residencial	30.418	7.909		76									1.249	0	1.249	586		
Zonas Verdes y Espacios Libres																		
OTERUELOS_SUNC-2.1	560	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	---	1	0	1,0	2,0	
OTERUELOS_SUNC-2.2	976	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	---	1	0	1,0	2,0	
OTERUELOS_SUNC-2.3	1.165	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	---	2	0	2,0	4,0	
Subtotal Zonas Verdes	2.701									0				4	0	4	8	
Alumbrado Público Red Vial																		
OTERUELOS_AU-2.1	87	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	---	1	0	1	2	
OTERUELOS_AU-2.2	706	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	---	1	0	1	2	
OTERUELOS_AU-2.3	618	---	1	---	---	---	---	---	---	0	---	---	---	1	0	1	2	
Subtotal Vial	1.411													4	0	4	8	
													POTENCIA TOTAL	1.257	0	1.257	572	
													POTENCIA TOTAL PARA LINEAS M.T. (kVA)		1.187			
													POTENCIA TOTAL PARA SUBESTACIÓN (kVA)		1.128			

Coefficiente de simultaneidad para líneas de M.T.: 0,85
 Coeficiente de simultaneidad para Subestación: 0,95
 DEMANDA PREVISTA 1,015 Kw
 DEMANDA SOLICITADA --- Kw

CENTROS DE TRANSFORMACIÓN ESTIMADOS
 (POTENCIA DE CONFIGURACIÓN CARACTERÍSTICA: 400kVA)

2

5. INFRAESTRUCTURAS

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

5.6.2.3. TOLEDILLO

PARCELA - USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	RATIO	Nº DE VIVIENDAS	TABLA ITC-BT-10 Conf.simult.	PREVISION DE PORTALES	PREVISION PLAZAS DE GARAJE	SUPERFICIE COMERCIAL	SERVICIOS COMUNES	PLAZAS DE APARCAMIENTO	VIVIENDAS	COMERCIAL	POTENCIA TOTAL (KW)	POTENCIA TOTAL M.T. (KW)	POTENCIA TOTAL B.T. (KW)	POTENCIA DEMANDADA EN C.T. (KVA)				
Sector Residencial																				
TOLEDILLO_SUNC-3.1	8.555	2.224,4	15,0	21	---	1	21	222	10	0	315	22.244	347,3	0	347,3	155				
Subtotal Residencial	8.555	2.224		21									347	0	347	155				
Zonas Verdes y Espacios Libres																				
TOLEDILLO_SUNC-3.1	382	---	---	---	---	---	---	---	---	0	---	---	1	0	1,0	2,0				
Subtotal Zonas Verdes	382	---		---						0	---	---	1	0	1	2				
Alumbrado Público Red Vía																				
TOLEDILLO_AU-3.1	240	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1	0	1	2				
Subtotal Vial	240	---		---						---	---	---	1	0	1	2				
													POTENCIA TOTAL		349		349		159	
													POTENCIA TOTAL PARA LINEAS M.T. (KVA)		330					
													POTENCIA TOTAL PARA SUBESTACION (KVA)		313					

Coefficiente de simultaneidad para líneas de M.T.: 0,85

Coefficiente de simultaneidad para Subestación: 0,95

DEMANDA PREVISTA Kw

DEMANDA DEMANDADA --- Kw

SOLICITADA --- Kw

CENTROS DE TRANSFORMACION ESTIMADOS

(POTENCIA DE CONFIGURACION CARACTERISTICA: 400KVA)

1

5.7. ALUMBRADO PÚBLICO

El presente apartado tiene por objeto fijar los criterios generales que deberán regir el diseño de la red de alumbrado público a incluir en los proyectos de ejecución que materialicen el planeamiento de desarrollo.

5.7.1. FINALIDAD Y CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

La instalación de alumbrado público debe garantizar una visibilidad adecuada, durante las horas vespertinas y nocturnas, de forma que el tráfico de vehículos y peatones se desenvuelva con seguridad en todo el perímetro interior del área de servicio.

Los usuarios de la vía pública deben de estar en condiciones de percibir y localizar, oportunamente, todos los detalles del entorno: señalización, situaciones de peligro y obstáculos. Sobre estos últimos, interesa poner en evidencia su perfil, a fin de que éstos puedan ser identificados rápidamente. Su contorno resulta evidente sólo si existe contraste, es decir, diferencia de luminancia entre el objeto y el fondo.

Entre los requisitos de la instalación, debemos destacar los siguientes:

- Evitar los fenómenos de deslumbramiento, puesto que: reducen la percepción visiva, aumentan la tensión nerviosa y causan fatiga. El deslumbramiento depende de la luminancia de la lámpara, de la luminaria, de su superficie emisora y de la colocación respecto al campo visual.
- Ofrecer una aceptable uniformidad en la iluminación.
- Garantizar la máxima seguridad contra los contactos directos e indirectos.
- No constituir una fuente de peligro para los vehículos o para los peatones. Para ello, se determinará cuidadosamente la posición y distanciamiento de los apoyos.
- Asegurar para todo el conjunto de la instalación un alto grado de fiabilidad.
- La alimentación a las luminarias debe realizarse mediante canalización eléctrica subterránea desde un centro de mando homologado. Éste, a su vez, debe conectar con el centro de transformación de compañía más cercano a su localización.

5.7.2. NORMAS GENERALES

Han de tenerse en cuenta las siguientes disposiciones con carácter general:

- a) Las instalaciones de alumbrado público se ajustarán a la reglamentación vigente sobre baja tensión y a las normas que tenga establecidas el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, candelabros, brazos murales, luminarias, conductores, etc., deberán responder a los modelos y calidades previamente aprobados por los Servicios Municipales competentes.
- b) Tanto los puntos de luz como la correspondiente red subterránea alimentadora, se instalarán, normativamente, en aceras y espacios libres de uso público. No obstante, para casos de excepción (aceras muy estrechas o circunstancias de cualquier otra índole), en que sea dificultosa e incluso prohibitiva la instalación o la explotación del servicio en la forma dicha, podrá autorizarse por los Servicios Municipales y, previa justificación en el proyecto de tal necesidad o conveniencia, la instalación de los conductores grapados sobre las fachadas de los edificios, situando los puntos de luz sobre brazos murales fijos a las fachadas. Los conductores, en tal caso, serán "bajo plomo".

Las nuevas instalaciones de alumbrado se ejecutarán con reactancias de reducción de flujo y circuito de mando.

- c) La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Los modelos serán los utilizados por el Ayuntamiento. Los cuadros dispondrán de programador astronómico, de marca y modelo utilizado por el Ayuntamiento, protecciones de magnetotérmicos y diferenciales de rearme automático, siguiendo el esquema de los cuadros municipales.
- d) Se instalarán arquetas situadas a pie de todos los soportes, junto al centro de mando, en los cruces de las calzadas y en los finales de circuitos o cabecera de los mismos, según los elementos de la puesta en tierra. Estas arquetas serán registrables con tapa de hierro fundido de 40x40 cm.

5.7.3. CRITERIOS ENERGÉTICOS

En desarrollo del Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, el Proyecto de Urbanización establecerá el tipo de alumbrado pertinente para cada vía de acuerdo con lo dispuesto en la siguiente tabla:

DENOMINACIÓN DE LA VÍA	SITUACIÓN DE PROYECTO	CLASE DE ALUMBRADO
A3	Vías colectoras y rondas de circunvalación	ME4b
B1	Vías urbanas secundarias de conexión a zonas urbanas de tráfico importante	ME3c

5.7.4. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

La red eléctrica de distribución del alumbrado viario será subterránea en su totalidad y estará alimentada desde centros de mando y protección instalados en cada margen.

Las zanjas tendrán las dimensiones necesarias para alojar un mínimo de 2 tubos de PEAD y diámetro 110mm, aumentando el nº de tubos según los circuitos que recorran cada sección de canalización.

Para dimensionar las redes eléctricas, la carga por punto de luz será la nominal multiplicada por 1,8 de acuerdo con lo establecido en el REBT. Se incluyen, de esta manera, los consumos de los equipos eléctricos/electrónicos de arranque y control de las lámparas de descarga.

Se proyectarán circuitos abiertos, procurando reducir la longitud de los mismos y equilibrar las cargas de los ramales con la finalidad de unificar secciones. En el cálculo de secciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la ITC-BT 09 del REBT, de forma que la máxima caída de tensión admisible sea de un 3% sobre la tensión nominal de la red.

La alimentación de los puntos de luz se efectuará mediante red eléctrica en baja tensión constituida por tres fases y el neutro, con una tensión de 400V entre fases y 230V entre fase y neutro. Las luminarias se conectarán alternativamente entre fase y neutro para mantener el equilibrio entre fases.

Se instalarán tomas de tierra en cada báculo. Asimismo, se conectarán a tierra todas las partes metálicas accesibles de la instalación, así como el armario metálico del correspondiente centro de mando.

5.7.5. CENTROS DE MANDO

Desde el centro de transformación, se realizará la acometida a los centros de mando, con los respectivos cables normalizados por la compañía eléctrica. Esta acometida termina en la caja general de protección. La medida de la energía eléctrica, por parte de la compañía suministradora, se realizará en el conjunto anexo al centro de mando y se ubicará en una bancada.

En el armario, debidamente separados, se integrarán el equipo de medida, los elementos de mando y protección y un equipo para control y gestión del alumbrado público, con el programa de control vigente en el Ayuntamiento.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE**5. INFRAESTRUCTURAS**

El encendido de los puntos de luz estará controlado por un programador astronómico de alumbrado público integrado en el módulo de control.

El centro de mando contará con un controlador de potencia que permitirá la gestión total del alumbrado público, facilitando el máximo ahorro de energía, con mínimos gastos de mantenimiento.

5.8. REDES DE TELECOMUNICACIONES

El presente apartado tiene como objeto realizar una estimación de las demandas previstas en lo relativo a la red de telecomunicaciones de los nuevos Sectores.

5.8.1. CÁLCULO DE LA DEMANDACÁLCULO DE LÍNEAS TELEFÓNICAS DE DEMANDA

USO RESIDENCIAL						TELECOMUNICACIONES			
MANZANA TIPO	PARCELA		SUP. PARCELA m ² SUELO	SUP. EDIF m ² EDIF	Nº VIV	DEMANDA	Nº LÍNEAS		
OTERUELOS_SUNC-2.1	RESIDENCIAL		6.392,53	1.662,06	16	2 líneas/viv	32	líneas	
OTERUELOS_SUNC-2.2	RESIDENCIAL		13.336,79	3.467,57	33	2 líneas/viv	66	líneas	
OTERUELOS_SUNC-2.3	RESIDENCIAL		10.688,30	2.778,96	27	2 líneas/viv	54	líneas	
PEDRAJAS_SUNC-1.1	RESIDENCIAL		46.116,38	11.990,26	115	2 líneas/viv	230	líneas	
PEDRAJAS_SUNC-1.2	RESIDENCIAL		13.606,27	3.537,63	34	2 líneas/viv	68	líneas	
TOLEDILLO_SUNC-3.1	RESIDENCIAL		8.555,45	2.224,42	21	2 líneas/viv	42	líneas	
TOTAL RESIDENCIAL			98.696	25.660,90	246		492	líneas	

RESUMEN						TELECOMUNICACIONES		
USO			SUP. PARCELA m ² SUELO	SUP. EDIF m ² EDIF	Nº VIV	DEMANDA	Nº LÍNEAS	
RESIDENCIAL			98.696	25.661	246		492	líneas
TOTAL				25.661	246		492	líneas

Demanda de líneas para el 70% de ocupación de infraestructura de telecomunicaciones.	689	líneas
--	-----	--------

6. PLANOS DE ORDENACIÓN**6.1. LISTADO DE PLANOS**

OD-1.1	PEDRAJAS.	Propuesta de ordenación y gestión	1/1.000
OD-1.2	OTERUELOS		1/1.000
OD-1.3	TOLEDILLO		1/1.000
OD-2.1	PEDRAJAS.	Ordenación sobre Ortofoto	1/1.000
OD-2.2	OTERUELOS		1/1.000
OD-2.3	TOLEDILLO		1/1.000
OD-3.1	PEDRAJAS.	Servicios urbanos. Red de abastecimiento de agua.	1/1.000
OD-3.2	OTERUELOS		1/1.000
OD-3.3	TOLEDILLO		1/1.000
OD-4.1	PEDRAJAS.	Servicios urbanos. Red de saneamiento.	1/1.000
OD-4.2	OTERUELOS		1/1.000
OD-4.3	TOLEDILLO		1/1.000



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LOS BARRIOS DE
PEDRAJAS, OTERUELOS Y TOLEDILLO**

**DOCUMENTO NORMATIVO
DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICAS**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Texto Refundido de la Modificación Puntual núm. 23 del PGOU, "Barrios de Oteruelos, Pedrajas y Toledillo" coincidente con el documento aprobado provisionalmente por el pleno municipal en fecha 15 de enero de 2018 y con el documento de rectificación de deficiencias aprobado por el pleno municipal en fecha 14 de junio de 2018.

ARANDA GRACIA
MARIANO ANDRES
- 73076817K

Digitally signed by ARANDA GRACIA MARIANO ANDRES - 73076817K
DN: cn=ARANDA GRACIA MARIANO ANDRES - 73076817K, c=ES, email=marandag@soria.es
Reason: Doy fe de la exactitud e integridad de este documento.
Location: Casa Consistorial Ayuntamiento de Soria
Date: 2018.06.25 11:22:50 +02'00'

Soria a 25 de junio de 2018.
El Secretario General,

Mariano Aranda Gracia.

DOCUMENTO REFUNDIDO

JUNIO 2018

ÍNDICE

1.	DISPOSICIONES GENERALES	1
1.1.	RÉGIMEN NORMATIVO	1
1.1.1.	DETERMINACIONES	1
1.1.2.	ÁMBITO DE APLICACIÓN	1
1.1.3.	ALCANCE	1
1.1.4.	VIGENCIA.	1
1.1.5.	EFFECTOS.	1
1.2.	CONTENIDO E INTERPRETACIÓN.	1
1.2.1.	CONTENIDO DOCUMENTAL.	1
1.2.2.	NORMAS DE INTERPRETACIÓN.	2
2.	NORMAS ZONALES	3
2.1.	DEFINICIÓN	3
2.1.1.	DETERMINACIONES	3
2.1.2.	ÁMBITOS	3
2.2.	CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS	3
2.2.1.	DEFINICIONES DE USOS	3
2.2.2.	COMPATIBILIDAD DE USOS	3
2.2.3.	SITUACIÓN DE LOS USOS	4
2.2.4.	ALINEACIONES Y RASANTES.	4
2.3.	CONDICIONES PARTICULARES PARA LA NORMA ZONAL 5.	4
2.3.1.	ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN	4
2.3.2.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	4
2.3.3.	OBRAS PERMITIDAS.	5
2.3.4.	DETERMINACIONES DE USO	5
2.3.5.	CONDICIONES DE PARCELA:	6
2.3.6.	DETERMINACIONES DE VOLUMEN	6
2.3.7.	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	8
2.3.8.	CONDICIONES ESTÉTICAS	8
2.3.9.	OTRAS CONDICIONES	9
2.4.	CONDICIONES PARTICULARES PARA LA NORMA ZONAL 7.	9
2.4.1.	ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN	9
2.4.2.	CONDICIONES PARTICULARES	9
2.5.	CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	9
2.5.1.	ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN	9
2.5.2.	CONDICIONES PARTICULARES	10
2.6.	CONDICIONES PARTICULARES PARA EL VIARIO	10
2.6.1.	ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN	10
2.6.2.	CONDICIONES PARTICULARES	10
3.	CONDICIONES DE DESARROLLO	11

**DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA****1. PRESENTACIÓN**

3.1.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	11
3.2.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA PARA LAS UNIDADES DE NORMALIZACIÓN	47
3.3.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA PARA LAS ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN	55
4.	NORMATIVA SECTORIAL INCORPORADA	69
4.1.	NORMATIVA ARQUEOLÓGICA	69
4.1.1.	GRADOS DE PROTECCIÓN	69
4.1.2.	CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN	69
4.2.	CARRETERAS DEL ESTADO	71
4.2.1.	TRAMO URBANO	71
4.2.2.	PROTECCIÓN ACÚSTICA	71
4.3.	AFECCIONES HIDROLÓGICAS	72
4.3.1.	AUTORIZACIONES	72
4.3.2.	VERTIDOS	72
5.	PLANOS DE ORDENACIÓN	73

0. PRESENTACIÓN

El presente documento integra la NORMATIVA URBANÍSTICA (DN-NU) de la Modificación del Plan General de Soria en el ámbito de los barrios de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo. Se ha elaborado con el carácter y objeto previstos en el artículo 113 RUCyL en relación con las determinaciones del PGOU que modifica.

El documento ha sido redactado en el marco de los trabajos contratados por el Ayuntamiento de Soria al gabinete de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP.

Los trabajos se han desarrollado durante los meses de abril, mayo y octubre de 2017, habiendo intervenido las siguientes personas:

REDACTORES:

Jesús M^a Rueda Colinas, Arquitecto.

M^a Ángeles Vega González, Arquitecta.

Laura Reca González, Arquitecta.

Manuel Gil Martínez, Biólogo Ambiental.

Alberto Díez Martínez, Biólogo Ambiental

COLABORADORES

STRATO, Arqueología.

IYCSA, Ingeniería.



Fdo.: Jesús M^a Rueda Colinas, arquitecto

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. RÉGIMEN NORMATIVO

1.1.1. DETERMINACIONES

La presente Normativa Urbanística recoge las determinaciones de la Modificación Puntual del PGOU de Soria a las que se otorga carácter normativo, e incluye todas las determinaciones de ordenación que sustituyen a las del PGOU que modifican.

1.1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de la presente Normativa Urbanística coincide con el Suelo Urbano de los barrios de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo de la Ciudad de Soria.

1.1.3. ALCANCE

Las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas sustituyen y dejan sin efecto a las siguientes disposiciones de las Normas Urbanísticas del PGOU de Soria de 2006:

1. Norma Zonal 5, Núcleo Rural, en el ámbito de los núcleos de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo.
2. Fichas Normativas de los siguientes sectores de Suelo Urbano No Consolidado:
 - a. Oteruelos: SE-27.01, 02, 03 y 04.
 - b. Pedrajas: SE-28.01, 02 y 03.
 - c. Toledillo: SE-29.01

El resto de determinaciones de la Normativa Urbanística del PGOU de Soria de 2006, siguen siendo plenamente aplicables en el ámbito de los tres núcleos.

1.1.4. VIGENCIA.

De acuerdo con los artículos 60 y 61 de la LUCyL, y el artículo 175 del RUCyL; el acuerdo de Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual deberá publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y en su página Web, entrando en vigor al día siguiente de la fecha de la publicación en dicho boletín.

En el Boletín Oficial de Castilla y León deberá publicarse el texto de la memoria vinculante y las normas urbanísticas, así como relación de todos los demás documentos que integran el Estudio de Detalle y la documentación que deba ser puesta a disposición del público conforme a la legislación ambiental.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

1.1.5. EFECTOS.

La entrada en vigor de la Modificación Puntual le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutividad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Legislación Urbanística vigente.

1.2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN.

1.2.1. CONTENIDO DOCUMENTAL.

Conforme al artículo 110 del RUCyL y a los requisitos de la Instrucción Técnica de Normalización de Planeamiento (ITPLAN), aprobada por la Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, la presente Modificación Puntual integra los siguientes contenidos:

1. DI: Documento de Información, análisis y diagnóstico.

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA**2. DISPOSICIONES GENERALES**

- a. DI-MI: Memoria Informativa.
- b. DI-PI: Planos de Información.
- 2. DN: Documento Normativo.
 - a. DN-MV: Memoria Vinculante.
 - b. DN-NU: Normativa Urbanística.
 - c. DN-EE: Estudio Económico.
 - d. DN-PO: Planos de Ordenación.
- 3. Anexos sectoriales:
 - a. AS-1: Estudio Arqueológico.
 - b. AS-2: Normativa Arqueológica.
 - c. AS-3: Catálogo Arqueológico.

1.2.2. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las competencias sobre la interpretación del contenido de la presente Modificación Puntual corresponden al Ayuntamiento de Soria a través de sus servicios técnicos.

En todo lo no previsto en la presente Normativa Urbanística regirá lo estipulado en el PGOU-2006 de la Ciudad de Soria, que en todo caso será de aplicación con carácter complementario en las situaciones no expresamente reguladas por la presente Modificación Puntual.

En todo caso, en supuestos de conflicto entre disposiciones de la presente Modificación Puntual, primarán las determinaciones escritas sobre las gráficas y las que supongan una menor edificabilidad sobre aquellas que impliquen una mayor.

2. NORMAS ZONALES**2.1. DEFINICIÓN****2.1.1. DETERMINACIONES**

Las determinaciones de las Normas Zonales establecen el régimen de aprovechamiento sobre las distintas zonas delimitadas por la ordenación, regulando las actuaciones de edificación y la implantación de usos.

En el presente Título de la Normativa Urbanística se recogen las determinaciones asignadas a cada zona.

2.1.2. ÁMBITOS

El ámbito de cada una de las Normas Zonales queda indicado gráficamente en los Planos de Ordenación de la serie PO-1 de la presente Modificación Puntual, recogiendo a continuación su listado:

1. NZ-5: Edificación en núcleo rural. Norma Zonal 5 del PGOU de Soria.
2. NZ-7: Equipamientos. Norma Zonal 7 del PGOU de Soria.
3. EL Espacios libres públicos.
4. Viario

2.2. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS**2.2.1. DEFINICIONES DE USOS**

Para establecer los usos admisibles en cada zona, la presente Modificación Puntual remite a las definiciones de usos y categorías de usos contenida en el Capítulo 2.8 de la Normativa Urbanística del PGOU de Soria.

2.2.2. COMPATIBILIDAD DE USOS

Para cada zona la presente normativa distingue los distintos tipos de usos en relación con su compatibilidad, conforme a las siguientes situaciones:

1. Usos predominantes
Son los definidos para cada Norma Zonal como usos que pueden consumir la totalidad de la edificabilidad asignada a una parcela.
2. Usos compatibles
Son los usos que están supeditados a los predominantes, bien por considerarlos vinculados directamente al desarrollo del uso predominante, o bien porque aporten una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación complementando el régimen de actividades.
Las normas zonales pueden establecer el grado de compatibilidad de usos en cada suelo expresado en porcentaje o en superficie concreta.
Prevía autorización municipal se permitirá la implantación puntual como uso predominante de un uso compatible.
3. Usos prohibidos
Son los usos no admitidos expresamente desde el Plan General, las normas zonales o los planeamientos de desarrollo.

Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el Capítulo 1.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Soria.

2.2.3. SITUACIÓN DE LOS USOS

Con el fin de concretar las condiciones de implantación de los distintos usos compatibles en cada zona, las normas zonales remiten a las distintas situaciones posibles que se recogen para cada uso pormenorizado en el Capítulo 2.8 de la Normativa Urbanística del PGOU de Soria.

2.2.4. ALINEACIONES Y RASANTES.

1. La concreción sobre el terreno de las alineaciones y rasantes indicadas en los planos de ordenación se realizará mediante “Acta de Tira de Cuerdas”, conforme al procedimiento recogido en el artículo 2.4.5 de la Normativa Urbanística del PGOU de Soria.
2. Conforme al artículo 253.3 RUCyL, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar las alineaciones para adaptarlas a la realidad física de los terrenos, siempre que la superficie de las parcelas colindantes no experimente variaciones superiores al 5%. Ajustes de entidad superior requerirán la aprobación de un estudio de detalle.
3. Allí donde el lindero de la parcela con el viario público esté materializado con muros de piedra de tipo tradicional, cualquier actuación que se autorice deberá contemplar el mantenimiento o reposición de dichos muros con elementos tradicionales también de piedra, procurando ajustarse al trazado existente.
4. Las rasantes podrán ser definidas por los proyectos de urbanización y/o de obras ordinarias, sin perjuicio de su concreción en el procedimiento de “Tira de Cuerdas” regulado por el artículo 2.4.5 de la Normativa Urbanística del PGOU de Soria. En su definición se procurará mantener el criterio de minimizar el movimiento de tierras y ajustarse lo más posible a la topografía existente.

2.3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA NORMA ZONAL 5.**2.3.1. ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN**

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafadas con el código 5 en los Planos de Ordenación de la serie PO-1 de la presente Modificación Puntual.

Se clasifica en los siguientes grados:

1. Grado 1: Compacto. Coincide con las agrupaciones y conjuntos edificados tradicionales y de parcela pequeña presentes en las zonas más antiguas de los tres barrios.
2. Grado 2: Exento. Vivienda unifamiliar exenta o semiexenta, sobre parcelas de mayor dimensión.
3. Grado 3: Extensión: Edificación unifamiliar exenta en los sectores de suelo urbano no consolidado.
4. Grado 4: Hostelería rural. Construcción compacta de características análogas al grado 1 pero con uso predominante terciario hotelero.
5. Grado 5: Viviendas de Protección Pública. Construcción compacta de características análogas al grado 1, para uso residencial de VPP.

2.3.2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Responde a la edificación unifamiliar tradicional con patio trasero y/o colectiva de baja densidad, que ocasionalmente incorpora alguna instalación agropecuaria, con las siguientes tipologías.

1. Grado 1: Edificación compacta, generalmente adosada, con presencia de espacios libres privados interiores.
2. Grado 2: Edificación aislada y pareada.

3. Grado 3: Edificación aislada y adosada.
4. Grado 4: Edificación compacta.
5. Grado 5: Edificación compacta.

2.3.3. OBRAS PERMITIDAS.

Son admisibles todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

2.3.4. DETERMINACIONES DE USO**2.3.4.1. USO PREDOMINANTE:**

1. Grado 1: Residencial unifamiliar o colectivo.
2. Grado 2: Residencial Unifamiliar.
3. Grado 3: Residencial Unifamiliar.
4. Grado 4: Terciario Hotelero.
5. Grado 5: Vivienda de Protección Pública.

2.3.4.2. USOS COMPATIBLES:

En el Grado 5 no se admiten otros usos como compatibles con el predominante. En el resto de zonas se admiten los siguientes usos como compatibles:

1. Residencial:
 - a. Uso pormenorizado Residencia comunitaria, en edificio exclusivo.
2. Terciario:
 - a. Uso pormenorizado Hotelero, situación 1ª.
 - b. Uso pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja, uso elemental 1º.
 - c. Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera, usos elementales 1º y 2º y en situación 3ª, uso elemental 3º.
 - d. Uso pormenorizado Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todos los usos elementales.
3. Industrial:
 - a. Uso pormenorizado Industria en general, en situación 2ª, usos elementales 2º, 3º y 4º.
 - b. Uso pormenorizado Almacenaje, en situación 2ª.
 - c. Uso pormenorizado Servicios empresariales, en situación 2ª.
4. Equipamientos y Servicios Urbanos:
 - a. Equipamiento, en situación 1ª y 3ª en semisótano, planta baja y primera, en todos sus usos pormenorizados.
 - b. Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos Feriales y Servicios Funerarios, que serían usos prohibidos.

2.3.4.3. USOS PROHIBIDOS:

Todos los no indicados expresamente como predominantes o compatibles.

2.3.5. CONDICIONES DE PARCELA:**2.3.5.1. CRITERIO DE APLICACIÓN**

Todas las parcelas serán edificables con las condiciones dimensionales y morfológicas que tuvieran en el momento de la aprobación definitiva de la presente normativa, siempre que permitan albergar una edificación con el programa mínimo de vivienda definido en el artículo 2.8.9.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Las condiciones que se incluyen a continuación se establecen tan sólo a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones.

2.3.5.2. GRADO 1º, 4º Y 5º

1. Superficie mínima: cien (100) metros cuadrados.
2. Longitud mínima de lindero frontal: siete (7) metros.
3. Condiciones de forma: la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de siete (7) metros de diámetro mínimo.

2.3.5.3. GRADO 2º

1. Superficie mínima: quinientos (500) metros cuadrados.
2. Longitud mínima de lindero frontal: diez (10) metros.
3. Condiciones de forma: la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diez (10) metros de diámetro mínimo.

2.3.5.4. GRADO 3º

1. Parcela mínima: setecientos (700) metros cuadrados.
2. Longitud mínima de lindero frontal: doce (12) metros.
3. Condiciones de forma: la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de doce (12) metros de diámetro mínimo.

2.3.6. DETERMINACIONES DE VOLUMEN**2.3.6.1. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS**

1. Se establece un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y siete (7) metros de altura, medidos en vertical y en cada punto medio de cada fachada.
2. Sólo se permite edificar una planta bajo rasante. No se limita su ocupación, si bien deberá justificarse que se destina a usos no vivideros.
3. Se permitirán los aprovechamientos bajo cubierta, estando en este caso la altura de la cumbrera a una distancia máxima de tres (3) metros en relación a la cara superior del último forjado horizontal.
4. La cubierta tendrá una pendiente máxima del treinta y cinco por ciento (35%)

2.3.6.2. ÁREA OCUPABLE

Para los grados 1º y 2º de la Norma Zonal 5, se establece un "Área Ocupable", indicada gráficamente en los planos de ordenación detallada (serie PO-1), que se define como la porción de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación para materializar la edificabilidad.

La porción de parcela no incluida en el área ocupable se destinará a jardines privados y accesos comunes.

2.3.6.3. OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA

1. Grado 1º:

- a. La edificación se situará en la superficie indicada en los planos de ordenación como "Área Ocupable".
 - b. Dentro del Área Ocupable, la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie comprendida ente los linderos laterales, la alineación interior o exterior y un fondo de 15 metros medidos desde dicha alineación, sin perjuicio de las limitaciones adicionales de posición de la edificación establecidas en el epígrafe 2.3.6.4 de la presente normativa.
 - c. En caso de que se opte por abrir huecos hacia el testero o lindero de fondo de la parcela, la edificación se retranqueará para dejar un patio libre cuya dimensión ocupará todo el ancho de la parcela por un fondo de al menos dos tercios de la altura ($2H/3$) con un mínimo de tres (3) metros. Siendo (H) la altura de cornisa de la edificación en el patio.
 - d. Se prohíben los patios ingleses en fachada sobre alineación oficial.
 - e. Las áreas señaladas en el Plano de Ordenación como "jardines privados y accesos comunes", así como las situadas en las zonas de patio y las que resulten fuera del fondo edificable definido, podrán alojar construcciones auxiliares con altura máxima de tres metros y medio (3,5 m) y superficie máxima de veinte metros cuadrados (20 m²).
2. Grado 2º: La edificación podrá ocupar hasta un 15% de la superficie definida como "Área Ocupable" en el Plano de Ordenación.
 3. Grado 3º: La edificación podrá ocupar hasta un 15% de la superficie de parcela.
 4. Grado 4º: Las condiciones de ocupación serán las mismas que para el Grado 1º. Toda la superficie de la parcela se considerará "Área Ocupable", sin perjuicio de los retranqueos obligatorios aplicables.
 5. Grado 5º: Las condiciones de ocupación serán las mismas que para el Grado 1º. Toda la superficie de la parcela se considerará "Área Ocupable", sin perjuicio de los retranqueos obligatorios aplicables.

2.3.6.4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. Posición respecto de la alineación
 - a. Para los grados 1º 4º y 5º. Se observarán los siguientes criterios:
 - i. La construcción se situará preferentemente con su fachada coincidente con la alineación exterior.
 - ii. Como excepción, en las parcelas donde se señale gráficamente alineación interior, la fachada se situará preferentemente de forma coincidente con ésta última.
 - iii. La posición de la edificación buscará tapar los muros medianeros vistos de edificios que pudieran existir en parcelas colindantes.
 - iv. Siempre que la nueva edificación genere muros medianeros vistos en la linde con parcelas adyacentes, se resolverán con carácter y materiales propios de fachada exterior.
 - b. Para los grados 2º y 3º: Retranqueo frontal mínimo: cinco (5) metros.
2. Posición respecto a las parcelas colindantes
 - a. Para los grados 1º, 4º y 5º: Sin perjuicio del ajuste a las condiciones de ocupación, no se establecen retranqueos obligatorios a linderos laterales. En caso de plantearse para poder abrir luces, los retranqueos serán de tres (3) metros como mínimo.
 - b. Para los grados 2º y 3º: Retranqueos mínimos a linderos y a testero: tres (3) metros

2.3.7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA**2.3.7.1. GRADO 1º**

La edificabilidad máxima será la resultante del multiplicar por dos plantas (2) la superficie del área de movimiento resultante de los criterios geométricos de ocupación máxima de parcela y posición de la edificación establecidos en el artículo anterior.

Para las construcciones existentes que a la fecha de aprobación definitiva de la presente normativa superen esa edificabilidad máxima, y que no hayan sido objeto de expedientes de disciplina urbanística; se reconoce su edificabilidad como ajustada a planeamiento, no quedando declaradas como fuera de ordenación.

2.3.7.2. GRADO 2º

Se establece una edificabilidad máxima de 0,3 m²c/m²s.

2.3.7.3. GRADO 3º

La edificabilidad neta de parcela será la indicada en el cuadro de determinaciones de Ordenación Detallada correspondiente a cada sector de SUNC, de las fichas que integran el apartado 3.1 de la presente normativa.

Cuando un Estudio de Detalle modifique la ordenación detallada de un sector, obteniéndose una superficie neta de parcela lucrativa distinta de la que prevé la ordenación detallada de la presente Modificación Puntual, el coeficiente de edificabilidad neta se recalculará dividiendo la edificabilidad máxima total de sector, fijada en la ficha de determinaciones de Ordenación General correspondiente, por la nueva superficie neta lucrativa de parcela.

En el caso previsto en el párrafo anterior, el nuevo coeficiente nunca podrá superar el valor de 0,3 m²c/m²s.

2.3.7.4. GRADOS 4º Y 5º

La edificabilidad neta de parcela será la indicada en el cuadro de determinaciones de Ordenación Detallada correspondiente a cada sector de SUNC, de las fichas que integran el apartado 3.1 de la presente normativa.

2.3.8. CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Los cerramientos de parcela se construirán con piedra natural al modo tradicional de los Barrios.
2. Las cubiertas se resolverán con faldones inclinados con pendiente máxima del 35%. Se resolverán con teja curva cerámica roja, permitiéndose claraboyas y ventanas tipo "Velux" en el mismo plano de los faldones, ocupando como máximo un 3% de la superficie en planta de la cubierta del edificio.
3. Los cerramientos de fachada serán de mampostería de piedra arenisca del lugar, en hiladas concertadas horizontales, a hueso o con junta enrasada de mortero bastardo de cal y arena, con texturas rugosas tradicionales.
4. Los recercados de huecos en sillares labrados seguirán composiciones y tamaños tradicionales.
5. Se permitirán composiciones parciales de cara vista en ladrillo macizo de tejar, con juntas enrasadas de mortero de cal. Igualmente entramados vistos de madera convenientemente tratados. Complementariamente se admitirán, con detalles de tonalidades, despieces y texturas pertinentes, los siguientes:
 - a. Ladrillo de tejar. Con espesores de ladrillo máximos de 4 cms., en color rojo y aparejos tradicionales.
 - b. Entramados de madera. A partir del zócalo de mampostería y con escuadrías de madera mínimas de 15 cms.

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA**3. NORMAS ZONALES**

- c. Losas de piedra. De piedra arenisca, con despieces mínimos de 20 x 40 cms. y 4 cms. de espesor.
- d. Elementos de forja o hierro. En cierres de balcones, galerías o protecciones.
6. Las composiciones de fachada procurarán resolverse con una proporción de huecos de ventana no superior al 30% de la superficie del paño.
7. Las carpinterías exteriores tendrán un acabado en madera vacsolizada, natural o barnizada, sin pinturas sintéticas de ningún tipo,
8. Todos los muros del perímetro de la edificación, incluidos los que no den fachada a espacio público exterior, se resolverán con los criterios estéticos de los puntos anteriores.
9. En puertas de garajes o construcciones auxiliares, se admiten otras carpinterías, forrando de madera las partes ciegas y con tonos, despieces y texturas acordes con las carpinterías tradicionales.

2.3.9. OTRAS CONDICIONES

1. Salientes y vuelos: Se autorizan todos los regulados en la Normativa Urbanística del PGOU de Soria.
2. Soportales: Prohibidos.
3. Chaflanes: Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.
4. En el grado 3º se establece la obligación de prever 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos en el interior de las parcelas.
5. En Oteruelos, para las parcelas con frente a la Calle de la Fuente, la concesión de cualquier licencia se condicionará a que el proyecto incluya, con cargo a la promoción, la construcción de un acceso a la parcela mediante un paso sobre la reguera existente en su margen oriental. El paso tendrá un ancho mínimo de 2,5 metros y máximo de 3 metros; y arrancará desde la cota del pavimento terminado de la calle; pasando sobre la reguera y dejando un gálibo libre mínimo de un (1) metro para el paso del agua.

2.4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA NORMA ZONAL 7.**2.4.1. ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN**

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación identificadas como Equipamientos en los Planos de Ordenación de la serie PO-1 de la presente Modificación Puntual, distinguiéndose dos grados:

1. NZ-7.1: Equipamientos públicos.
2. NZ-7.2: Equipamientos privados.

2.4.2. CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones de edificación y uso en el ámbito de esta zona se remiten a las establecidas para el Grado 1 (compacto) de la Norma Zonal 7 del vigente PGOU de Soria, así como a los artículos 2.8.30 a 2.8.38 de su normativa.

2.5. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**2.5.1. ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN**

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación identificadas como Espacios Libres Públicos en los Planos de Ordenación de la serie PO-1 de la presente Modificación Puntual.

2.5.2. CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones de edificación y uso en el ámbito de esta zona se remiten a las establecidas para los Jardines y Áreas Ajardinadas en el artículo 2.8.40 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Soria.

2.6. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL VIARIO**2.6.1. ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN**

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación identificadas como viario, tanto de sistema general como de sistema local, en los Planos de Ordenación de la serie PO-1 de la presente Modificación Puntual.

2.6.2. CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones de edificación y uso en el ámbito de esta zona se remiten a las establecidas para las Vías Públicas en el artículo 2.8.41 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Soria, con las siguientes particularidades:

1. La travesía de la carretera N-234 a su paso por Toledillo se regulará por su normativa sectorial aplicable (Ley y Reglamento de Carreteras estatales).
2. El resto de viarios de los tres núcleos se regularán conforme a lo previsto para las calles de tráfico compartido en el epígrafe "D" del mencionado art. 2.8.41 de la normativa del PGOU de Soria.
3. Los aparcamientos que se prevean en la vía pública habrán de cumplir los requisitos dimensionales del epígrafe "F" del mencionado art. 2.8.41 de la normativa del PGOU de Soria.



DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

3. CONDICIONES DE DESARROLLO

3.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Las siguientes fichas recogen de manera particularizada para cada sector de SUNC las determinaciones de ordenación general y detallada correspondientes.

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				SUNC-1.1			
NOMBRE		PEDRAJAS - 1					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL - 1							
LOCALIZACIÓN				DATOS GENERALES			
				DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO			
				Ámbito discontinuo integrado por terrenos situados al norte de Pedrajas, entre la zona consolidada y el Monte de Utilidad Pública.			
				OBJETIVOS Y PROPUESTAS			
				Ordenar la transformación del ámbito en suelo urbano consolidado mediante la realización de las obras de urbanización necesarias; concentrando las cesiones para dotaciones públicas legalmente exigidas en una franja de protección en la zona de contacto entre el Monte y la zona urbana.			
				ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO		10%	
				ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA		10%	
				ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL		10%	
				Reserva de VPP reducida conforme art. 87.2-a RUCyL			
USOS							
USO PREDOMINANTE				Residencial			
USOS COMPATIBLES				Los señalados como tales en las ordenanzas de aplicación			
USOS PROHIBIDOS				Los no permitidos expresamente			
PARÁMETROS TOTALES							
		SUPERFICIE (m ² s)		Máximo m ² edif.		Máximo m ² c/m ² s	
Total Sector Neto		46.116,38		100,00%		11.990,26	
Total SSGG Interiores		0,00		0,00%			
Total Sector Bruto		46.116,38		100,00%			
Total SSGG exteriores adscritos		0,00					
TOTAL ACTUACIÓN (SECTOR + SSGG)		46.116,38					
DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES		Desglose en ficha de ordenación de ordenación de ordenación				Viviendas de Protección Pública	
		4.537,43				% Edif. Residencial 10,00%	
TOTAL COMPUTABLE A MEDIO				41.578,95		Total m ² c 1.079,12	
DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS							
USO	TIPO	EDIFICABLE (m ² c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	m ² c min/viv	Nº máximo viv	
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	Régimen Medio Rural	VPPMR			Sup útil máx=		
	Conversión útil-constr	1,2			70,00		
	TOTAL VPP		1.079,12		10,00%	84,00	13
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%			
	Unifamiliar	VLU	9.712,11	90,00%			
	TOTAL VL		9.712,11		90,00%	94,80	102
TOTAL RESIDENCIAL	RES		10.791,23	90,00%	100,00%	93,60	115
TERCIARIO COMERCIAL Y HOSTELERO	En bajos		0,00	0,00%			
	En parcela		1.199,03	10,00%			
	Total Terciario		1.199,03	10,00%			
INDUSTRIAL	IND		0,00	0,00%			
DOTACIONAL PRIVADO	DP		0,00	0,00%			
TOTALES			11.990,26	100,00%			115
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS GENERALES		SUPERFICIE (m ² s)		SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS s/ EDIFICABILIDAD MÁXIMA			
INTERIORES	RV-Red Viaria			ZV	15 m ² s/100 m ² c	1.798,54	
	ZV-Zona Verde			EQ	10 m ² s/100 m ² c	1.199,03	
	EQ-Equipamiento			EQ puede destinarse a incrementar ZV (Art. 106.2-a RUCyL)			
	Total interiores	0,00		TOTAL	25 m ² s/100 m ² c		2.997,56
ADSCRITOS	RV-Red Viaria			MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO			
	ZV-Zona Verde			Privadas	60		
	EQ-Equipamiento			Públicas	60	Uso público. Al menos 50% de las totales	
	Total adscritos	0,00		MÍNIMO TOTAL	120	1,0	pl./100 m ² c
TOTAL							

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC-1.1
NOMBRE	PEDRAJAS - 1	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL - 2		
CONDICIONES DE DESARROLLO		
ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada del ámbito se establece por la presente Modificación Puntual del PGOU, sin perjuicio de su posible modificación mediante Estudio de Detalle.	
GESTIÓN	<p>La ordenación detallada establece las Unidades de Actuación para el desarrollo del ámbito, desarrollándose cada una mediante actuación integrada independiente.</p> <p>El sistema de actuación de cada Unidad de Actuación se definirá en los Proyectos de Actuación respectivos, si bien se señala como preferente el de compensación.</p> <p>Instrumentos de desarrollo: Proyecto de Actuación, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación.</p> <p>Corresponde a los propietarios el 90% del aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector. El 10% restante corresponde al Ayuntamiento.</p>	
ACTUACIONES EXTERIORES Y SECUENCIA DE ACTUACIÓN	El Proyecto de Actuación preverá, con cargo al promotor, la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera del ámbito, que sean necesarias por la dimensión y características específicas de la actuación.	
RÉGIMEN DE USOS	<p>Los usos indicados en el cuadro de Distribución de Usos Lucrativos son aquellos que pueden implantarse en el ámbito como uso predominante en parcela.</p> <p>Se permite una variación del 5% de la edificabilidad asignada a los usos en el cuadro de Distribución de Usos Lucrativos, siempre que no se supere ni la edificabilidad total ni el aprovechamiento medio establecido.</p> <p>El régimen de usos prohibidos y complementarios al predominante de la parcela, se regula por las condiciones de las ordenanzas zonales asignadas como Instrucciones para la Ordenación Detallada.</p>	
BASES PARA LA EJECUCIÓN		
CALIDAD DE LA URBANIZACIÓN	Se cumplirá la regulación contenida en el capítulo 2.5 de la Normativa Urbanística del PGOU	
DISEÑO URBANO	<p>En el diseño de la ordenación detallada del ámbito se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas. • Las dotaciones públicas se localizarán en zonas topográficamente adecuadas. Los equipamientos públicos se dispondrán evitando localizaciones residuales y conforme a las indicaciones del ayuntamiento. • La ordenación prevé las plazas de aparcamiento exigibles conforme al artículo 104.1-a RUCyL, tal y como aparece reflejado en el esquema de ordenación de la presente ficha. 	
PLAZOS	No se establece plazo para establecer la ordenación detallada puesto que ya viene establecida por la presente Modificación Puntual.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos serán las de las ordenanzas zonales NZ-5.3º y NZ-5.4º, definidas en la Normativa de la presente Modificación Puntual.	
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	Sobre la parcela o parcelas donde el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación correspondiente localice la edificabilidad residencial para las viviendas de protección pública requeridas, podrá aprobarse un estudio de detalle modificando las condiciones de parcelación y edificación del grado 3º de la NZ-5; acomodándolas a los requerimientos específicos de este tipo de viviendas, pero manteniendo la edificabilidad máxima que corresponda a la parcela	

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC-1.1																								
NOMBRE	PEDRAJAS - 1																									
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 1																										
ESQUEMA DE ORDENACIÓN																										
OTRAS CONDICIONES																										
<ul style="list-style-type: none">• Conforme al artículo 49 RUCyL, se establece un plazo máximo de 10 años desde la entrada en vigor de la presente Modificación Puntual para el cumplimiento de la totalidad de los deberes urbanísticos.• Se establecen dos Unidades de Actuación para el desarrollo del ámbito, señaladas como SUNC-1.1-a y SUNC-1.1-b en los planos de ordenación.																										
<table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table>																										

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-1.1	
NOMBRE		PEDRAJAS - 1					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 2						TOTAL SECTOR	
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	UNIDAD	SUPERFICIE POR UNIDAD m ² suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	Nº VIVIENDAS Mínimo y máximo	APROVECHAMIENTO O (u.a.)
NZ-5.3	UA-1a	16.203,61		0,27	4.367,14	19	
	UA-1b	19.831,73		0,27	5.344,97	23	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		36.035,35	0,27	9.712,11	42	9.712,11
NZ-5.5 (VPP)	UA-1b	944,69					
TOTAL NZ-5.5	Cp = 0,7		944,69	1,14	1.079,12	13	755,39
NZ-5.4	UA-1b	1.143,40					
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		1.143,40	1,05	1.199,03	0	599,51
TOTAL LUCRATIVO			37.178,75		11.990,26	55	11.067,01
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS LOCALES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m ² s)							
ZV	UA-1a	910,38					
	UA-1b	1.422,04					
TOTAL ZV			2.332,41	19,45 M2 / 100 M2 EDIF.			15 m ² /100
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m ² s)							
EQ	UA-1b	1.210,93					
TOTAL			1.210,93	10,10 M2 / 100 M2 EDIF.			10 m ² /100
VIARIO (m ² s)							
VIARIO		5.394,29					
TOTAL VIARIO			5.394,29	11,70%			
TOTAL sin viario			3.543,34				
TOTAL SISTEMAS LOCALES			8.937,63	29,55 M2 / 100 M2 EDIF.			25 m ² /100
SISTEMAS GENERALES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES		PLAZAS APARCAMIENTO	
INTERIORES				UA-1a	1.079,49	Privadas en parcela	1p/200 m ² c
	Total	0		UA-1b	3.457,94	s/ Ordenanza	60
ADSCRITAS						Públicas en viario	
	Total	0				s/ esquema	60
TOTAL SISTEMAS GENERALES			0	TOTAL D.P.E.	4.537,43	TOTAL PLAZAS	120
PARÁMETROS TOTALES							
		Superficie		m ² edif.	m ² /m ²	VIVIENDAS	
Total Lucrativo		37.178,75	80,62%			Edif. Residencial m ² c	10.791,23
Total Sistema Local		8.937,63	19,38%			Densidad viv./ha.	12
Total Sector Neto		46.116,38	100,00%	11.990,26	0,26	Nº viviendas	55
SSGG interiores		0,00				Media m ² c/viv	195
SSGG exteriores adscritos		0,00				Media m ² s/parcela	651
Total SSGG		0,00				% Edific. VPP	10%
TOTAL ACTUACIÓN		46.116,38				Nº viviendas VPP	13
DOTACION PÚBL. EXIST.		4.537,43				Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m ²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			41.578,95			11.067,01	0,2662

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-1.1a	
NOMBRE		PEDRAJAS - 1					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 3						UNIDAD DE ACTUACIÓN - a	
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ²)	Nº VIVIENDAS Mínimo y máximo	APROVECHAMIENTO O (u.a.)
NZ-5.3	M1	3.784,37		0,27	1.019,95	4	
	M2	3.953,77		0,27	1.065,60	5	
	M3	8.465,47		0,27	2.281,58	10	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		16.203,61	0,27	4.367,14	19	4.367,14
NZ-5.5 (VPP)							
TOTAL NZ-5.5	Cp = 0,7		0,00		0,00	0	0,00
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		0,00		0,00	0	0,00
TOTAL LUCRATIVO			16.203,61		4.367,14	19	4.367,14
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS LOCALES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m ² s)							
ZV	M4	910,38					
TOTAL ZV			910,38	20,85 M2 / 100 M2 EDIF.			15 m ² /100
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m ² s)							
EQ							
TOTAL			0,00	0,00 M2 / 100 M2 EDIF.			10 m ² /100
VIARIO (m ² s)							
VIARIO		1.309,65					
TOTAL VIARIO			1.309,65	7,11%			
TOTAL sin viario			910,38				
TOTAL SISTEMAS LOCALES			2.220,03	20,85 M2 / 100 M2 EDIF.			25 m ² /100
SISTEMAS GENERALES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES			
INTERIORES				Caminos rurales	1.079,49		
Total		0					
ADSCRITAS							
Total		0					
TOTAL SISTEMAS GENERALES			0	TOTAL D.P.E.	1.079,49		
PARÁMETROS TOTALES							
		Superficie		m ² edif.	m ² /m ²		
Total Lucrativo		16.203,61	87,95%				
Total Sistema Local		2.220,03	12,05%				
Total Unidad Neta		18.423,64	100,00%	4.367,14	0,24		
SSGG interiores		0,00					
SSGG exteriores adscritos		0,00					
Total SSGG		0,00					
TOTAL ACTUACIÓN		18.423,64					
DOTACION PÚBL. EXIST.		1.079,49				Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m ²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			17.344,15			4.367,14	0,2518

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-1.1b	
NOMBRE		PEDRAJAS - 1					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 4						UNIDAD DE ACTUACIÓN - b	
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	Nº VIVIENDAS Mínimo y máximo	APROVECHAMIENTO O (u.a.)
NZ-5.3	M5	1.313,00		0,27	353,88	2	
	M6	5.411,51		0,27	1.458,49	6	
	M7	9.236,36		0,27	2.489,35	11	
	M8	1.290,95		0,27	347,93	2	
	M9	2.579,91		0,27	695,33	3	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		19.831,73	0,27	5.344,97	23	5.344,97
NZ-5.5 (VPP)	M13	944,69					
TOTAL NZ-5.5	Cp = 0,7		944,69	1,14	1.079,12	13	755,39
NZ-5.4	M10	1.143,40					
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		1.143,40	1,05	1.199,03	0	599,51
TOTAL LUCRATIVO			21.919,82		6.544,00	36	6.699,87
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS LOCALES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m ² s)							
ZV	M12	1.422,04					
TOTAL ZV			1.422,04	21,73 M2 / 100 M2 EDIF.		15 m ² /100	
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m ² s)							
EQ	M11	566,57					
	M14	644,36					
TOTAL			1.210,93	18,50 M2 / 100 M2 EDIF.		10 m ² /100	
VIARIO (m ² s)							
VIARIO		3.139,95					
TOTAL VIARIO			3.139,95	11,34%			
TOTAL sin viario			2.632,97	40,23 M2 / 100 M2 EDIF.		25 m ² /100	
TOTAL SISTEMAS LOCALES			5.772,91				
SISTEMAS GENERALES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES			
INTERIORES				Caminos rurales	3.457,94		
	Total		0				
ADSCRITAS							
	Total		0				
TOTAL SISTEMAS GENERALES			0	TOTAL D.P.E.	3.457,94		
PARÁMETROS TOTALES							
		Superficie		m ² edif.	m ² /m ²		
Total Lucrativo		21.919,82	79,15%				
Total Sistema Local		5.772,91	20,85%				
Total Unidad Neta		27.692,74	100,00%	6.544,00	0,24		
SSGG interiores		0,00					
SSGG exteriores adscritos		0,00					
Total SSGG		0,00					
TOTAL ACTUACIÓN		27.692,74					
DOTACION PÚBL. EXIST.		3.457,94				Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m ²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			24.234,80			6.699,87	0,2765

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				SUNC-1.2			
NOMBRE		PEDRAJAS - 2					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL - 1							
LOCALIZACIÓN				DATOS GENERALES			
				DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO			
				Ámbito discontinuo situado al este de Pedrajas, ocupando la parte no urbanizada del sector SUNC 28.03 del PGOU de 2006, junto con los equipamientos que se incluían en dicho sector.			
				OBJETIVOS Y PROPUESTAS			
				Ordenar la transformación del ámbito en suelo urbano consolidado mediante la realización de las obras de urbanización necesarias; concentrando las cesiones para dotaciones públicas legalmente exigidas en los equipamientos previstos por el PGOU 2006 junto a la Plaza.			
				ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO		10%	
				ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA		10%	
				ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL		10%	
				Reserva de VPP reducida conforme art. 87.2-a RUCyL			
USOS							
USO PREDOMINANTE				Residencial			
USOS COMPATIBLES				Los señalados como tales en las ordenanzas de aplicación			
USOS PROHIBIDOS				Los no permitidos expresamente			
PARÁMETROS TOTALES							
		SUPERFICIE (m²)		Máximo m² edif.		Máximo m²/m²s	
Total Sector Neto		13.606,27		100,00%		3.537,63	
Total SSGG Interiores		0,00		0,00%		0,26	
Total Sector Bruto		13.606,27		100,00%			
Total SSGG exteriores adscritos		0,00					
TOTAL ACTUACIÓN (SECTOR + SSGG)		13.606,27					
DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES		Desglose en ficha de ordenación de ordenación de ordenación					
		2.821,72					
TOTAL COMPUTABLE A MEDIO				10.784,55			
						VIVIENDAS	
						Edif. RES máx.	
						3.183,87	
						D. mínima viv/ha	
						10	
						D. máxima viv/ha	
						25	
						Nº mínimo de viv.	
						14	
						Nº máximo de viv.	
						34	
						Viviendas de Protección Pública	
						% Edif. Residencial	
						10,00%	
						Total m ² c	
						318,3868	
DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS							
USO	TIPO	EDIFICABLE (m²c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	m²c min/viv	Nº máximo viv	
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	Régimen Medio Rural	VPPMR				Sup útil máx=	
	Conversión útil-constr	1,2				70,00	
	TOTAL VPP		318,39		10,00%	84,00	4
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%			
	Unifamiliar	VLU	2.865,48	90,00%			
	TOTAL VL		2.865,48		90,00%	94,80	30
TOTAL RESIDENCIAL	RES		3.183,87	90,00%	100,00%	93,60	34
TERCIARIO COMERCIAL Y HOSTELERO	En bajos		0,00	0,00%			
	En parcela		353,76	10,00%			
	Total Terciario		353,76	10,00%			
INDUSTRIAL	IND		0,00	0,00%			
DOTACIONAL PRIVADO	DP		0,00	0,00%			
TOTALES			3.537,63	100,00%		34	
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS GENERALES		SUPERFICIE (m²s)		SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS s/ EDIFICABILIDAD MÁXIMA			
INTERIORES	RV-Red Viaria			ZV	15 m ² s/100 m ² c	530,64	
	ZV-Zona Verde			EQ	10 m ² s/100 m ² c	353,76	
	EQ-Equipamiento						
	Total interiores	0,00		TOTAL	25 m ² s/100 m ² c		884,41
ADSCRITOS	RV-Red Viaria			MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO			
	ZV-Zona Verde			Privadas		18	
	EQ-Equipamiento			Públicas		18	Uso público. Al menos 50% de las totales
	Total adscritos	0,00		MÍNIMO TOTAL		35	1,0 pl./100 m ² c
TOTAL			0,00				

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC-1.2
NOMBRE	PEDRAJAS - 2	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL - 2		
CONDICIONES DE DESARROLLO		
ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada del ámbito se establece por la presente Modificación Puntual del PGOU, sin perjuicio de su posible modificación mediante Estudio de Detalle.	
GESTIÓN	<p>La ordenación detallada establece las Unidades de Actuación para el desarrollo del ámbito, desarrollándose cada una mediante actuación integrada independiente.</p> <p>El sistema de actuación de cada Unidad de Actuación se definirá en los Proyectos de Actuación respectivos, si bien se señala como preferente el de compensación.</p> <p>Instrumentos de desarrollo: Proyecto de Actuación, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación.</p> <p>Corresponde a los propietarios el 90% del aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector. El 10% restante corresponde al Ayuntamiento.</p>	
ACTUACIONES EXTERIORES Y SECUENCIA DE ACTUACIÓN	El Proyecto de Actuación preverá, con cargo al promotor, la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera del ámbito, que sean necesarias por la dimensión y características específicas de la actuación.	
RÉGIMEN DE USOS	<p>Los usos indicados en el cuadro de Distribución de Usos Lucrativos son aquellos que pueden implantarse en el ámbito como uso predominante en parcela.</p> <p>Se permite una variación del 5% de la edificabilidad asignada a los usos en el cuadro de Distribución de Usos Lucrativos, siempre que no se supere ni la edificabilidad total ni el aprovechamiento medio establecido.</p> <p>El régimen de usos prohibidos y complementarios al predominante de la parcela, se regula por las condiciones de las ordenanzas zonales asignadas como Instrucciones para la Ordenación Detallada.</p>	
BASES PARA LA EJECUCIÓN		
CALIDAD DE LA URBANIZACIÓN	Se cumplirá la regulación contenida en el capítulo 2.5 de la Normativa Urbanística del PGOU	
DISEÑO URBANO	<p>En el diseño de la ordenación detallada del ámbito se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas. • Las dotaciones públicas se localizarán en zonas topográficamente adecuadas. Los equipamientos públicos se dispondrán evitando localizaciones residuales y conforme a las indicaciones del ayuntamiento. • La ordenación prevé las plazas de aparcamiento exigibles conforme al artículo 104.1-a RUCyL, tal y como aparece reflejado en el esquema de ordenación de la presente ficha. 	
PLAZOS	No se establece plazo para establecer la ordenación detallada puesto que ya viene establecida por la presente Modificación Puntual.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos serán las de las ordenanzas zonales NZ-5.3º y NZ-5.4º, definidas en la Normativa de la presente Modificación Puntual.	
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	Sobre la parcela o parcelas donde el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación correspondiente localice la edificabilidad residencial para las viviendas de protección pública requeridas, podrá aprobarse un estudio de detalle modificando las condiciones de parcelación y edificación del grado 3º de la NZ-5; acomodándolas a los requerimientos específicos de este tipo de viviendas, pero manteniendo la edificabilidad máxima que corresponda a la parcela	

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC-1.2
NOMBRE	PEDRAJAS - 2	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 1		
ESQUEMA DE ORDENACIÓN		
OTRAS CONDICIONES		
<ul style="list-style-type: none"> • Conforme al artículo 49 RUCyL, se establece un plazo máximo de 10 años desde la entrada en vigor de la presente Modificación Puntual para el cumplimiento de la totalidad de los deberes urbanísticos. • Se establece una única Unidad de actuación sobre el total del sector. 		

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-1.2	
NOMBRE		PEDRAJAS - 2					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 2						TOTAL SECTOR	
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	UNIDAD	SUPERFICIE POR UNIDAD m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ²)	Nº VIVIENDAS Mínimo y máximo	APROVECHAMIENTO O (u.a.)
NZ-5.3	UA-2a	8.517,75		0,32	2.692,85	11	
	UA-2b	546,05		0,32	172,63	1	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		9.063,80	0,32	2.865,48	12	2.865,48
NZ-5.5 (VPP)	UA-2b	183,90					
TOTAL NZ-5.5	Cp = 0,7		183,90	1,73	318,39	4	222,87
NZ-5.4	UA-2b	490,38					
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		490,38	0,72	353,76	0	176,88
TOTAL LUCRATIVO			9.554,18		3.537,63	16	3.265,23
DOTACIONES PÚBLICAS							
RED SECUNDARIA DE DOTACIONES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m ² s)							
ZV	UA-2b	531,84					
TOTAL ZV			531,84		15,03 M2 / 100 M2 EDIF.		15 m ² /100
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m ² s)							
EQ	UA-2b	353,99					
TOTAL			353,99		10,01 M2 / 100 M2 EDIF.		10 m ² /100
VIARIO (m ² s)							
VIARIO		3.166,27					
TOTAL VIARIO			3.166,27	23,27%			
TOTAL sin viario			885,83				
TOTAL RED SECUNDARIA			4.052,09		25,04 M2 / 100 M2 EDIF.		25 m ² /100
RED BÁSICA DE DOTACIONES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES		PLAZAS APARCAMIENTO	
INTERIORES				UA-2a	2.672,67	Privadas en parcela	1p/200 m ² c
	Total	0		UA-2b	149,05	s/ Ordenanza	18
ADSCRITAS						Públicas en viario	
	Total	0				s/ esquema	46
TOTAL RED BÁSICA			0	TOTAL D.P.E.	2.821,72	TOTAL PLAZAS	64
PARÁMETROS TOTALES							
		Superficie		m ² edif.	m ² /m ²	VIVIENDAS	
Total Lucrativo		9.554,18	70,22%			Edif. Residencial m ² c	3.183,87
Total Sistema Local		4.052,09	29,78%			Densidad viv./ha.	12
Total Sector Neto		13.606,27	100,00%	3.537,63	0,26	Nº viviendas	16
SSGG interiores		0,00				Media m ² c/viv	195
SSGG exteriores adscritos		0,00				Media m ² s/parcela	555
Total SSGG		0,00				% Edific. VPP	10%
TOTAL ACTUACIÓN		13.606,27				Nº viviendas VPP	4
DOTACION PÚBL. EXIST.		2.821,72				Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m ²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			10.784,55			3.265,23	0,3028

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-1.2a	
NOMBRE		PEDRAJAS - 2					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 3						UNIDAD DE ACTUACIÓN- a	
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIF. TOTAL (m²c)	Nº VIVIENDAS Máximo y mínimo	APROVECHAMIENTO O (u.a.)
NZ-5.3	M1	8.517,75		0,32	2.692,85	11	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		8.517,75	0,32	2.692,85	11	2.692,85
NZ-5.5 (VPP)							
TOTAL NZ-5.5	Cp = 0,7		0,00		0,00	0	0,00
NZ-5.4							
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		0,00		0,00	0	0,00
TOTAL LUCRATIVO			8.517,75		2.692,85	11	2.692,85
DOTACIONES PÚBLICAS							
RED SECUNDARIA DE DOTACIONES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m²s)							
ZV							
TOTAL ZV			0,00	0,00 M2 / 100 M2 EDIF.			15 m²/100
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m²s)							
EQ							
TOTAL			0,00	0,00 M2 / 100 M2 EDIF.			10 m²/100
VIARIO (m²s)							
VIARIO		2.692,25					
TOTAL VIARIO			2.692,25	24,02%			
TOTAL sin viario			0,00				
TOTAL RED SECUNDARIA			2.692,25		0,00 M2 / 100 M2 EDIF.		25 m²/100
RED BÁSICA DE DOTACIONES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES			
INTERIORES				Caminos rurales	2.672,67		
	Total	0					
ADSCRITAS							
	Total	0					
TOTAL RED BÁSICA			0	TOTAL D.P.E.	2.672,67		
PARÁMETROS TOTALES							
		Superficie		m² edif.	m²/m²		
Total Lucrativo		8.517,75	75,98%				
Total Sistema Local		2.692,25	24,02%				
Total Sector Neto		11.210,00	100,00%	2.692,85	0,24		
SSGG interiores		0,00					
SSGG exteriores adscritos		0,00					
Total SSGG		0,00					
TOTAL ACTUACIÓN		11.210,00					
DOTACION PÚBL. EXIST.		2.672,67				Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			8.537,33			2.692,85	0,3154

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA
4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-1.2b	
NOMBRE		PEDRAJAS - 2					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 4						UNIDAD DE ACTUACIÓN- b	
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	Nº VIVENDAS Máximo y mínimo	APROVECHAMIENTO O (u.a.)
NZ-5.3	M2	546,05		0,32	172,63	1	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		546,05	0,32	172,63	1	172,63
NZ-5.5 (VPP)	M3	183,90					
TOTAL NZ-5.5	Cp = 0,7		183,90	1,73	318,39	4	222,87
NZ-5.4	M5	490,38					
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		490,38	0,72	353,76	0	176,88
TOTAL LUCRATIVO			1.220,33		844,78	5	572,39
DOTACIONES PÚBLICAS							
RED SECUNDARIA DE DOTACIONES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m ² s)							
ZV	M4	531,84					
TOTAL ZV			531,84	62,96 M2 / 100 M2 EDIF.			15 m ² /100
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m ² s)							
EQ	M6	353,99					
TOTAL			353,99	41,90 M2 / 100 M2 EDIF.			10 m ² /100
VIARIO (m ² s)							
VIARIO		290,12					
TOTAL VIARIO			290,12	12,11%			
TOTAL sin viario			885,83		104,86 M2 / 100 M2 EDIF.		25 m ² /100
TOTAL RED SECUNDARIA			1.175,94				
RED BÁSICA DE DOTACIONES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES			
INTERIORES	Total	0		Plaza	149,05		
ADSCRITAS	Total	0					
TOTAL RED BÁSICA			0	TOTAL D.P.E.	149,05		
PARÁMETROS TOTALES							
		Superficie		m ² edif.	m ² /m ²		
Total Lucrativo		1.220,33	50,93%				
Total Sistema Local		1.175,94	49,07%				
Total Sector Neto		2.396,27	100,00%	844,78	0,35		
SSGG interiores		0,00					
SSGG exteriores adscritos		0,00					
Total SSGG		0,00					
TOTAL ACTUACIÓN		2.396,27					
DOTACION PÚBL. EXIST.		149,05				Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m ²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			2.247,23			572,39	0,2547

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				SUNC-2.1			
NOMBRE		OTERUELOS - 1					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL - 1							
LOCALIZACIÓN				DATOS GENERALES			
				DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO			
				Ámbito que configura el ensanche oeste de Oteruelos ocupando la parte no urbanizada del sector SUNC 27.02 del PGOU de 2006.			
				OBJETIVOS Y PROPUESTAS			
				Ordenar la transformación del ámbito en suelo urbano consolidado mediante la realización de las obras de urbanización necesarias; concentrando las cesiones para dotaciones públicas legalmente exigidas en una zona verde sobre la zona más intensamente arbolada.			
				ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO		10%	
				ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA		10%	
				ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL		10%	
				Reserva de VPP reducida conforme art. 87.2-a RUCyL			
				USOS			
				USO PREDOMINANTE		Residencial	
				USOS COMPATIBLES		Los señalados como tales en las ordenanzas de aplicación	
				USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente	
PARÁMETROS TOTALES							
		SUPERFICIE (m2s)		Máximo m² edif.		Máximo m²c/m²s	
Total Sector Neto		6.392,53		100,00%		1.662,06	
Total SSGG Interiores		0,00		0,00%			
Total Sector Bruto		6.392,53		100,00%			
Total SSGG exteriores adscritos		0,00					
TOTAL ACTUACIÓN (SECTOR + SSGG)		6.392,53					
DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES		Desglose en ficha de ordenación detallada				Viviendas de Protección Pública	
		261,45				% Edif. Residencial 10,00%	
TOTAL COMPUTABLE A MEDIO				6.131,08		Total m²c 149,5851	
DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS							
USO		TIPO		EDIFICABLE (m²c)		% EDIF. S/ TOTAL	
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA		Régimen Medio Rural VPPMR					
		Conversión útil-constr		1,2			
		TOTAL VPP		149,59		10,00%	
VIVIENDA LIBRE		Colectiva VLC		0,00		0,00%	
		Unifamiliar VLU		1.346,27		90,00%	
		TOTAL VL		1.346,27		90,00%	
TOTAL RESIDENCIAL		RES		1.495,85		90,00%	
TERCIARIO COMERCIAL Y HOSTELERO		En bajos		0,00		0,00%	
		En parcela		166,21		10,00%	
		Total Terciario		166,21		10,00%	
INDUSTRIAL		IND		0,00		0,00%	
DOTACIONAL PRIVADO		DP		0,00		0,00%	
TOTALES				1.662,06		100,00%	
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS GENERALES		SUPERFICIE (m²s)		SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS s/ EDIFICABILIDAD MÁXIMA			
INTERIORES		RV-Red Viaria		ZV		15 m²s/100 m²c	
		ZV-Zona Verde		EQ		10 m²s/100 m²c	
		EQ-Equipamiento		EQ puede destinarse a incrementar ZV (Art. 106.2-a RUCyL)			
		Total interiores		TOTAL		25 m²s/100 m²c	
		0,00				415,51	
ADSCRITOS		RV-Red Viaria		MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO			
		ZV-Zona Verde		Privadas		8	
		EQ-Equipamiento		Públicas		8	
		Total adscritos		MÍNIMO TOTAL		17	
		0,00				1,0 pl./100 m²c	
TOTAL				0,00			

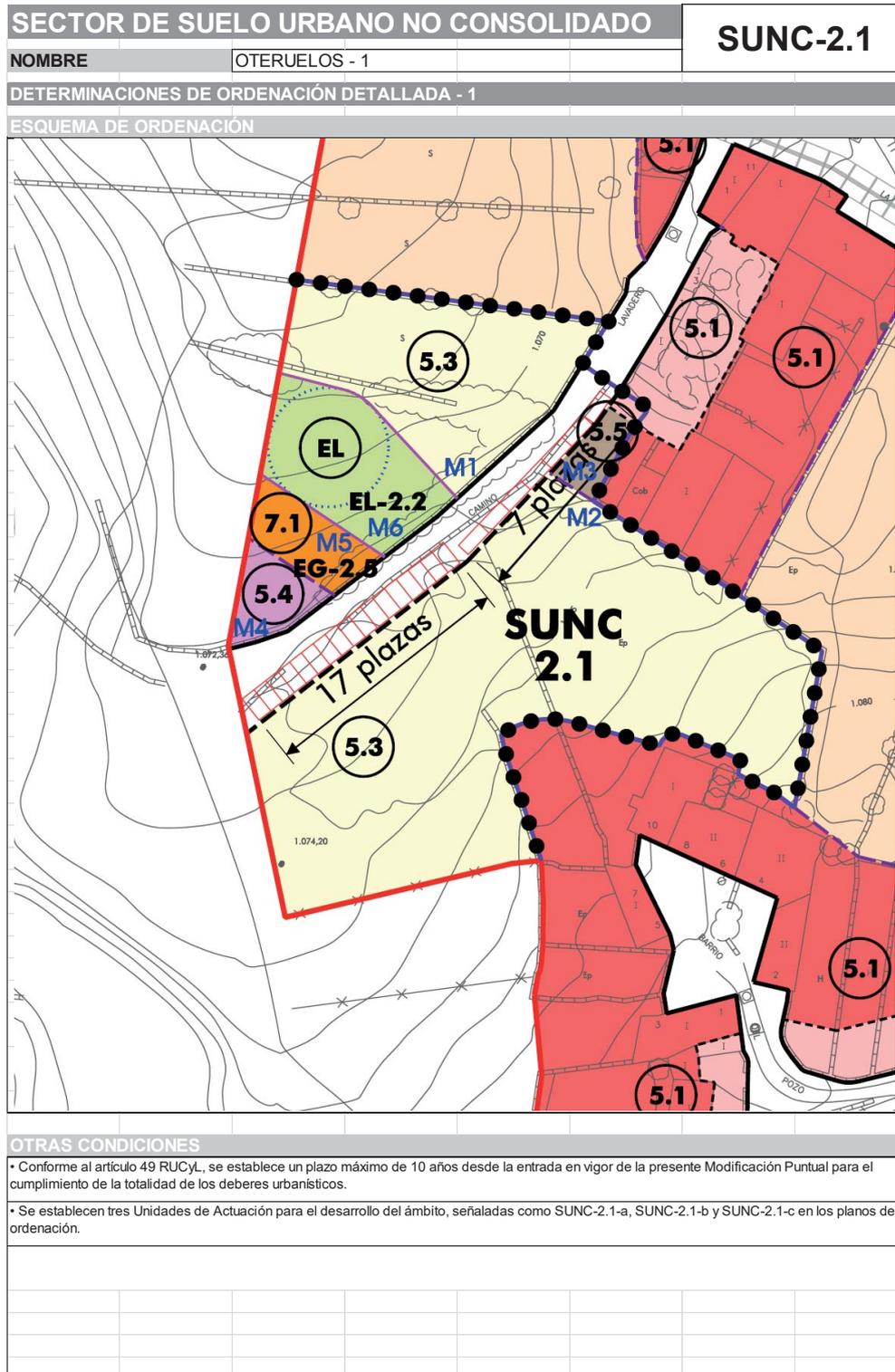
DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC-2.1
NOMBRE	OTERUELOS - 1	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL - 2		
CONDICIONES DE DESARROLLO		
ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada del ámbito se establece por la presente Modificación Puntual del PGOU, sin perjuicio de su posible modificación mediante Estudio de Detalle.	
GESTIÓN	<p>La ordenación detallada establece las Unidades de Actuación para el desarrollo del ámbito, desarrollándose cada una mediante actuación integrada independiente.</p> <p>El sistema de actuación de cada Unidad de Actuación se definirá en los Proyectos de Actuación respectivos, si bien se señala como preferente el de compensación.</p> <p>Instrumentos de desarrollo: Proyecto de Actuación, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación.</p> <p>Corresponde a los propietarios el 90% del aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector. El 10% restante corresponde al Ayuntamiento.</p>	
ACTUACIONES EXTERIORES Y SECUENCIA DE ACTUACIÓN	El Proyecto de Actuación preverá, con cargo al promotor, la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera del ámbito, que sean necesarias por la dimensión y características específicas de la actuación.	
RÉGIMEN DE USOS	<p>Los usos indicados en el cuadro de Distribución de Usos Lucrativos son aquellos que pueden implantarse en el ámbito como uso predominante en parcela.</p> <p>Se permite una variación del 5% de la edificabilidad asignada a los usos en el cuadro de Distribución de Usos Lucrativos, siempre que no se supere ni la edificabilidad total ni el aprovechamiento medio establecido.</p> <p>El régimen de usos prohibidos y complementarios al predominante de la parcela, se regula por las condiciones de las ordenanzas zonales asignadas como Instrucciones para la Ordenación Detallada.</p>	
BASES PARA LA EJECUCIÓN		
CALIDAD DE LA URBANIZACIÓN	Se cumplirá la regulación contenida en el capítulo 2.5 de la Normativa Urbanística del PGOU	
DISEÑO URBANO	<p>En el diseño de la ordenación detallada del ámbito se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas. • Las dotaciones públicas se localizarán en zonas topográficamente adecuadas. Los equipamientos públicos se dispondrán evitando localizaciones residuales y conforme a las indicaciones del ayuntamiento. • La ordenación prevé las plazas de aparcamiento exigibles conforme al artículo 104.1-a RUCyL, tal y como aparece reflejado en el esquema de ordenación de la presente ficha. 	
PLAZOS	No se establece plazo para establecer la ordenación detallada puesto que ya viene establecida por las presente Modificación Puntual.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos serán las de las ordenanzas zonales NZ-5.3º y NZ-5.4º, definidas en la Normativa de la presente Modificación Puntual.	
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	Sobre la parcela o parcelas donde el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación correspondiente localice la edificabilidad residencial para las viviendas de protección pública requeridas, podrá aprobarse un estudio de detalle modificando las condiciones de parcelación y edificación del grado 3º de la NZ-5; acomodándolas a los requerimientos específicos de este tipo de viviendas, pero manteniendo la edificabilidad máxima que corresponda a la parcela	

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO



DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-2.1	
NOMBRE		OTERUELOS - 1					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 2							
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	Nº VIVENDAS Máximo y mínimo	APROVECHAMIENTO O (u.a.)
NZ-5.3	M1	1.081,66		0,29	315,09	1	
	M2	3.539,93		0,29	1.031,18	5	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		4.621,58	0,29	1.346,27	6	1.346,27
NZ-5.5 (VPP)	M3	118,33					
TOTAL NZ-5.5	Cp = 0,7		118,33	1,26	149,59	2	104,71
NZ-5.4	M4	169,72					
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		169,72	0,98	166,21	0	83,10
TOTAL LUCRATIVO			4.791,31		1.662,06	8	1.534,08
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS LOCALES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m ² s)							
ZV	M6	559,95					
TOTAL ZV			559,95	33,69 M2 / 100 M2 EDIF.			15 m ² /100
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m ² s)							
EQ	M5	210,86					
TOTAL			210,86	12,69 M2 / 100 M2 EDIF.			10 m ² /100
VIARIO (m ² s)							
VIARIO							
TOTAL VIARIO			830,41	12,99%			
TOTAL sin viario			770,81				
TOTAL SISTEMAS LOCALES			1.601,22	46,38 M2 / 100 M2 EDIF.			25 m ² /100
SISTEMAS GENERALES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES		PLAZAS APARCAMIENTO	
INTERIORES	Total	0		Camino rural	261,45	Privadas en parcela s/ Ordenanza	1p/200 m ² c 8
	ADSCRITOS	0				Públicas en viario s/ esquema	24
TOTAL SISTEMAS GENERALES		0	0	TOTAL D.P.E.	261,45	TOTAL PLAZAS	32
PARÁMETROS TOTALES							
		Superficie		m ² edif.	m ² /m ²	VIVIENDAS	
Total Lucrativo		4.791,31	74,95%			Edif. Residencial m ² c	1.495,85
Total Sistema Local		1.601,22	25,05%			Densidad viv./ha.	12
Total Sector Neto		6.392,53	100,00%	1.662,06	0,26	Nº viviendas	8
SSGG interiores		0,00				Media m ² c/viv	195
SSGG exteriores adscritos		0,00				Media m ² s/parcela	602
Total SSGG		0,00				% Edific. VPP	10%
TOTAL ACTUACIÓN		6.392,53				Nº viviendas VPP	2
DOTACION PÚBL. EXIST.		261,45				Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m ²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			6.131,08			1.534,08	0,2502

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				SUNC-2.2			
NOMBRE		OTERUELOS - 2					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL - 1							
LOCALIZACIÓN				DATOS GENERALES			
				DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO			
				Ámbito que configura el ensanche sur de Oteruelos ocupando la mayor parte del sector SUNC 27.04 del PGOU de 2006.			
				OBJETIVOS Y PROPUESTAS			
				Ordenar la transformación del ámbito en suelo urbano consolidado mediante la realización de las obras de urbanización necesarias; concentrando las cesiones para dotaciones públicas legalmente exigidas en una zona verde sobre la zona más intensamente arbolada.			
				ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO		10%	
				ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA		10%	
				ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL		10%	
				Reserva de VPP reducida al 10% conforme art. 87.2-a RUCyL.			
				USOS			
				USO PREDOMINANTE		Residencial	
				USOS COMPATIBLES		Los señalados como tales en las ordenanzas de aplicación	
				USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente	
PARÁMETROS TOTALES							
		SUPERFICIE (m ²)		Máximo m ² edif.		Máximo m ² /m ² s	
Total Sector Neto		13.336,79		100,00%		3.467,57	
Total SSGG Interiores		0,00		0,00%		0,26	
Total Sector Bruto		13.336,79		100,00%			
Total SSGG exteriores adscritos		0,00					
TOTAL ACTUACIÓN (SECTOR + SSGG)		13.336,79					
DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES		Desglose en ficha de ordenación dotacional					
TOTAL COMPUTABLE A MEDIO		0,00		13.336,79			
						VIVIENDAS	
						Edif. RES máx.	
						3.120,81	
						D. mínima viv/ha	
						10	
						D. máxima viv/ha	
						25	
						Nº mínimo de viv.	
						13	
						Nº máximo de viv.	
						33	
						Viviendas de Protección Pública	
						% Edif. Residencial	
						10,00%	
						Total m ² c	
						312,0809	
DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS							
USO	TIPO	EDIFICABLE (m ² c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	m ² c min/viv	Nº máximo viv	
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	Régimen Medio Rural	VPPMR			Sup útil máx=		
	Conversión útil-constr	1,2			70,00		
	TOTAL VPP		312,08		10,00%	84,00	4
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%			
	Unifamiliar	VLU	2.808,73	90,00%			
	TOTAL VL		2.808,73		90,00%	94,80	30
TOTAL RESIDENCIAL	RES		3.120,81	90,00%	100,00%	93,60	33
TERCIARIO COMERCIAL Y HOSTELERO	En bajos		0,00	0,00%			
	En parcela		346,76	10,00%			
	Total Terciario		346,76	10,00%			
INDUSTRIAL	IND		0,00	0,00%			
DOTACIONAL PRIVADO	DP		0,00	0,00%			
TOTALES			3.467,57	100,00%			33
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS GENERALES		SUPERFICIE (m ² s)		SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS s/ EDIFICABILIDAD MÁXIMA			
INTERIORES	RV-Red Viaria			ZV	15 m ² s/100 m ² c	520,13	
	ZV-Zona Verde			EQ	10 m ² s/100 m ² c	346,76	
	EQ-Equipamiento			EQ puede destinarse a incrementar ZV (Art. 106.2-a RUCyL)			
	Total interiores	0,00		TOTAL	25 m ² s/100 m ² c	866,89	
ADSCRITOS	RV-Red Viaria			MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO			
	ZV-Zona Verde			Privadas	17		
	EQ-Equipamiento			Públicas	17		
	Total adscritos	0,00		MÍNIMO TOTAL	35		
TOTAL					1,0	pl./100 m ² c	

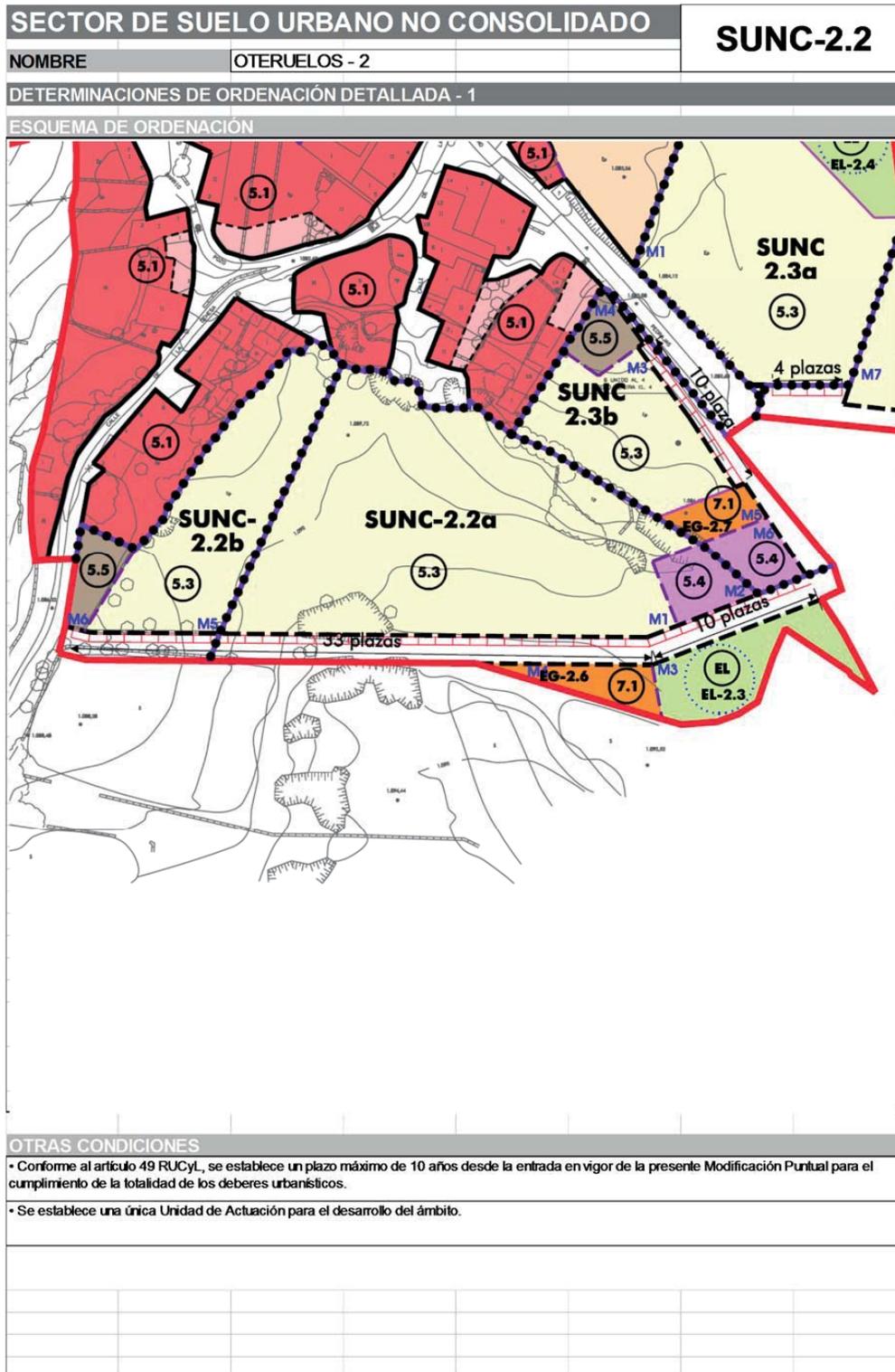
DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC-2.2
NOMBRE	OTERUELOS - 2	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL - 2		
CONDICIONES DE DESARROLLO		
ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada del ámbito se establece por la presente Modificación Puntual del PGOU, sin perjuicio de su posible modificación mediante Estudio de Detalle.	
GESTIÓN	<p>La ordenación detallada establece las Unidades de Actuación para el desarrollo del ámbito, desarrollándose cada una mediante actuación integrada independiente.</p> <p>El sistema de actuación de cada Unidad de Actuación se definirá en los Proyectos de Actuación respectivos, si bien se señala como preferente el de compensación.</p> <p>Instrumentos de desarrollo: Proyecto de Actuación, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación.</p> <p>Corresponde a los propietarios el 90% del aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector. El 10% restante corresponde al Ayuntamiento.</p>	
ACTUACIONES EXTERIORES Y SECUENCIA DE ACTUACIÓN	El Proyecto de Actuación preverá, con cargo al promotor, la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera del ámbito, que sean necesarias por la dimensión y características específicas de la actuación.	
RÉGIMEN DE USOS	<p>Los usos indicados en el cuadro de Distribución de Usos Lucrativos son aquellos que pueden implantarse en el ámbito como uso predominante en parcela.</p> <p>Se permite una variación del 5% de la edificabilidad asignada a los usos en el cuadro de Distribución de Usos Lucrativos, siempre que no se supere ni la edificabilidad total ni el aprovechamiento medio establecido.</p> <p>El régimen de usos prohibidos y complementarios al predominante de la parcela, se regula por las condiciones de las ordenanzas zonales asignadas como Instrucciones para la Ordenación Detallada.</p>	
BASES PARA LA EJECUCIÓN		
CALIDAD DE LA URBANIZACIÓN	Se cumplirá la regulación contenida en el capítulo 2.5 de la Normativa Urbanística del PGOU	
DISEÑO URBANO	<p>En el diseño de la ordenación detallada del ámbito se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas. • Las dotaciones públicas se localizarán en zonas topográficamente adecuadas. Los equipamientos públicos se dispondrán evitando localizaciones residuales y conforme a las indicaciones del ayuntamiento. • La ordenación prevé las plazas de aparcamiento exigibles conforme al artículo 104.1-a RUCyL, tal y como aparece reflejado en el esquema de ordenación de la presente ficha. 	
PLAZOS	No se establece plazo para establecer la ordenación detallada puesto que ya viene establecida por la presente Modificación Puntual.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos serán las de las ordenanzas zonales NZ-5.3º y NZ-5.4º, definidas en la Normativa de la presente Modificación Puntual.	
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	Sobre la parcela o parcelas donde el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación correspondiente localice la edificabilidad residencial para las viviendas de protección pública requeridas, podrá aprobarse un estudio de detalle modificando las condiciones de parcelación y edificación del grado 3º de la NZ-5; acomodándolas a los requerimientos específicos de este tipo de viviendas, pero manteniendo la edificabilidad máxima que corresponda a la parcela	

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO



DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-2.2	
NOMBRE		OTERUELOS - 2					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 2						TOTAL SECTOR	
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	UNIDAD	SUPERFICIE POR UNIDAD m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	Nº VIVIENDAS Máximo y mínimo	APROVECHAMIENTO O (u.a.)
NZ-5.3	UA-2a	6.971,49		0,30	2.086,92	9	
	UA-2b	2.489,00		0,29	721,81	3	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		9.460,49	0,30	2.808,73	12	2.808,73
NZ 5.5 (VPP)	UA-2b	327,20					
TOTAL NZ 5.5	Cp = 0,7		327,20	0,95	312,08	4	218,46
NZ-5.4	UA-2a	401,48					
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		401,48	0,86	346,76	0	173,38
TOTAL LUCRATIVO			9.861,97		3.467,57	16	3.200,56
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS LOCALES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m ² s)							
ZV	UA-2a	975,63					
TOTAL ZV			975,63		28,14 M2 / 100 M2 EDIF.		15 m ² /100
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m ² s)							
EQ	UA-2a	402,45					
TOTAL			402,45		11,61 M2 / 100 M2 EDIF.		10 m ² /100
VIARIO (m ² s)							
VIARIO		2.096,74					
TOTAL VIARIO			2.096,74	15,72%			
TOTAL sin viario			1.378,08				
TOTAL SISTEMAS LOCALES			3.474,82		39,74 M2 / 100 M2 EDIF.		25 m ² /100
SISTEMAS GENERALES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES		PLAZAS APARCAMIENTO	
INTERIORES	Total	0				Privadas en parcela s/ Ordenanza	1p/200 m ² c 17
						Públicas en viario	
ADSCRITOS	Total	0				s/ esquema	43
TOTAL SISTEMAS GENERALES			0	TOTAL D.P.E.	0,00	TOTAL PLAZAS	60
PARÁMETROS TOTALES							
		Superficie		m ² edif.	m ² /m ²	VIVIENDAS	
Total Lucrativo		9.861,97	73,95%			Edif. Residencial m ² c	3.120,81
Total Sistema Local		3.474,82	26,05%			Densidad viv./ha.	12
Total Sector Neto		13.336,79	100,00%	3.467,57	0,26	Nº viviendas	16
SSGG interiores		0,00				Media m ² c/viv	195
SSGG exteriores adscritos		0,00				Media m ² s/parcela	591
Total SSGG		0,00				% Edific. VPP	10%
TOTAL ACTUACIÓN		13.336,79				Nº viviendas VPP	0
DOTACION PÚBL. EXIST.		0,00				Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m ²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			13.336,79			3.200,56	0,2400

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-2.2a	
NOMBRE		OTERUELOS - 2					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 3						UNIDAD DE ACTUACIÓN- a	
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ²)	Nº VIVIENDAS Máximo y mínimo	APROVECHAMIENTO O (u.a.)
NZ-5.3	M1	6.971,49		0,30	2.086,92	9	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		6.971,49	0,30	2.086,92	9	2.086,92
NZ-5.5 (VPP)							
TOTAL NZ-5.5	Cp = 0,7		0,00		0,00	0	0,00
NZ-5.4	M2	401,48					
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		401,48	0,86	346,76	0	173,38
TOTAL LUCRATIVO			7.372,97		2.433,67	9	2.260,30
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS LOCALES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m ² s)							
ZV	M3	975,63					
TOTAL ZV			975,63		40,09 M2 / 100 M2 EDIF.		15 m ² /100
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m ² s)							
EQ	M4	402,45					
TOTAL			402,45		16,54 M2 / 100 M2 EDIF.		10 m ² /100
VIARIO (m ² s)							
VIARIO		1.415,33					
TOTAL VIARIO			1.415,33		13,92%		
TOTAL sin viario			1.378,08				
TOTAL SISTEMAS LOCALES			2.793,41		56,63 M2 / 100 M2 EDIF.		25 m ² /100
SISTEMAS GENERALES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES			
INTERIORES		Total		0			
ADSCRITOS		Total		0			
TOTAL SISTEMAS GENERALES				0	TOTAL D.P.E.	0,00	
PARÁMETROS TOTALES							
		Superficie		m ² edif.	m ² /m ²		
Total Lucrativo		7.372,97	72,52%				
Total Sistema Local		2.793,41	27,48%				
Total Sector Neto		10.166,38	100,00%	2.433,67	0,24		
SSGG interiores		0,00					
SSGG exteriores adscritos		0,00					
Total SSGG		0,00					
TOTAL ACTUACIÓN		10.166,38					
DOTACION PÚBL. EXIST.		0,00				Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m ²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			10.166,38			2.260,30	0,2223

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-2.2b	
NOMBRE		OTERUELOS - 2					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 4						UNIDAD DE ACTUACIÓN- b	
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	Nº VIVIENDAS Máximo y mínimo	APROVECHAMIENTO O (u.a.)
NZ-5.3	M5	2.489,00		0,29	721,81	3	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		2.489,00	0,29	721,81	3	721,81
NZ-5.5 (VPP)	M6	327,20					
TOTAL NZ-5.5	Cp = 0,7		327,20	0,95	312,08	4	218,46
NZ-5.4							
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		0,00		0,00	0	0,00
TOTAL LUCRATIVO			2.816,21		1.033,89	7	940,27
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS LOCALES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m ² s)							
ZV							
TOTAL ZV			0,00	0,00 M2 / 100 M2 EDIF.			15 m ² /100
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m ² s)							
EQ							
TOTAL			0,00	0,00 M2 / 100 M2 EDIF.			10 m ² /100
VIARIO (m ² s)							
VIARIO		354,20					
TOTAL VIARIO			354,20	11,17%			
TOTAL sin viario			0,00				
				0,00 M2 / 100 M2 EDIF.			25 m ² /100
TOTAL SISTEMAS LOCALES			354,20				
SISTEMAS GENERALES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES			
INTERIORES	Total	0					
ADSCRITOS	Total	0					
TOTAL SISTEMAS GENERALES				0	TOTAL D.P.E.	0,00	
PARÁMETROS TOTALES							
		Superficie		m ² edif.	m ² /m ²		
Total Lucrativo		2.816,21	88,83%				
Total Sistema Local		354,20	11,17%				
Total Sector Neto		3.170,41	100,00%	1.033,89	0,33		
SSGG interiores		0,00					
SSGG exteriores adscritos		0,00					
Total SSGG		0,00					
TOTAL ACTUACIÓN		3.170,41					
DOTACION PÚBL. EXIST.		0,00				Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m ²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			3.170,41			940,27	0,2966

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				SUNC-2.3									
NOMBRE		OTERUELOS - 3											
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL - 1													
LOCALIZACIÓN				DATOS GENERALES									
				DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO									
				Ámbito discontinuo que configura el ensanche oriental de Oteruelos, con sendas piezas a ambos lados del acceso por la Carretera de Pedrajas, ocupando parte de los sectores SUNC-27.04 y SUNC-27.03 del PGOU de 2006.									
				OBJETIVOS Y PROPUESTAS									
				Ordenar la transformación del ámbito en suelo urbano consolidado mediante la realización de las obras de urbanización necesarias; concentrando las dotaciones públicas legalmente exigidas en una zona verde ladera arriba del Cerro Cabeza de Enmedio, donde el PGOU prevé un Sistema General de Espacios Libres.									
				ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO		10%		ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA		10%			
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL		10%		Reserva de VPP reducida al 10% conforme art. 87.2-a RUCyL.									
USOS													
USO PREDOMINANTE				Residencial									
USOS COMPATIBLES				Los señalados como tales en las ordenanzas de aplicación									
USOS PROHIBIDOS				Los no permitidos expresamente									
PARÁMETROS TOTALES													
		SUPERFICIE (m²)		Máximo m² edif.		Máximo m²/m²s		VIVIENDAS					
Total Sector Neto		10.688,30		100,00%		2.778,96		0,26					
Total SSGG Interiores		0,00		0,00%				Edif. RES máx. 2.501,06					
Total Sector Bruto		10.688,30		100,00%				D. mínima viv/ha 10					
Total SSGG exteriores adscritos		0,00						D. máxima viv/ha 25					
TOTAL ACTUACIÓN (SECTOR + SSGG)		10.688,30						Nº mínimo de viv. 11					
DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES		Desglose en ficha de ordenación detallada		0,00				Nº máximo de viv. 27					
TOTAL COMPUTABLE A MEDIO				10.688,30				Viviendas de Protección Pública					
								% Edif. Residencial 10,00%					
								Total m ² 250,1063					
DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS													
USO		TIPO		EDIFICABLE (m²)		% EDIF. S/ TOTAL		% EDIFIC. S/ RES.		m² min/viv		Nº máximo viv	
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA		Régimen Medio Rural VPPMR								Sup útil máx=			
		Conversión útil-constr		1,2						70,00			
		TOTAL VPP				250,11				10,00%		84,00	
VIVIENDA LIBRE		Colectiva VLC		0,00				0,00%					
		Unifamiliar VLU		2.250,96				90,00%					
TOTAL VL				2.250,96				90,00%		94,80		24	
TOTAL RESIDENCIAL		RES		2.501,06		90,00%		100,00%		93,60		27	
TERCIARIO COMERCIAL Y HOSTELERO		En bajos		0,00		0,00%							
		En parcela		277,90		10,00%							
Total Terciario				277,90		10,00%							
INDUSTRIAL		IND		0,00		0,00%							
DOTACIONAL PRIVADO		DP		0,00		0,00%							
TOTALES				2.778,96		100,00%						27	
DOTACIONES PÚBLICAS													
SISTEMAS GENERALES		SUPERFICIE (m²s)		SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS s/ EDIFICABILIDAD MÁXIMA									
INTERIORES		RV-Red Viaria				ZV		15 m ² /100 m ²		416,84			
		ZV-Zona Verde				EQ		10 m ² /100 m ²		277,90			
		EQ-Equipamiento						EQ puede destinarse a incrementar ZV (Art. 106.2-a RUCyL)					
		Total interiores		0,00				TOTAL		25 m ² /100 m ²		694,74	
ADSCRITOS		RV-Red Viaria				MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO							
		ZV-Zona Verde				Privadas		14					
		EQ-Equipamiento				Públicas		14		Uso público. Al menos 50% de las totales			
		Total adscritos		0,00		MÍNIMO TOTAL		28		1,0		pl./100 m ²	
TOTAL				0,00									

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC-2.3
NOMBRE	OTERUELOS - 3	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL - 2		
CONDICIONES DE DESARROLLO		
ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada del ámbito se establece por la presente Modificación Puntual del PGOU, sin perjuicio de su posible modificación mediante Estudio de Detalle.	
GESTIÓN	<p>La ordenación detallada establece las Unidades de Actuación para el desarrollo del ámbito, desarrollándose cada una mediante actuación integrada independiente.</p> <p>El sistema de actuación de cada Unidad de Actuación se definirá en los Proyectos de Actuación respectivos, si bien se señala como preferente el de compensación.</p> <p>Instrumentos de desarrollo: Proyecto de Actuación, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación.</p> <p>Corresponde a los propietarios el 90% del aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector. El 10% restante corresponde al Ayuntamiento.</p>	
ACTUACIONES EXTERIORES Y SECUENCIA DE ACTUACIÓN	El Proyecto de Actuación preverá, con cargo al promotor, la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera del ámbito, que sean necesarias por la dimensión y características específicas de la actuación.	
RÉGIMEN DE USOS	<p>Los usos indicados en el cuadro de Distribución de Usos Lucrativos son aquellos que pueden implantarse en el ámbito como uso predominante en parcela.</p> <p>Se permite una variación del 5% de la edificabilidad asignada a los usos en el cuadro de Distribución de Usos Lucrativos, siempre que no se supere ni la edificabilidad total ni el aprovechamiento medio establecido.</p> <p>El régimen de usos prohibidos y complementarios al predominante de la parcela, se regula por las condiciones de las ordenanzas zonales asignadas como Instrucciones para la Ordenación Detallada.</p>	
BASES PARA LA EJECUCIÓN		
CALIDAD DE LA URBANIZACIÓN	Se cumplirá la regulación contenida en el capítulo 2.5 de la Normativa Urbanística del PGOU	
DISEÑO URBANO	<p>En el diseño de la ordenación detallada del ámbito se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas. • Las dotaciones públicas se localizarán en zonas topográficamente adecuadas. Los equipamientos públicos se dispondrán evitando localizaciones residuales y conforme a las indicaciones del ayuntamiento. • La ordenación prevé las plazas de aparcamiento exigibles conforme al artículo 104.1-a RUCyL, tal y como aparece reflejado en el esquema de ordenación de la presente ficha. 	
PLAZOS	No se establece plazo para establecer la ordenación detallada puesto que ya viene establecida por la presente Modificación Puntual.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos serán las de las ordenanzas zonales NZ-5.3º y NZ-5.4º, definidas en la Normativa de la presente Modificación Puntual.	
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	Sobre la parcela o parcelas donde el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación correspondiente localice la edificabilidad residencial para las viviendas de protección pública requeridas, podrá aprobarse un estudio de detalle modificando las condiciones de parcelación y edificación del grado 3º de la NZ-5; acomodándolas a los requerimientos específicos de este tipo de viviendas, pero manteniendo la edificabilidad máxima que corresponda a la parcela	

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-2.3	
NOMBRE		OTERUELOS - 3					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 2						TOTAL SECTOR	
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	UNIDAD	SUPERFICIE POR UNIDAD m ² suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	Nº VIVIENDAS Máximo y mínimo	APROVECHAMIENTO O (u.a.)
NZ-5.3	UA-3a	4.407,56		0,28	1.248,70	5	
	UA-3b	1.708,19		0,28	483,94	2	
	UA-3c	1.829,51		0,28	518,31	2	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		7.945,26	0,28	2.250,96	9	2.250,96
NZ-5.5 (VPP)	UA-3b	296,45					
TOTAL NZ-5.5	Cp = 0,7		296,45	0,84	250,11	3	175,07
NZ-5.4	UA-3b	355,03					
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		355,03	0,78	277,90	0	138,95
TOTAL LUCRATIVO			8.300,28		2.778,96	12	2.564,98
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS LOCALES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m ² s)							
ZV	UA-3a	1.165,41					
TOTAL ZV			1.165,41		41,94 M2 / 100 M2 EDIF.		15 m ² /100
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m ² s)							
EQ	UA-3b	281,07					
TOTAL			281,07		10,11 M2 / 100 M2 EDIF.		10 m ² /100
VIARIO (m ² s)							
VIARIO		941,54					
TOTAL VIARIO			941,54	8,81%			
TOTAL sin viario			1.446,48				
TOTAL SISTEMAS LOCALES			2.388,02		52,05 M2 / 100 M2 EDIF.		25 m ² /100
SISTEMAS GENERALES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES		PLAZAS APARCAMIENTO	
INTERIORES	Total	0				Privadas en parcela s/ Ordenanza	1p/200 m ² 14
						Públicas en viario	
ADSCRITOS	Total	0				s/ esquema	14
TOTAL SISTEMAS GENERALES			0	TOTAL D.P.E.	0,00	TOTAL PLAZAS	28
PARÁMETROS TOTALES							
		Superficie		m ² edif.	m ² /m ²	VIVIENDAS	
Total Lucrativo		8.300,28	77,66%			Edif. Residencial m ² c	2.501,06
Total Sistema Local		2.388,02	22,34%			Densidad viv./ha.	12
Total Sector Neto		10.688,30	100,00%	2.778,96	0,26	Nº viviendas	12
SSGG interiores		0,00				Media m ² c/viv	208
SSGG exteriores adscritos		0,00				Media m ² s/parcela	662
Total SSGG		0,00				% Edific. VPP	10%
TOTAL ACTUACIÓN		10.688,30				Nº viviendas VPP	3
DOTACION PÚBL. EXIST.		0,00				Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m ²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			10.688,30			2.564,98	0,2400

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-2.3a	
NOMBRE		OTERUELOS - 3					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 3						UNIDAD DE ACTUACIÓN- a	
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	Nº VIVIENDAS Máximo y mínimo	APROVECHAMIENTO O (u.a.)
NZ-5.3	M1	4.407,56		0,28	1.248,70	5	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		4.407,56	0,28	1.248,70	5	1.248,70
NZ-5.5 (VPP)							
TOTAL NZ-5.5	Cp = 0,7		0,00			0	0,00
NZ-5.4							
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		0,00			0	0,00
TOTAL LUCRATIVO			4.407,56		1.248,70	5	1.248,70
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS LOCALES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m ² s)							
ZV	M2	1.165,41					
TOTAL ZV			1.165,41		93,33 M2 / 100 M2 EDIF.		15 m ² /100
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m ² s)							
EQ		0,00					
TOTAL			0,00		0,00 M2 / 100 M2 EDIF.		10 m ² /100
VIARIO (m ² s)							
VIARIO		0,00					
TOTAL VIARIO			0,00		0,00%		
TOTAL sin viario			1.165,41				
TOTAL SISTEMAS LOCALES			1.165,41		93,33 M2 / 100 M2 EDIF.		25 m ² /100
SISTEMAS GENERALES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES			
INTERIORES	Total		0				
ADSCRITOS	Total		0				
TOTAL SISTEMAS GENERALES			0	TOTAL D.P.E.	0,00		
PARÁMETROS TOTALES							
		Superficie		m ² edif.	m ² /m ²		
Total Lucrativo		4.407,56	79,09%				
Total Sistema Local		1.165,41	20,91%				
Total Unidad Neta		5.572,97	100,00%	1.248,70	0,22		
SSGG interiores		0,00					
SSGG exteriores adscritos		0,00					
Total SSGG		0,00					
TOTAL ACTUACIÓN		5.572,97					
DOTACION PÚBL. EXIST.		0,00				Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m ²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			5.572,97			1.248,70	0,2241

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-2.3b	
NOMBRE		OTERUELOS - 3					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 4						UNIDAD DE ACTUACIÓN- b	
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	Nº VIVIENDAS Máximo y mínimo	APROVECHAMIENTO O (u.a.)
NZ-5.3	M3	1.708,19		0,28	483,94	2	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		1.708,19	0,28	483,94	2	483,94
NZ-5.5 (VPP)	M4	296,45					
TOTAL NZ-5.5	Cp = 0,7		296,45	1,19	250,11	3	175,07
NZ-5.4	M6	355,03					
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		355,03	0,78	277,90	0	138,95
TOTAL LUCRATIVO			2.359,66		1.011,95	5	797,97
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS LOCALES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m ² s)							
ZV							
TOTAL ZV			0,00	0,00 M2 / 100 M2 EDIF.			15 m ² /100
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m ² s)							
EQ	M5	281,07					
TOTAL			281,07	27,78 M2 / 100 M2 EDIF.			10 m ² /100
VIARIO (m ² s)							
VIARIO		192,78					
TOTAL VIARIO			192,78	6,80%			
TOTAL sin viario			281,07				
TOTAL SISTEMAS LOCALES			473,85	27,78 M2 / 100 M2 EDIF.			25 m ² /100
SISTEMAS GENERALES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES			
INTERIORES	Total	0					
ADSCRITOS	Total	0					
TOTAL SISTEMAS GENERALES		0	0	TOTAL D.P.E.	0,00		
PARÁMETROS TOTALES							
Total Lucrativo		2.359,66	83,28%	m ² edif.	m ² /m ²		
Total Sistema Local		473,85	16,72%				
Total Unidad Neta		2.833,52	100,00%	1.011,95	0,36		
SSGG interiores		0,00					
SSGG exteriores adscritos		0,00					
Total SSGG		0,00					
TOTAL ACTUACIÓN		2.833,52					
DOTACION PÚBL. EXIST.		0,00				Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m ²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			2.833,52			797,97	0,2816

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-2.3c	
NOMBRE		OTERUELOS - 3					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 5						UNIDAD DE ACTUACIÓN- c	
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	Nº VIVIENDAS Máximo y mínimo	APROVECHAMIENTO O (u.a.)
NZ-5.3	M7	1.829,51		0,28	518,31	2	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		1.829,51	0,28	518,31	2	518,31
NZ-5.5 (VPP)							
TOTAL NZ-5.5	Cp = 0,7		0,00		0,00	0	0,00
NZ-5.4							
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		0,00		0,00	0	0,00
TOTAL LUCRATIVO			1.829,51		518,31	2	518,31
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS LOCALES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m ² s)							
ZV							
TOTAL ZV			0,00	0,00 M2 / 100 M2 EDIF.			15 m ² /100
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m ² s)							
EQ		0,00					
TOTAL			0,00	0,00 M2 / 100 M2 EDIF.			10 m ² /100
VIARIO (m ² s)							
VIARIO		452,31					
TOTAL VIARIO			452,31	19,82%			
TOTAL sin viario			0,00				
				0,00 M2 / 100 M2 EDIF.		25 m ² /100	
TOTAL SISTEMAS LOCALES				452,31			
SISTEMAS GENERALES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES			
INTERIORES		Total		0			
ADSCRITOS		Total		0			
TOTAL SISTEMAS GENERALES				0	TOTAL D.P.E.	0,00	
PARÁMETROS TOTALES							
		Superficie		m ² edif.	m ² /m ²		
Total Lucrativo		1.829,51	80,18%				
Total Sistema Local		452,31	19,82%				
Total Unidad Neta		2.281,81	100,00%	518,31	0,23		
SSGG interiores		0,00					
SSGG exteriores adscritos		0,00					
Total SSGG		0,00					
TOTAL ACTUACIÓN		2.281,81					
DOTACION PÚBL. EXIST.		0,00				Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m ²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			2.281,81			518,31	0,2272

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-3.1			
NOMBRE		TOLEDILLO - 1							
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL - 1									
LOCALIZACIÓN				DATOS GENERALES					
				DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO					
				<p>Ámbito discontinuo situado al norte de Toledillo, ocupando la parte no urbanizada del sector SUNC 29.01 del PGOU de 2006, junto con las dotaciones públicas situadas tras la iglesia, que el PGOU-06 incluía en dicho sector.</p>					
				OBJETIVOS Y PROPUESTAS					
				<p>Ordenar la transformación del ámbito en suelo urbano consolidado mediante la realización de las obras de urbanización necesarias; concentrando las cesiones para dotaciones públicas legalmente exigidas en los equipamientos previstos por el PGOU 2006 junto a la Iglesia.</p>					
				ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO		10%			
				ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA		10%			
				ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL		10%			
				Reserva de VPP reducida conforme art. 87.2-a RUCyL					
USOS									
USO PREDOMINANTE				Residencial					
USOS COMPATIBLES				Los señalados como tales en las ordenanzas de aplicación					
USOS PROHIBIDOS				Los no permitidos expresamente					
PARÁMETROS TOTALES									
		SUPERFICIE (m²s)		Máximo m² edif.		Máximo m²c/m²s		VIVIENDAS	
Total Sector Neto		8.555,45		100,00%		2.224,42		0,26	
Total SSGG Interiores		0,00		0,00%				Edif. RES máx. 2.224,42	
Total Sector Bruto		8.555,45		100,00%				D. mínima viv/ha 10	
Total SSGG exteriores adscritos		0,00						D. máxima viv/ha 25	
TOTAL ACTUACIÓN (SECTOR + SSGG)		8.555,45						Nº mínimo de viv. 9	
DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES		Desglose en ficha de ordenación 662,56						Nº máximo de viv. 21	
TOTAL COMPUTABLE A MEDIO				7.892,89				Viviendas de Protección Pública	
								% Edif. Residencial 10,00%	
								Total m ² c 222,4416	
DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS									
USO	TIPO	EDIFICABLE (m²c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	m²c min/viv	Nº máximo viv			
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	Régimen Medio Rural VPPMR						Sup útil máx=		
	Conversión útil-constr	1,2			70,00				
	TOTAL VPP		200,20		10,00%	84,00	2		
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00		0,00%				
	Unifamiliar	VLU	1.801,78		90,00%				
	TOTAL VL		1.801,78		90,00%	94,80	19		
TOTAL RESIDENCIAL	RES		2.001,97	90,00%	100,00%	93,60	21		
TERCIARIO COMERCIAL Y HOSTELERO	En bajos		0,00	0,00%					
	En parcela		0,00	0,00%					
	Total Terciario		222,44	10,00%					
INDUSTRIAL	IND		0,00	0,00%					
DOTACIONAL PRIVADO	DP		0,00	0,00%					
TOTALES			2.224,42	100,00%			21		
DOTACIONES PÚBLICAS									
SISTEMAS GENERALES		SUPERFICIE (m²s)		SISTEMAS LOCALES MÍNIMOS s/ EDIFICABILIDAD MÁXIMA					
INTERIORES	RV-Red Viaria			ZV	15 m ² s/100 m ² c	333,66			
	ZV-Zona Verde			EQ	10 m ² s/100 m ² c	222,44			
	EQ-Equipamiento			EQ puede destinarse a incrementar ZV (Art. 106.2-a RUCyL)					
	Total interiores	0,00		TOTAL	25 m ² s/100 m ² c		556,10		
ADSCRITOS	RV-Red Viaria			MÍNIMO PLAZAS APARCAMIENTO					
	ZV-Zona Verde			Privadas	11	Mínimo en parcelas privadas.			
	EQ-Equipamiento			Públicas	11	Uso público. Al menos 50% de las totales			
	Total adscritos	0,00		MÍNIMO TOTAL	22	1,0	pl./100 m ² c		
TOTAL			0,00						

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC-3.1
NOMBRE	TOLEDILLO - 1	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL - 2		
CONDICIONES DE DESARROLLO		
ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada del ámbito se establece por la presente Modificación Puntual del PGOU, sin perjuicio de su posible modificación mediante Estudio de Detalle. Podrán proponerse subdivisiones del ámbito en distintas Unidades de Actuación	
GESTIÓN	La ordenación detallada establece las Unidades de Actuación para el desarrollo del ámbito, desarrollándose cada una mediante actuación integrada independiente. El sistema de actuación de cada Unidad de Actuación se definirá en los Proyectos de Actuación respectivos, si bien se señala como preferente el de compensación. Instrumentos de desarrollo: Proyecto de Actuación, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación. Corresponde a los propietarios el 90% del aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector. El 10% restante corresponde al Ayuntamiento.	
ACTUACIONES EXTERIORES Y SECUENCIA DE ACTUACIÓN	El Proyecto de Actuación preverá, con cargo al promotor, la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera del ámbito, que sean necesarias por la dimensión y características específicas de la actuación.	
RÉGIMEN DE USOS	Los usos indicados en el cuadro de Distribución de Usos Lucrativos son aquellos que pueden implantarse en el ámbito como uso predominante en parcela. Se permite una variación del 5% de la edificabilidad asignada a los usos en el cuadro de Distribución de Usos Lucrativos, siempre que no se supere ni la edificabilidad total ni el aprovechamiento medio establecido. El régimen de usos prohibidos y complementarios al predominante de la parcela, se regula por las condiciones de las ordenanzas zonales asignadas como Instrucciones para la Ordenación Detallada.	
BASES PARA LA EJECUCIÓN		
CALIDAD DE LA URBANIZACIÓN	Se cumplirá la regulación contenida en el capítulo 2.5 de la Normativa Urbanística del PGOU	
DISEÑO URBANO	En el diseño de la ordenación detallada del ámbito se tendrán en cuenta las siguientes condiciones: • Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas. • Las dotaciones públicas se localizarán en zonas topográficamente adecuadas. Los equipamientos públicos se dispondrán evitando localizaciones residuales y conforme a las indicaciones del ayuntamiento. • La ordenación prevé las plazas de aparcamiento exigibles conforme al artículo 104.1-a RUCyL, tal y como aparece reflejado en el esquema de ordenación de la presente ficha.	
PLAZOS	No se establece plazo para establecer la ordenación detallada puesto que ya viene establecida por la presente Modificación Puntual.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos serán las de las ordenanzas zonales NZ-5.3º y NZ-5.4º, definidas en la Normativa de la presente Modificación Puntual.	
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	Sobre la parcela o parcelas donde el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación correspondiente localice la edificabilidad residencial para las viviendas de protección pública requeridas, podrá aprobarse un estudio de detalle modificando las condiciones de parcelación y edificación del grado 3º de la NZ-5; acomodándolas a los requerimientos específicos de este tipo de viviendas, pero manteniendo la edificabilidad máxima que corresponda a la parcela	

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-3.1	
NOMBRE		TOLEDILLO - 1					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 2						TOTAL SECTOR	
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	UNIDAD	SUPERFICIE POR UNIDAD m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	Nº VIVIENDAS Máximo y mínimo	APROVECHAMIENTO O (u.a.)
NZ-5.3	UA-1a	2.814,74		0,28	778,45	3	
	UA-1b	3.700,18		0,28	1.023,33	5	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		6.514,92	0,28	1.801,78	8	1.801,78
NZ-5.5 (VPP)	UA-1b	172,47					
TOTAL NZ-5.5	Cp = 0,7		172,47	1,16	200,20	2	140,14
NZ-5.4	UA-1b	290,94					
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		290,94	0,76	222,44	0	111,22
TOTAL LUCRATIVO			6.805,86		2.224,42	10	2.053,14
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS LOCALES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m ² s)							
ZV	UA-1b	382,35					
TOTAL ZV			382,35		17,19 M2 / 100 M2 EDIF.		15 m ² /100
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m ² s)							
EQ	UA-1a	223,50					
TOTAL			223,50		10,05 M2 / 100 M2 EDIF.		10 m ² /100
VIARIO (m ² s)							
VIARIO		1.143,74					
TOTAL VIARIO			1.143,74	13,37%			
TOTAL sin viario			605,85				
TOTAL SISTEMAS LOCALES			1.749,59		27,24 M2 / 100 M2 EDIF.		25 m ² /100
SISTEMAS GENERALES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES		PLAZAS APARCAMIENTO	
INTERIORES				UA-1a	113,07	Privadas en parcela	1p/200 m ² c
	Total	0		UA-1b	549,49	s/ Ordenanza	11
ADSCRITOS						Públicas en viario	
	Total	0				s/ esquema	12
TOTAL SISTEMAS GENERALES			0	TOTAL D.P.E.	662,56	TOTAL PLAZAS	23
PARÁMETROS TOTALES							
		Superficie		m ² edif.	m ² /m ²	VIVIENDAS	
Total Lucrativo		6.805,86	79,55%			Edif. Residencial m ² c	2.001,97
Total Sistema Local		1.749,59	20,45%			Densidad viv./ha.	12
Total Sector Neto		8.555,45	100,00%	2.224,42	0,26	Nº viviendas	10
SSGG interiores		0,00				Media m ² c/viv	195
SSGG exteriores adscritos		0,00				Media m ² s/parcela	663
Total SSGG		0,00				% Edific. VPP	10%
TOTAL ACTUACIÓN		8.555,45				Nº viviendas VPP	2
DOTACION PÚBL. EXIST.		662,56				Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m ²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			7.892,89			2.053,14	0,2601

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-3.1a	
NOMBRE		TOLEDILLO - 1					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 2						UNIDAD DE ACTUACIÓN- a	
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIF. TOTAL (m²c)	Nº VIVIENDAS Máximo y mínimo	APROVECHAMIENTO (u.a.)
NZ-5.3	M1	2.814,74		0,28	778,45	3	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		2.814,74	0,28	778,45	3	778,45
NZ-5.5 (VPP)							
TOTAL NZ-5.5	Cp = 0,7		0,00		0,00	0	0,00
NZ-5.4							
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		0,00		0,00	0	0,00
TOTAL LUCRATIVO			2.814,74		778,45	3	778,45
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS LOCALES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m²s)							
ZV							
TOTAL ZV			0,00		0,00 M2 / 100 M2 EDIF.		15 m²/100
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m²s)							
EQ	M2	223,50					
TOTAL			223,50		10,05 M2 / 100 M2 EDIF.		10 m²/100
VIARIO (m²s)							
VIARIO		487,95					
TOTAL VIARIO			487,95	13,84%			
TOTAL sin viario			223,50		10,05 M2 / 100 M2 EDIF.		25 m²/100
TOTAL SISTEMAS LOCALES			711,44				
SISTEMAS GENERALES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES			
INTERIORES				Travesía La Plaza	113,07		
Total		0					
ADSCRITOS							
Total		0					
TOTAL SISTEMAS GENERALES			0	TOTAL D.P.E.	113,07		
PARÁMETROS TOTALES							
		Superficie		m² edif.	m²/m²		
Total Lucrativo		2.814,74	79,82%				
Total Sistema Local		711,44	20,18%				
Total Sector Neto		3.526,18	100,00%	2.224,42	0,63		
SSGG interiores		0,00					
SSGG exteriores adscritos		0,00					
Total SSGG		0,00					
TOTAL ACTUACIÓN		3.526,18					
DOTACION PÚBL. EXIST.						Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			3.413,12			778,45	0,2281

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUNC-3.1b	
NOMBRE		TOLEDILLO - 1					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - 2						UNIDAD DE ACTUACIÓN- b	
USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIF. TOTAL (m²c)	Nº VIVIENDAS Máximo y mínimo	APROVECHAMIENTO O (u.a.)
NZ-5.3	M3	1.436,34		0,28	397,24	2	
	M5	2.263,84		0,28	626,09	3	
TOTAL NZ-5.3	Cp = 1		3.700,18	0,28	1.023,33	5	1.023,33
NZ-5.5 (VPP)	M4	172,47					
TOTAL NZ-5.5	Cp = 0,7		172,47	1,16	200,20	2	140,14
NZ-5.4	M6	290,94					
TOTAL NZ-5.4	Cp = 0,5		290,94	0,76	222,44	0	111,22
TOTAL LUCRATIVO			3.991,12		1.445,97	7	1.274,69
DOTACIONES PÚBLICAS							
SISTEMAS LOCALES				ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m²s)							
ZV	M5	382,35					
TOTAL ZV			382,35		17,19 M2 / 100 M2 EDIF.		15 m²/100
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS (m²s)							
EQ							
TOTAL			0,00		0,00 M2 / 100 M2 EDIF.		10 m²/100
VIARIO (m²s)							
VIARIO		655,80					
TOTAL VIARIO			655,80	13,04%			
TOTAL sin viario			382,35		17,19 M2 / 100 M2 EDIF.		25 m²/100
TOTAL SISTEMAS LOCALES			1.038,15				
SISTEMAS GENERALES				DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES			
INTERIORES				Camino de la Fragua	549,49		
Total		0					
ADSCRITOS							
Total		0					
TOTAL SISTEMAS GENERALES			0	TOTAL D.P.E.	549,49		
PARÁMETROS TOTALES							
		Superficie		m² edif.	m²/m²		
Total Lucrativo		3.991,12	79,36%				
Total Sistema Local		1.038,15	20,64%				
Total Sector Neto		5.029,26	100,00%	2.224,42	0,44		
SSGG interiores		0,00					
SSGG exteriores adscritos		0,00					
Total SSGG		0,00					
TOTAL ACTUACIÓN		5.029,26					
DOTACION PÚBL. EXIST.		549,49				Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m²)
COMPUTABLE AP. MEDIO			4.479,77			1.274,69	0,2845



DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA**4. CONDICIONES DE DESARROLLO**

3.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA PARA LAS UNIDADES DE NORMALIZACIÓN

Las siguientes fichas recogen de manera particularizada para cada Unidad de Normalización las determinaciones de ordenación detallada correspondientes.



3.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA PARA LAS ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN

Las siguientes fichas recogen de manera particularizada para cada Actuación Aislada de Urbanización las determinaciones de ordenación detallada correspondientes.

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN		AU-1.2
NOMBRE		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
LOCALIZACIÓN		DATOS GENERALES
	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	
	Tramo de la calle Cantarranas sin urbanizar, que queda fuera del sector SUNC-1.1a	
	OBJETIVOS Y PROPUESTAS	
	Ejecutar la urbanización en el tramo de viario objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.	
	TIPO DE ACTUACIÓN	
Aislada de Urbanización		
DATOS DE ORDENACIÓN		
ORDENANZA	5.1 y 5.2	
Nº DE PARCELAS IMPLICADAS	16	
SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN (m²)	459,20	
METROS LINEALES DE VIARIO (m)	95,79	
ANCHO MEDIO (m)	4,15	
PARCELAS IMPLICADAS		
Referencia catastral	Superficie parcela (m²)	Fronte de parcela afectado (m)
5209207WM3350N0001TG	284,76	21,86
5209206WM3350N0001LG	276,12	16,32
5209205WM3350N0001PG	101,85	4,33
5209204WM3350N0001QG	679,13	36,21
5309134WM3350N0001JG	766,31	15,27
5309133WM3350N0001IG	930,89	13,75
5309132WM3350N0001XG	177,88	10,87
5309131WM3350N0001DG	240,89	12,54
5309130WM3350N0001RG	68,87	3,63
5309129WM3350N0001XG	102,71	5,58
5309128WM3350N0001DG	68,87	3,21
5309127WM3350N0001RG	72,91	3,39
5309126WM3350N0001KG	112,13	6,11
5309125WM3350N0001OG	137,42	3,82
5309135WM3350N0001EG	1160,78	17,96
5209203WM3350N0001GG	241,10	10,74
5209202WM3350N0001YG (parcialmente)	281,80	8,55
TOTAL	5.704,44	194,14
ESTIMACIÓN DE COSTES		
Precio estimado por m² (€/m²)	Superficie de intervención (m²)	Precio estimado de la intervención (€)
60	459,20	27.551,91
OTRAS DETERMINACIONES		

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN		AU-1.4
NOMBRE	PEDRAJAS - LAS ERAS	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
LOCALIZACIÓN	DATOS GENERALES	
	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	
	Tramo de la calle Las Eras situado dentro del límite del Suelo Urbano que se halla sin urbanizar.	
	OBJETIVOS Y PROPUESTAS	
	Ejecutar la urbanización en el tramo de viario objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.	
	TIPO DE ACTUACIÓN	
Aislada de Urbanización		
DATOS DE ORDENACIÓN		
ORDENANZA	5.1 y 5.2	
Nº DE PARCELAS IMPLICADAS	11	
SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN (m²)	355,97	
METROS LINEALES DE VIARIO (m)	61,19	
ANCHO MEDIO (m)	6,00	
PARCELAS IMPLICADAS		
Referencia catastral	Superficie parcela (m²)	Frete de parcela afectado (m)
5308502WM3350N0001TG	748,10	14,00
5308506WM3350N0001KG	535,53	11,20
5308505WM3350N0001OG	803,77	18,38
5307508WM3350N0001IG	97,97	5,20
5307509WM3350N0001JG	94,68	4,56
5307510WM3350N0001XG	221,81	14,30
5307503WM3350N0001OG	2.397,61	20,96
5307504WM3350N0001KG	44,21	4,13
5307505WM3350N0001RG	43,90	4,31
5307506WM3350N0001DG	100,61	4,11
5307507WM3350N0001XG	110,54	4,56
TOTAL	5.198,72	105,71
ESTIMACIÓN DE COSTES		
Precio estimado por m² (€/m²)	Superficie de intervención (m²)	Precio estimado de la intervención (€)
60	355,97	21.358,36
OTRAS DETERMINACIONES		

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN		AU-1.5
NOMBRE		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
LOCALIZACIÓN		DATOS GENERALES
	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	
	Tramo de la calle Barrio Fuentona sin urbanizar, que queda fuera del sector SUNC-1.1b.	
	OBJETIVOS Y PROPUESTAS	
	Ejecutar la urbanización en el tramo de viario objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.	
	TIPO DE ACTUACIÓN	
Aislada de Urbanización.		DATOS DE ORDENACIÓN
ORDENANZA		5.1 y 5.2
Nº DE PARCELAS IMPLICADAS		20
SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN (m²)		1.607,18
METROS LINEALES DE VIARIO (m)		231,50
ANCHO MEDIO (m)		7,80
PARCELAS IMPLICADAS		
Referencia catastral	Superficie parcela (m²)	Fronte de parcela afectado (m)
5008608WM3350N0001KG	871,27	34,00
5008607WM3350N0001OG	1.284,35	24,17
5008606WM3350N0001MG	1.694,47	16,91
5008605WM3350N0001FG	396,83	37,9
5008604WM3350N0001TG	2.197,91	13,78
5008603WM3350N0001LG	817,04	12,46
5008602WM3350N0001PG	872,35	41,73
5008601WM3350N0001QG	771,33	18,60
5109205WM3350N0001KG	155,00	26,00
5109201WM3350N0001TG	194,03	15,00
5109202WM3350N0001FG	104,43	6,56
5109204WM3350N0001OG	25,60	18,36
5109203WM3350N0001MG	86,93	11,41
5108401WM3350N0001IG	149,02	5,54
5108403WM3350N0001EG	1.302,55	29,89
5108409WM3350N0001AG	658,44	38,05
5108406WM3350N0001UG	300,58	5,00
5108407WM3350N0001HG	281,84	7,00
5108408WM3350N0001WG	144,93	9,70
5107405WM3350N0001HG	103,30	11,74
TOTAL	12.412,20	383,80
ESTIMACIÓN DE COSTES		
Precio estimado por m² (€/m²)	Superficie de intervención (m²)	Precio estimado de la intervención (€)
60	1607,18	96.430,90
OTRAS DETERMINACIONES		

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN		AU-1.7
NOMBRE		PEDRAJAS - BARRIO ESCUELA
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
LOCALIZACIÓN		DATOS GENERALES
	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	
	Tramos de las calles Barrio Escuela y Barrio Iglesia que se hallan sin urbanizar.	
	OBJETIVOS Y PROPUESTAS	
	Ejecutar la urbanización en los tramos de viario objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.	
TIPO DE ACTUACIÓN		
Aislada de Urbanización		
DATOS DE ORDENACIÓN		
ORDENANZA		5.1 y 5.2
Nº DE PARCELAS IMPLICADAS		13
SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN (m²)		1.673,49
METROS LINEALES DE VIARIO (m)		244,76
ANCHO MEDIO (m)		5,85
PARCELAS IMPLICADAS		
Referencia catastral	Superficie parcela (m²)	Fronte de parcela afectado (m)
5307809WM3350N0001YG	459,70	5,33
5307828WM3350N0001IG	1.171,48	53,59
5307827WM3350N0001XG	1.411,92	51,84
5306109WM3350N0001LG	254,84	24,97
5306104WM3350N0001BG	982,63	82,12
5306105WM3350N0001YG	572,87	25,13
5306106WM3350N0001GG	824,05	17,27
5206701WM3350N0001WVG	113,04	8,55
5206702WM3350N0001AG	76,01	7,18
5206703WM3350N0001BVG	149,86	11,20
5206704WM3350N0001YVG	246,99	10,35
5206707WM3350N0001PG	527,02	32,60
5206708WM3350N0001LGG	860,01	8,60
TOTAL	7.650,43	338,73
ESTIMACIÓN DE COSTES		
Precio estimado por m² (€m²)	Superficie de intervención (m²)	Precio estimado de la intervención (€)
60	1.673,49	100.409,27
OTRAS DETERMINACIONES		

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN		AU-1.8
NOMBRE	PEDRAJAS - BARRIO IGLESIA	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
LOCALIZACIÓN	DATOS GENERALES	
	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Tramo de la calle Barrio Iglesia que se halla sin urbanizar.	
	OBJETIVOS Y PROPUESTAS Ejecutar la urbanización en los tramos de viario objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.	
	TIPO DE ACTUACIÓN Aislada de Urbanización	
	DATOS DE ORDENACIÓN	
	ORDENANZA	5.2
Nº DE PARCELAS IMPLICADAS	5	
SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN (m²)	588,66	
METROS LINEALES DE VIARIO (m)	100,95	
ANCHO MEDIO (m)	5,68	
PARCELAS IMPLICADAS		
Referencia catastral	Superficie parcela (m²)	Fronte de parcela afectado (m)
5206712WM3350N0001TG	1.579,93	20,23
5206711WM3350N0001LG	608,63	18,65
5206710WM3350N0001PG	830,53	25,71
5206708WM3350N0001LG	887,35	14,06
5206709WM3350N0001TG	144,73	22,65
TOTAL	4.051,18	101,30
ESTIMACIÓN DE COSTES		
Precio estimado por m² (€/m²)	Superficie de intervención (m²)	Precio estimado de la intervención (€)
60	588,66	35.319,41
OTRAS DETERMINACIONES		

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN		AU-1.9
NOMBRE		PEDRAJAS - CALLE SORIA
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
LOCALIZACIÓN		DATOS GENERALES
	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	
	Tramo de la calle Soria que se halla sin urbanizar.	
	OBJETIVOS Y PROPUESTAS	
	Ejecutar la urbanización en los tramos de viario objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.	
TIPO DE ACTUACIÓN		
Aislada de Urbanización.		
DATOS DE ORDENACIÓN		
ORDENANZA		5.1 y 5.2
Nº DE PARCELAS IMPLICADAS		11
SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN (m²)		1.022,78
METROS LINEALES DE VIARIO (m)		163,00
ANCHO MEDIO (m)		7,00
PARCELAS IMPLICADAS		
Referencia catastral	Superficie parcela (m²)	Fronte de parcela afectado (m)
5307517WM3350N0001HG	1.964,10	24,70
5307519WM3350N0001AG	980,07	34,70
5307520WM3350N0001HG	280,63	22,32
5307521WM3350N0001WG	324,28	10,20
5307522WM3350N0001AG	498,94	22,20
5307818WM3350N0001FG (parcialmente)	1.074,93	25,70
5307817WM3350N0001TG	1.669,49	37,30
5307816WM3350N0001LG	1.444,05	35,10
5307516WM3350N0001UG	1.637,00	22,70
5307515WM3350N0001ZG	1.081,35	4,64
TOTAL	10.954,83	239,56
ESTIMACIÓN DE COSTES		
Precio estimado por m² (€/m²)	Superficie de intervención (m²)	Precio estimado de la intervención (€)
60	1022,78	61.366,80
OTRAS DETERMINACIONES		

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN		AU-2.2
NOMBRE		OTERUELOS - BARRIO NOBLEZA 1
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
LOCALIZACIÓN		DATOS GENERALES
	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	
	Tramo de la calle Barrio Nobleza que se halla sin urbanizar.	
	OBJETIVOS Y PROPUESTAS	
	Ejecutar la urbanización en los tramos de viario objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.	
	TIPO DE ACTUACIÓN	
Aislada de Urbanización		
DATOS DE ORDENACIÓN		
ORDENANZA	5.1 y 5.2	
Nº DE PARCELAS IMPLICADAS	9	
SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN (m²)	705,54	
METROS LINEALES DE VIARIO (m)	55,50	
ANCHO MEDIO (m)	14,02	
PARCELAS IMPLICADAS		
Referencia catastral	Superficie parcela (m²)	Fronte de parcela afectado (m)
3121414WM3332S0001GE	143,27	8,00
3121413WM3332S0001YE	936,97	12,16
3121407WM3332S0001WE	631,87	3,71
3121401WM3332S0001JE	181,41	28,33
3121403WM3332S0001SE	160,14	11,44
3121404WM3332S0001ZE	28,15	3,26
3121306WM3332S0001SE	190,26	9,75
3121305WM3332S0001EE	605,94	20,30
3121303WM3332S0001IE	1.064,69	31,93
TOTAL	3.942,69	128,88
ESTIMACIÓN DE COSTES		
Precio estimado por m² (€/m²)	Superficie de intervención (m²)	Precio estimado de la intervención (€)
60	705,54	42.332,39
OTRAS DETERMINACIONES		

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN		AU-2.3
NOMBRE		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
LOCALIZACIÓN		DATOS GENERALES
	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	
	Tramo de la calle Barrio Nobleza que está sin urbanizar.	
	OBJETIVOS Y PROPUESTAS	
	Ejecutar la urbanización en los tramos de viario objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.	
	TIPO DE ACTUACIÓN	
Aislada de Urbanización		DATOS DE ORDENACIÓN
ORDENANZA		5.1 y 5.2
Nº DE PARCELAS IMPLICADAS		11
SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN (m²)		617,72
METROS LINEALES DE VIARIO (m)		127,23
ANCHO MEDIO (m)		6,50
PARCELAS IMPLICADAS		
Referencia catastral	Superficie parcela (m²)	Frente de parcela afectado (m)
3122204WM3332S0001KE	160,60	15,13
3122205WM3332S0001RE	236,25	18,55
3122206WM3332S0001DE	109,33	24,34
3122207WM3332S0001XE	159,46	7,68
3122208WM3332S0001IE	407,12	29,78
3122201WM3332S0001FE	174,73	15,59
3121301WM3332S0001DE	269,03	22,04
3121320WM3332S0001GE	936,87	49,64
3121303WM3332S0001IE	1.064,69	16,83
3121414WM3332S0001GE	143,27	20,20
3121413WM3332S0001YE	936,97	38,16
TOTAL	4.598,31	257,94
ESTIMACIÓN DE COSTES		
Precio estimado por m² (€/m²)	Superficie de intervención (m²)	Precio estimado de la intervención (€)
60	617,72	37.062,90
OTRAS DETERMINACIONES		

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN		AU-3.1
NOMBRE	TOLEDILLO- CALLE IGLESIA	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
LOCALIZACIÓN		DATOS GENERALES
	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	
	Tramo de la calle Iglesia que está sin urbanizar.	
	OBJETIVOS Y PROPUESTAS	
	Ejecutar la urbanización en los tramos de viario objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.	
TIPO DE ACTUACIÓN		
Aislada de Urbanización		
DATOS DE ORDENACIÓN		
ORDENANZA	5.2	
Nº DE PARCELAS IMPLICADAS	6	
SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN (m²)	240,17	
METROS LINEALES DE VIARIO (m)	39,28	
ANCHO MEDIO (m)	5,90	
PARCELAS IMPLICADAS		
Referencia catastral	Superficie parcela (m²)	Fronte de parcela afectado (m)
4885410WM3248N0001TR	971,51	26,21
42900C041000010001SI	3416,74	13,35
4885811WM3248N0001UR	144,49	3,60
4885810WM3248N0001ZR	301,25	11,42
4885809WM3248N0001HR	403,57	15,57
4885808WM3248N0001UR	141,7115	8,81
TOTAL	5.379,27	78,96
ESTIMACIÓN DE COSTES		
Precio estimado por m² (€m²)	Superficie de intervención (m²)	Precio estimado de la intervención (€)
60	240,17	14.410,14
OTRAS DETERMINACIONES		

4. NORMATIVA SECTORIAL INCORPORADA**4.1. NORMATIVA ARQUEOLÓGICA****4.1.1. GRADOS DE PROTECCIÓN**

La normativa arqueológica integrada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Soria establece unos grados de protección arqueológica ajustados a la normativa patrimonial vigente en Castilla y León: Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril). Dichos grados de protección son los siguientes:

1. **Integral:** se incluyen en este epígrafe los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados, las zonas de especial interés arqueológico-histórico y aquellas piezas singulares que por sus propias características deben ser respetadas en su integridad.

Para ellos se establece la realización de actuaciones vinculadas con su investigación, excavación arqueológica, consolidación, integración y puesta en valor, o cualquier otra permitida por la legislación vigente sobre Patrimonio y/o Urbanismo, siempre con las pertinentes autorizaciones emitidas por parte de la Administración competente en materia de Patrimonio Arqueológico.

2. **Preventiva:** se establece para aquellas zonas que pueden mantener una secuencia estratigráfica intacta con elementos patrimoniales (estructurales y de cultura material) de menor relevancia que en el grado integral, con yacimientos catalogados sobre los que no haya una prohibición expresa para realizar obras en su área delimitada.

Se estructuran para esta protección diferentes grados de actuación: grado 1 (excavación y sondeos arqueológicos), grado 2 (controles arqueológicos), grado 3 (estudios arqueológicos sobre áreas de protección genérica) y hallazgos casuales.

Así mismo, son de aplicación en todo el ámbito de la Modificación Puntual los Arts. 2.7.5 a 2.7.10, de la Normativa Urbanística del vigente PGOU de Soria (2006), que recogen la normativa arqueológica vigente en el conjunto del municipio. Se adjunta íntegramente en el Anexo Arqueológico de la presente Modificación Puntual.

4.1.2. CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN

La aplicación de la normativa arqueológica a los yacimientos, hallazgos y áreas de cautela identificados en el ámbito de los tres barrios, y recogidos en el Catálogo Arqueológico que se adjunta como anexo de la presente Modificación Puntual, se realizará conforme a lo detallado en las siguientes tablas.

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA**5. NORMATIVA SECTORIAL INCORPORADA**

CLASIFICACIÓN	NOMBRE ENCLAVE	LOCALIDAD MUNICIPIO	SECTOR SU-NC	GRADO DE PROTECCIÓN	OBSERVACIONES
Yacimientos y hallazgos arqueológicos	Cueva Grande	Oteruelos Soria	---	Integral	<ul style="list-style-type: none">- Bien de Interés Cultural por clasificación genérica (arte rupestre español)- Dista unos 2 Km del pueblo- Cuenta con un entorno de protección establecido en un radio de protección de 50 m desde el centro del abrigo
	La Cueva Larga	Oteruelos Soria	---	Integral	<ul style="list-style-type: none">- Bien de Interés Cultural por clasificación genérica (arte rupestre español)- Dista unos 2 Km del pueblo- Dista unos 2 Km del pueblo- Cuenta con un entorno de protección establecido en un radio de protección de 50 m desde el centro del abrigo
	Estela funeraria	Oteruelos Soria	SE 27.03 Oteruelos Este	Integral	<ul style="list-style-type: none">- Ubicada en el pueblo, junto a la iglesia parroquial.- No podrá trasladarse sin previa autorización.
	El Prado de Santa María	Pedrajas Soria	---	Integral	<ul style="list-style-type: none">- Bien de Interés Cultural por clasificación genérica (arte rupestre español)- Dista unos 600 m del pueblo.- Cuenta con un entorno de protección establecido en un radio de protección de 50 m desde el centro del abrigo.
	Sarcófago (embutido en antigua fragua)	Pedrajas Soria	SE 28.02 Pedrajas Norte	Integral	<ul style="list-style-type: none">- Ubicada en el pueblo, en la fábrica de la antigua fragua (recientemente consolidada).- No podrá trasladarse sin previa autorización.

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA**5. NORMATIVA SECTORIAL INCORPORADA**

CLASIFICACIÓN	NOMBRE ÁREA	LOCALIDAD MUNICIPIO	SECTOR SU-NC	GRADO DE PROTECCIÓN	OBSERVACIONES
Áreas de cautela arqueológica	Entorno de la iglesia de Santo Domingo de Guzmán	Oteruelos Soria	SE 27.03 Oteruelos Este	Preventiva Grado 2: control arqueológico	- Ámbito de protección en el entorno de la iglesia, con un perímetro de 15 m desde la propia construcción. Posible localización de evidencias del antiguo cementerio y de niveles medievales.
	Entorno de la iglesia de Santo Tomás Apóstol	Pedrajas Soria	SE 28.02 Pedrajas Norte	Preventiva Grado 2: control arqueológico	- Ámbito de protección en el entorno de la iglesia, con un perímetro de 15 m desde la propia construcción. Posible localización de evidencias del antiguo cementerio y de niveles medievales.
	Entorno de la iglesia de Ntra. Sra. del Rosario	Toledillo Soria	SE 29.01 Toledillo	Preventiva Grado 2: control arqueológico	- Ámbito de protección en el entorno de la iglesia, con un perímetro de 15 m desde la propia construcción. Posible localización de evidencias del antiguo cementerio y de niveles medievales.
	Sistema de abastecimiento de agua c/ Cruz, en Oteruelos	Oteruelos Soria	SE 27.03 Oteruelos Este SE 27.04 Oteruelos Sur	Preventiva Grado 2: control arqueológico	- Infraestructura hidráulica, en la que se incluye un pozo, una arqueta de decantación y tres fuentes, además de la propia conducción subterránea. - Documentación de un singular viaje de aguas.
	Lavadero	Toledillo Soria	SE 29.01 Toledillo	Preventiva Grado 2: control arqueológico	- Documentación de estructura singular.

4.2. CARRETERAS DEL ESTADO**4.2.1. TRAMO URBANO**

A los efectos de lo previsto en los artículos 46 y 47 de la Ley 37/2015, de carreteras del estado, en el Plano de Ordenación PO-1.3 se refleja el tramo urbano de la Carretera N-234 a su paso por Toledillo, diferenciando así mismo la parte de este tramo con consideración de travesía.

También se indican en ese plano los límites de las zonas de dominio público y servidumbre, junto con la línea límite de edificación aplicable.

4.2.2. PROTECCIÓN ACÚSTICA

En el núcleo de Toledillo, los proyectos presentados ante el Ayuntamiento para solicitud de licencia de edificación de nuevas construcciones, incluirán un estudio de determinación de los niveles sonoros medidos en la parcela, generados por el tráfico de la N-234, incluyendo planos de representación de las isofonas correspondientes. En caso de que estos valores superen los máximos establecidos en la normativa acústica aplicable, el proyecto contemplará los medios de protección acústica imprescindibles para reducir dichos valores por debajo de los máximos admitidos.

Los valores máximos y el resto de condiciones aplicables se recogen en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León, complementada por la estatal Ley 37/2003, de Ruido y el Real Decreto 1367/2007.

4.3. AFECIONES HIDROLÓGICAS**4.3.1. AUTORIZACIONES**

La realización de cualquier obra que pueda afectar a un cauce o que esté situada dentro de su zona de policía, requerirá autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Duero, tanto en Suelo Rústico como en Suelo Urbano y Urbanizable; atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, ya los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4.3.2. VERTIDOS

Con carácter general, se deberán tener en cuenta las siguientes obligaciones en materia de vertidos.

1. El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al Ayuntamiento de Soria, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Para lo cual, el Ayuntamiento deberá elaborar y aprobar una Ordenanza de Vertidos, en caso de no disponer de la misma, para una correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal.
2. Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en el desarrollo de Suelo Urbano y Urbanizable, las redes de servicios urbanos, entre ellas el saneamiento, deberán conectarse a los sistemas generales municipales, que, en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento.
3. Asimismo, se recuerda que corresponde a las entidades locales la competencia sobre alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, según lo establecido en la letra I del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

**5. PLANOS DE ORDENACIÓN**

PO-1.1	PEDRAJAS.	Ordenación detallada. Calificación y gestión.	1/1.000
PO-1.2	OTERUELOS		1/1.000
PO-1.3	TOLEDILLO		1/1.000
PO-2.1	PEDRAJAS.	Ordenación sobre Ortofoto	1/1.000
PO-2.2	OTERUELOS		1/1.000
PO-2.3	TOLEDILLO		1/1.000
PO-3.1	PEDRAJAS.	Servicios urbanos. Red de abastecimiento de agua.	1/1.000
PO-3.2	OTERUELOS		1/1.000
PO-3.3	TOLEDILLO		1/1.000
PO-4.1	PEDRAJAS.	Servicios urbanos. Red de Saneamiento.	1/1.000
PO-4.2	OTERUELOS		1/1.000
PO-4.3	TOLEDILLO		1/1.000