



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN MAV/1008/2023, de 9 de agosto, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 29 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, en el sector SE SUNC 13.01 García Solier.

Visto el expediente de la modificación N.º 29 del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Soria, relativa al sector “SE SUNC 13.01 García Solier”, promovido por Europea de Viviendas Duero Soria S.L., 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.– Con fecha 2 de diciembre de 2021, D. Ignacio de Marco Cabrerizo, en representación de la mercantil Europea de Viviendas Duero Soria S.L., presenta solicitud de tramitación de la Modificación del PGOU de Soria en el sector de suelo urbano no consolidado SE SUNC 130.1 García Solier.

Tal como se expresa en la Memoria vinculante, el objeto de la modificación es plantear una nueva ordenación del sector más coherente desde el punto de vista del trazado viario y de la definición de las edificaciones, buscando un mejor soleamiento, una coherencia con el entorno y la integración de las energías limpias. Concretamente, la nueva ordenación afecta a los siguientes aspectos de la ordenación vigente:

- Eliminación de las condiciones de ordenación general potestativas establecidas por el PGOU.
- Ajuste de la delimitación del Sector y la superficie del sistema general viario a la realidad física.
- Elevación del número de plantas máximo de 7 a 9.
- Reordenación de los espacios libres y del equipamiento.
- Supresión de los viarios rodados, sustituyéndolos por sistema peatonal.

La ordenación propuesta por la presente modificación concentra la edificabilidad permitida de Uso residencial del Sector SE SUNC 13.01 al frente Sur de la Avenida de Valladolid, actuando estos volúmenes como «fachada» del ámbito, conformando un edificio adosado a la edificación preexistente y remata el frente, un fondo de edificación de 21 m y una altura de nueve (9) plantas similares a las de las edificaciones próximas. Las plantas bajas se pueden destinar al Uso Terciario Comercial, permitiendo ampliar el fondo máximo. La orientación de las viviendas del sector es mayoritariamente al Sur.

Tercero.– Sobre el documento dispuesto para aprobación inicial se procede a solicitar los siguientes informes, que fueron emitidos en las fechas que se señalan:

- Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo (21 de octubre de 2022)
- Diputación Provincial de Soria (19 de julio de 2022)
- Subdelegación del Gobierno en Soria (23 de junio de 2022)
- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital
- Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales (29 de julio de 2022 y 2 de marzo de 2023)
- Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León (28 de junio de 2022)
- Confederación Hidrográfica del Duero (6 de octubre de 2022).

En el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Castilla y León se advierte que deben subsanarse una serie de deficiencias.

No se solicita informe a la Agencia de Protección Civil existiendo en la Memoria Informativa de la Modificación Puntual justificación de la innecesaridad del mismo.

Cuarto.– En cuanto al trámite ambiental, mediante escrito de fecha 7 de diciembre de 2021 se remite a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, que culmina con la Orden *FYM/303/2022, de 1 de abril, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación puntual N.º 29 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, calle García Solier*, que concluye que «...no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que se considere lo establecido en el informe de *Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1ª del Capítulo I de la Ley de evaluación ambiental.*»

Quinto.– Con fecha 26 de julio de 2022, el Pleno del Ayuntamiento de Soria, por unanimidad de sus miembros, acuerda :

- La aprobación inicial de la Modificación Puntual N.º 29 del PGOU de Soria.
- La apertura de un periodo de información pública de dos meses de duración sobre el documento aprobado inicialmente en dicho Pleno.

Dicho período de información pública fue anunciado en el B.O.C. y L. N.º 152/2022, de 8 de agosto, en El Heraldo-Diario de Soria, en su edición de 29 de julio de 2022, así como en la web del Ayuntamiento desde el 28 de julio al 5 de octubre de 2022. En dicho periodo sólo se presentaron 5 alegaciones, de acuerdo con certificado de aprobación provisional emitido por el Secretario del Ayuntamiento de Soria.

Sexto.– Con fecha de 20 de marzo de 2023, el Pleno del Ayuntamiento de Soria, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Municipal Informativa de Desarrollo Sostenible y Medio Ambiente de 15 de marzo de 2022, y por mayoría absoluta del número legal de sus miembros, con 19 votos a favor y dos en contra, acordó la resolución de las alegaciones presentadas, así como aprobar provisionalmente la Modificación N.º 29 del PGOU de Soria en el sector SE SUNC 130.1 García Solier, y elevar el expediente a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio para su aprobación definitiva.

Séptimo.– Con fecha 30 de marzo de 2023 tiene entrada en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio el expediente, a los efectos de su tramitación para aprobación definitiva.

Examinada la documentación remitida, mediante escrito de 24 de abril de 2023, se requiere al Ayuntamiento de Soria para que subsane una serie de deficiencias, teniendo entrada dicha subsanación con fechas 4 y 9 de mayo de 2023.

Con fechas 10 y 16 de mayo de 2023, el Servicio de Urbanismo formula informes técnico y jurídico sobre cuya base la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo formula propuesta, que somete a la consideración del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León que, en sesión celebrada el 24 de mayo de 2023, informa favorablemente la Modificación Puntual N.º 29 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, relativa al sector «SE SUNC 13.01 García Solier», promovido por Europea de Viviendas Duero Soria S.L., *condicionando su aprobación definitiva al previo envío del expediente al Consejo Consultivo de Castilla y León para consulta.*

En cumplimiento de ese condicionante, el Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio elevó el expediente para recabar el informe preceptivo del Consejo Consultivo de Castilla y León.

Octavo.– Con fecha 3 de agosto de 2023, la Sección Segunda del citado órgano consultivo emite dictamen favorable a la aprobación definitiva, por considerar que:

«1º.– La diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres previstos en la propuesta de modificación puntual del PGOU de Soria SE SUNC 13.01 García Solier, cumple la exigencia formal de motivación y la de sustitución de los que se eliminan por otros de superficie y funcionalidad similar, establecidas en la normativa urbanística conforme a los artículos 169.3.b) y 172 del reglamento de Urbanismo.

2º.– Procede aprobar la modificación puntual referida, en lo que se refiere a espacios libres previstos.»

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La aprobación definitiva de la modificación puntual N.º 29 del PGOU de Soria afecta tanto a determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada, de acuerdo con lo establecido en los artículos 41 y 42 de la LUCyL y 80 y 101 del RUCyL,

Su aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el artículo 58.3, que se remite al 54, todos ellos de la LUCyL. En concreto, dicha aprobación es competencia del Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, al tratarse de una capital de provincia conforme al art. 160.1.b) del RUCyL.

II.– La tramitación de la modificación del PGOU se adecúa a lo establecido en el citado artículo 58.3 de la LUCyL y en los artículos 153 y siguientes del RUCyL, en concreto:

- El Ayuntamiento de Soria ha procedido a la aprobación inicial del documento y a someterlo a información pública por un plazo de dos meses, insertando el anuncio en el B.O.C. y L., en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, y en su página Web, 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 Diputación Provincial de Soria y la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- 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, Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital (Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual) y la Confederación Hidrográfica del Duero.
- Respecto a los informes requeridos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, se solicitó informe a la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- En cumplimiento del artículo 54.1 de la LUCyL, y el artículo 159 del RUCyL, el Ayuntamiento de Soria ha aprobado provisionalmente la modificación propuesta de su PGOU.

III.– Los acuerdos de sometimiento a información pública, así como de aprobación inicial y provisional de la modificación, 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.– El trámite ambiental, como ya se ha puesto de manifiesto en el Antecedente Cuarto, se ha llevado a cabo de forma correcta.

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, en la Memoria vinculante se acredita el interés público de la modificación, sustentado en la mejora de los servicios urbanos y de las condiciones de habitabilidad del entorno, en la obtención de suelo para

espacios libres, equipamientos y viviendas con protección pública, y en la colmatación del vacío urbano existente.

La modificación persigue una ordenación más coherente con el entorno, guiada por el principio de desarrollo sostenible; la subsanación de incompatibilidades existentes dentro de la ordenación establecida por el PGOU; la potenciación de usos terciarios comerciales y, en consecuencia, la contribución a la mezcla de actividades, así como la mejora de la calidad urbana del entorno con el aumento de dotaciones.

VI.– De acuerdo con la distribución de competencias municipales y autonómicas que establece la LUCyL, se considera que el Ayuntamiento de Soria ha ejercido adecuadamente las propias hasta la aprobación provisional, y, a la vista de los informes que constan en el expediente, también en cuanto a las atribuidas a la Comunidad Autónoma en la forma que precisa en apartado 2 del artículo 161 del RUCyL (desarrollo del apartado 2 del artículo 54 de la LUCyL):

- a) Control de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento: este control es pleno, salvo si entran en juego conceptos jurídicos indeterminados que no afecten a competencias supramunicipales, para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.
- b) Control de oportunidad de las determinaciones, que debe limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito del interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y en la Normas Urbanísticas de Coordinación.

Según los informes técnico y jurídico del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo citados al final del Antecedente Séptimo, el procedimiento llevado a cabo es correcto y el contenido de la modificación resulta adecuado.

VII.– De acuerdo con el artículo 172 del RUCyL *«la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libre públicos o los equipamientos públicos... requiere que la superficie de espacio libre o equipamiento...sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente .superficie y funcionalidad, situada: ...b) cuando se trate de suelo urbano no consolidado...en el mismo sector».*

En el caso que nos ocupa, se cumple lo establecido en el precepto, ya que como se establece en la Memoria Vinculante: *«Respecto a las superficies de espacios libres, equipamientos y aparcamientos, la ficha del PGOU para el sector SE SUNC 13-01 establece la cuantía de las dotaciones mínimas, las cuales son superiores a las establecidas por el RUCyL, circunstancia que se ha mantenido en la presente Modificación Puntual y se ha aumentado en el caso de los Espacios Libres.*

Por tanto, se justifica que la alteración llevada a cabo por la nueva Ordenación del Sector SE SUNC 13-01, aumenta ligeramente las dotaciones, mejora la funcionalidad, tanto de Sistemas generales como de Sistemas Locales y por tanto cumple con lo establecido en el Artículo 172 del RUCyL.»

Así se señaló en la propuesta elevada al Consejo (que incluía una tabla del documento), que con la modificación la superficie calificada para espacios libres públicos pasa de 1.232 a 1.448,39 m² y la de equipamientos públicos de 1.232 a 2.234,38 m².

VIII.– De conformidad con lo establecido en el artículo 4.1.i) párrafo 6º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, el Consejo Consultivo deberá ser consultado por la Administración en los expedientes que, como el que nos ocupa, versen sobre *«modificación de los planes urbanísticos cuando tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos.»*

Llevado a cabo este trámite, tal como se señala en el Antecedente de Hecho Octavo, el citado órgano consultivo emitió dictamen en el que se concluye el cumplimiento de lo exigido en los artículos 169.3.b) y 172 del RUCyL.

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, de acuerdo con el Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León de 29 de diciembre de 2022 y, conforme a la competencia que me atribuyen los artículos 136.2 de la Ley 5/1999, 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 artículo 1 del Decreto 9/2022, de 5 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio y el 71.1 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno de la Administración de la Comunidad de Castilla y León,

RESUELVO

Aprobar definitivamente la Modificación N.º29 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, relativa al sector «SE SUNC 13.01 García Solier», promovido por Europea de Viviendas Duero Soria S.L., de acuerdo con el documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Soria el 20 de marzo de 2023.

Se inserta a continuación un índice de documentos y la memoria vinculante. 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 1 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 Valladolid, 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, 9 de agosto de 2023.

*El Consejero de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio,*
Fdo.: JUAN CARLOS SUÁREZ-QUIÑONES FERNÁNDEZ

ÍNDICE

MEMORIA:

- MEMORIA INFORMATIVA.
- MEMORIA VINCULANTE:
 - I. Conveniencia y oportunidad.
 - II. Objetivos y propuestas de ordenación.
 - III. Justificación de la ordenación general.
 - IV. Ordenación detallada.
 - V. Ficha comparada.
 - VI. Resumen ejecutivo.
 - VI. Trámite ambiental.
 - VII. Condiciones accesibilidad. Orden TMA/851/2021.
 - VIII. Ley 5/2009, de 4 de junio, de Ruido de Castilla y León.
 - IX. Presentación.
- ESTUDIO ECONÓMICO:
 - I. Estudio económico.
 - II. Informe de sostenibilidad económica
- NORMATIVA URBANÍSTICA.
- PLANOS.



Diligencia: para hacer constar que el presente documento de modificación puntual núm. 29 SE SUNC-13.01 "García Solier " fue aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 20 de marzo de 2023.
El Secretario General.

Sello de Órgano de Secretarías (C de
Ayuntamiento de 15/08/2023
HASH: d00ecc5929665830479f3263406837



DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA



Cód. Validación: QJ9WEGE7CTYS6SM9ZCYSLAR
Verificación: [https://sede.bocyl.es/verificac](#)
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 71

ÍNDICE de CONTENIDO

Contenido

DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA.....	4
MI-I.-ANTECEDENTES	4
MI-I.A.-OBJETO	4
MI-I.B.-AUTOR	4
MI-I.C.-ENCARGO	4
MI-II.-MARCO TERRITORIAL	5
MI-II.A.-SITUACIÓN	5
MI-II.B.-MORFOLOGÍA y TOPOGRAFÍA	5
MI-II.C.-PARCELARIO y ESTADO de la PROPIEDAD	6
MI II.D.-INFRAESTRUCTURAS	8
MI II.E.-EDIFICACIONES	11
MI-III.-MARCO NORMATIVO	12
MI-III.A.-LEGISLACIÓN APLICABLE	12
MI-III.B.-MARCO LEGAL	14
MI-III.C.-PLANEAMIENTO APLICABLE.....	16
MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES	16
MI-IV.-PLANEAMIENTO SOBRE las PARCELAS	27
MI-IV.A.-ANÁLISIS de la ORDENACIÓN DETALLADA SE-SUNC 13-01.....	27
MI-IV.B.-CONCLUSIONES de la ORDENACIÓN DETALLADA SE-SUNC 13-01	30
DN-MV: MEMORIA VINCULANTE	32
MV-I.-CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD	32
MV-II.-OBJETIVOS y PROPUESTAS de ORDENACIÓN	33
MV-II.A.-OBJETIVOS y CRITERIOS de GENERALES.....	33
MV-II.B.-OBJETIVOS y CRITERIOS de CLASIFICACIÓN	33
MV-II.C.-CRITERIOS de la ORDENACIÓN	34
MV-II.D.-JUSTIFICACIÓN de los OBJETIVOS y PROPUESTAS.....	36
MV-II.E.-ANÁLISIS de la INFLUENCIA de la MODIFICACIÓN SOBRE el MODELO TERRITORIAL.....	37
MV-II.F.-IDENTIFICACIÓN y JUSTIFICACIÓN de las DETERMINACIONES que se ALTERAN	37
MV-II.G.-DOTACIONES EXISTENTES y PREVISTAS por la MODIFICACIÓN	40
MV.-III.- JUSTIFICACIÓN de la ORDENACIÓN GENERAL.....	42
MV-III.A.-DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	42
MV-III.B.- USO PREDOMINANTE	42
MV-III.C.- PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	42
MV-III.D.-EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN USOS PRIVADOS	43
MV-III.E.-DENSIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA	43
MV-III.F.-ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	43



MV-III.G.-ÍNDICE DE VARIEDAD USO	44
MV-IV.-ORDENACIÓN DETALLADA	46
MV-IV.A.-CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	46
MV-IV.C.-DETERMINACIÓN APROVECHAMIENTO MEDIO	57
MV-IV.D.-DELIMITACIÓN de UNIDADES de ACTUACIÓN	59
MV-IV.E.-USOS FUERA de ORDENACIÓN	59
MV-IV.F.-PLAZOS para CUMPLIMIENTO de los DEBERES URBANÍSTICOS.....	59
MV-IV.G.-ÁREAS de TANTEO y RETRACTO	59
MV-V.-FICHA COMPARADA	60
MV-VI.-RESUMEN EJECUTIVO	61
MV-VI.A.-RESUMEN EJECUTIVO.....	61
MV-VI.B.-ÁMBITO DE NUEVA ORDENACIÓN	61
MV-VI.C.-ÁMBITO y DURACIÓN de la SUSPENSIÓN de LICENCIAS.....	61
MV-VI.D.-ALTERACIÓN de las DETERMINACIONES ACTUALES del PGOU	61
MV-VI.-TRAMITE AMBIENTAL	62
MV-VII.-CONDICIONES ACCESIBILIDAD. ORDEN TMA/851/2021	62
MV-VIII.- LEY 5/2009, de 4 de JUNIO, del RUIDO de CASTILLA y LEÓN	63
MV-IX.- PRESENTACIÓN	64
DN-EE: ESTUDIO ECONÓMICO	65
EE-I.-ESTUDIO ECONÓMICO.....	65
EE-I.A.-ANTECEDENTES	65
EE-I.B.-VALORACIÓN y FINANCIACIÓN.....	65
EE-I.C.-ESTIMACIÓN de las OBRAS de URBANIZACIÓN del SECTOR SE-13.01.	66
EE-I.D.-ESTIMACIÓN de los GASTOS de URBANIZACIÓN del SECTOR SE-13.01	66
EE-I.E.-CUOTAS de PARTICIPACIÓN del SECTOR SE-13.01	67
EE-I.F.-VALORACIÓN de los APROVECHAMIENTOS.....	68
EE-II.-INFORME de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	69
EE-II.A.-GASTOS.....	69
EE-II.B.-INGRESOS.....	70
EE-II.C.-BALANCE ECONÓMICO para HACIENDA PUBLICA LOCAL	71
EE-II.D.-CONCLUSIÓN	71



DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA

MI-I.-ANTECEDENTES

MI-I.A.-OBJETO

El municipio de Soria cuenta, para su ordenación urbanística, con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por Orden FOM/409/2006 de 10 de marzo, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria el 26 de abril de 2006.

El objeto del presente trabajo es la redacción de la documentación necesaria para la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, con el fin de alterar las condiciones de carácter vinculante de la ordenación propuesta para el sector SE SUNC- 13-01, así como como la mejora del medio urbano y sus dotaciones.

El presente documento pretende establecer a su vez condiciones de los Usos que permitan cumplir los objetivos de integración social de la Actividad Urbanística y conseguir un espacio urbano de calidad.

Para conseguir los propósitos mencionados se pretende la alteración de los parámetros de Ordenación General y Detallada en el ámbito de actuación.

MI-I.B.-AUTOR

La presente MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de SORIA ha sido realizada por **D. IGNACIO CABRERIZO DE MARCO**, Arquitecto, colegiado nº 2694, perteneciente a la Demarcación de Soria del Colegio de Arquitectos de Castilla y León Este, con domicilio profesional en la Calle Santa Luisa de Marillac nº5 bajo de Soria.

MI-I.C.-ENCARGO

El encargo se realiza por **EUROPEA DE VIVIENDAS DUERO SORIA S.L.**



MI-II.-MARCO TERRITORIAL

Se procede a describir el marco territorial de las áreas o sectores que conforman el ámbito de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL y que son los siguientes:

- SECTOR SE SUNC- 13-01 "Calle García Solier"

MI-II.A.-SITUACIÓN

La delimitación del solar queda definida por el resto del solar que queda libre en la manzana que forman las Calles García Solier, Calle Ávila, Avenida de Valladolid y Avenida de la Constitución, deduciéndose inmediatamente que se trata de un vacío de la trama urbana.



Se sitúa dentro de la trama urbana de la ciudad de Soria, en el cruce estratégico (Avenida de Valladolid - Calle Eduardo Saavedra), dos de las principales arterias de comunicación de la ciudad.

El solar como se puede apreciar está completamente integrado en la trama urbana y rodeado de edificaciones desarrolladas a través de los diferentes Planes Generales de Ordenación Urbana de Soria.

MI-II.B.-MORFOLOGÍA y TOPOGRAFÍA

La topografía es sensiblemente plana delimitada por las tres calles, García Solier por el Norte, Calle Ávila por el Este y el frente sur con la Avenida de Valladolid y en su zona interior marcada por la explanación existente. Al oeste linda con valla de la parcela catastral 3542105WM4234S0001GZ, denominada Avenida de Valladolid nº38 y que remata la esquina oeste de la manzana. Las cotas varían desde la esquina superior de la Avenida de Valladolid (1076.20) hasta la inferior que se ubica en la esquina de la Calle Ávila con la Calle García Solier (1074.05).



El terreno es fácilmente reconocible pues está totalmente vallado en todos sus lados tanto por la Calle García Solier como por la Calle Ávila y la Avenida de Valladolid. También se encuentra vallada respecto al bloque del lindero Oeste como la edificación de la edificación del lado sureste.

Respecto a la morfología del sector se han realizado varios levantamientos topográficos, uno que sirvió de base para la definición de las propiedades esto es la antigua U-4 del PGOU-1994, el cual se ha actualizado ya que le PGOU del año 2006 modifica esta delimitación.

Así del mismo se desprende que la superficie del sector se ajusta sustancialmente a la delimitación si bien hay pequeñas discrepancias con las medianerías de los edificios y con el actual trazado de la Avenida de Valladolid, donde se ha optado por el levantamiento que tienen las fincas en su origen antes de ser valladas por la alineación de la Avenida de Valladolid.

Se ha definido gráficamente en el *Plano de Información I-04.-Topografico*

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

Para la definición del parcelario se ha adoptado el levantamiento que sirvió para la delimitación de las fincas de la antigua unidad de Ejecución U-4 del PGOU de Soria de 1994, delimitación de fincas que fue aprobada por el Ayuntamiento de Soria y que se considera como deslinde de las mismas y es coincidente con los títulos de las fincas ya que estos no coinciden con las fincas catastrales.

Además, se ha realizado levantamiento topográfico actualizado pues hay algunos puntos topográficos que requieren ajuste de la superficie debido a las variaciones que ha sufrido la delimitación a lo largo de los años.

Hay un ligero aumento de la superficie en relación con la Avenida de Valladolid, donde se aprecia que el vallado de la finca está ligeramente desplazado en la realidad de entre 120 y 80 cm respecto a la definición de las fincas que se debe a que el PGOU ha delimitado por la "alineación" de los edificios de la Avenida de Valladolid sin tener en cuenta la definición de las fincas.

Así las superficies de las fincas Registrales son:





Titular Registral	Catastral	Derecho	Nº Finca PA	Cuota PA	Cuota FINCA	Nº Finca Registral	Superficie Asignada
ADOLFO ALCOCEBA MARTINEZ	FINCA 1	1A1	1	0.4074%	34.41%	3858	33.72
FE ALCOCEBA MARTINEZ		1A2	2	0.1382%	11.67%	3857	11.44
EUROPEA de VIVIENDAS DUERO SORIA S.L.		1A3	3	0.5223%	44.12%	3859	43.24
ALMARZA S.A		1A4	4	0.1160%	9.80%	3860	9.60
INOBILIARIA MARTINEZ TIERNO S.L.		1B1	5	0.4879%	14.00%	3861	40.39
EUROPEA de VIVIENDAS DUERO SORIA S.L.		1B2	6	0.8364%	24.00%	3862	69.24
EUROPEA de VIVIENDAS DUERO SORIA S.L.		1B3	7	0.5576%	16.00%	3863	46.16
EUROPEA de VIVIENDAS DUERO SORIA S.L.		1B4	8	0.9061%	26.00%	3864	75.01
EUROPEA de VIVIENDAS DUERO SORIA S.L.		1B5	9	0.6970%	20.00%	3865	57.70
EUROPEA de VIVIENDAS DUERO SORIA S.L.		1C	10	6.1754%	100.00%	3866	511.20
EUROPEA de VIVIENDAS DUERO SORIA S.L.	FINCA 2	2	11	2.7059%	100.00%	4045	224.00
ALMARZA S.A	FINCA 3	3A	12	1.0108%	38.00%	4049	83.68
EUROPEA de VIVIENDAS DUERO SORIA S.L.		3B	13	1.6492%	62.00%	4050	136.52
EUROPEA de VIVIENDAS DUERO SORIA S.L.	FINCA 4	4	14	1.7154%	100.00%	4051	142.00
ALMARZA S.A	FINCA 5	5A	15	8.7822%	100.00%	4052	727.00
ALMARZA S.A		5B	16	26.9628%	100.00%	4054	2232.00
EUROPEA de VIVIENDAS DUERO SORIA S.L.	FINCA 6	6A	17	23.3146%	100.00%	4053	1930.00
EUROPEA de VIVIENDAS DUERO SORIA S.L.		6B	18	16.9544%	100.00%	4055	1403.50
AYUNTAMIENTO de SORIA (*)	FINCA 7	7	19	6.0602%	100.00%		501.67
AYUNTAMIENTO de SORIA (*)	FINCA 8	8	20		100.00%		46.88
TOTAL				100.0000%			8324.95

Cód. Validación: CJI9M6EGE7CTYSC5S5W9ZCYSLAR
 Verificación: <https://soria.sedelectronica.es>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 71



MI II.D.-INFRAESTRUCTURAS

A continuación, se hace una descripción de los servicios e infraestructuras existentes en todos los viarios que se ven afectados por el presente documento

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

Según la planimetría que consta en los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Soria, la red de abastecimiento tiene el siguiente trazado dimensiones y materiales:

Avenida de Valladolid:

- 1 Ramal (a) que discurre por la acera de los números pares, de Fibrocemento diámetro 400 (FC-400), tiene 3 acometidas realizadas para abastecer a este terreno. Se encuentra junto al lindero del solar en la misma acera en una longitud de 77,26m.
- 1 Ramal (b) que discurre por la acera impar, de Fundición de diámetro 150 (FD-150). Se encuentra al otro lado de la calle.
- 1 Ramal (c) que se une al Ramal (a) en la acera que linda con el solar objeto de este informe justo en frente de dicho lindero, de Fundición de diámetro 125 (FG-125).

Calle García Solier:

- 1 Ramal (e) que discurre por la acera de los números impares de Fibrocemento diámetro 125 (FC-125). Se encuentra junto al lindero del solar en la misma acera en una longitud de 115,63m,
- 1 Ramal (f) que discurre por la acera par, de Fibrocemento de diámetro 125 (FC-125). Se encuentra al otro lado de la calle.

Calle Ávila:

- 1 Ramal (g) que discurre por la mitad de la calzada de Fundición diámetro 100 (FG-100). Se encuentra junto al lindero del solar en la misma acera en una longitud de 36,49.

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

Según la planimetría que consta en los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Soria, la red de abastecimiento tiene el siguiente trazado dimensiones y materiales:

Avenida de Valladolid:

- 1 Colector (a) que discurre por la acera de los números pares de Fibrocemento diámetro 60 y una pendiente aproximada de 10‰, que aumenta su diámetro a 80 cuando se une con el colector (c). Se encuentra junto al lindero del solar en la misma acera en una longitud de 77,26m.
- 1 Colector (b) que discurre por la acera impar, de Fibrocemento 40 y una pendiente aproximada de 10‰. Se encuentra al otro lado de la calle.
- 1 Colector (c) que se une al Colector (a) en la acera que linda con el solar objeto de este informe justo en frente de dicho lindero, de Fibrocemento 80 y una pendiente aproximada de 10‰



Calle García Solier:

- 1 Colector (e) que discurre por la mitad de la calzada de Fibrocemento de sección ovoidal de 90 y una pendiente aproximada de 10‰. Se encuentra junto al lindero del solar en la misma acera en una longitud de 115,63m.
- 1 Colector (f) que discurre por la Calle Virgen de Inodejo en dirección norte, de Fibrocemento de diámetro 30 y una pendiente aproximada de 8‰. Se encuentra al otro lado de la calle.

Calle Ávila.

- 1 Colector (g) que discurre por la mitad de la calzada de Fibrocemento diámetro 40. Se encuentra junto al lindero del solar en el centro de la calzada en una longitud de 36,49m.

Calle Enrique Enríquez

- 1 Colector (g) que discurre por la mitad de la calzada de Fibrocemento diámetro 40. Se encuentra junto al lindero del Sector 15.05 en el centro de la calzada en una longitud de todo el viario hasta su cruce con la Calle San Peregrin

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

Existe una red de suministro de Media Tensión que discurre por el lindero de frente a la Avenida de Valladolid en una longitud de 77,26, con lo que el solar cuenta con servicio SUFICIENTE y ADECUADO, para las características establecidas por el planeamiento urbanístico y las necesidades requeridas por la edificación preexistente.

A su vez en la Calle Ávila en la acera que linda con el Sector y a una distancia de 15m, se encuentran 2 centros de transformación de baja tensión (denominados Avenida de Valladolid de red B-1 y red B-2) que da servicio a las edificaciones de esta manzana y sus colindantes y otro denominado (C.Campeador) que da servicio al área de la Calle García Solier.

Del transformador de la Calle Ávila sale una Línea denominada nº11 de la red B-1 Baja Tensión de cobre de 3x75+75 cu, que se deriva en tres acometidas en baja que dan servicio a este solar y a una línea de reparto que da servicio al otro lado de la Calle García Solier de 3x50 +50 cu y pasa junto al lindero oeste del solar objeto del presente informe.

Además del segundo transformador de la red B-2 salen las líneas I-14, I-22 y de la B-1 sale la línea I-14, todas ellas están al otro lado de la calle.

MI-II.D.4.- Red de Alumbrado Público

Avenida de Valladolid:

- 1 línea que discurre por la acera de los números pares y da servicio a la acera que hace de lindero con la parcela, consta de 3 farolas todas ellas con acometida en Baja Tensión y línea de sección variable de cobre de 10X6mm El otro lado de la calle también posee alumbrado público en condiciones suficientes y adecuadas para su servicio.

Calle García Solier:

- 1 Línea que discurre por la acera de los números impares y da servicio a la acera que hace de lindero con la parcela, consta de 6farolas todas ellas con acometida en Baja



Tensión con línea de cobre de 4x10mm y 3,5x16mm. El otro lado de la calle también posee alumbrado público en condiciones suficientes y adecuadas para su servicio.

- 1 Línea, de reparto enterrada por la acera del lindero de este solar por esta calle a PIE DE PARCELA en Baja Tensión con línea de cobre de 4x10mm hasta la confluencia con la Calle García Solier.

Calle Ávila:

- 1 línea que discurre aérea por el otro lado de la calle, sobre la que se localizan 3 farolas ancladas sobre las fachadas de los edificios del otro lado de la calle, que dado su dimensión da servicio a toda la calle, con líneas de Baja Tensión de cobre variable de 2x6mm a 4x6mm.

MI-II.D.5.- Red Viaria

· Avenida de Valladolid, calle transitable por vehículos automóviles, doble dirección, frente abierto a la vía pública y en línea quebrada de 77,26m de longitud, con pavimentación de aceras y calzada, en las dimensiones y condiciones técnicas establecidas por el planeamiento general.

· Calle García Solier, calle transitable por vehículos automóviles, doble dirección, frente abierto a la vía pública en línea quebrada de 115,63m de longitud, con pavimentación de aceras y calzada, en las dimensiones y condiciones técnicas establecidas por el planeamiento general.

· Calle Ávila, calle transitable por vehículos automóviles, única dirección, frente abierto a la vía pública, en línea recta de 36,49m de longitud, con pavimentación de aceras y calzada, en las dimensiones establecidas y condiciones técnicas por el planeamiento general.

Antiguamente discurría junto a las edificaciones de la esquina Sureste de la manzana, la Calle Gabriel Pineda, que comunicaba por la parte trasera de las edificaciones mencionadas desde la Calle Ávila, hasta la Avenida de Valladolid actualmente en desuso y dentro del vallado de la unidad.

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

Según la planimetría que consta en los Servicios Técnicos de la Compañía TELEFÓNICA y las visitas realizadas al solar, la red de Telecomunicaciones tiene el siguiente trazado, dimensiones y materiales:

- Avenida de Valladolid, La distribución se produce a través del C.R. 43 de la compañía Telefónica S.A mediante 2C pvc d=110, hasta el cuadro S- 33 con una capacidad de 200 pares y existiendo dos acometidas a este solar.
- Calle García Solier, La distribución se produce a través de línea de la compañía Retecal con 3 acometidas y a través de la red de la compañía Telefónica S.A. en concreto del cuadro S-34 de 400 pares de capacidad, existiendo una acometida para esta parcela.

MI-II.D.7.-Red de Calor

Discurre por la Calle Ávila, en la parte Este de la manzana propiedad de la compañía REBI con un diámetro de tubería D=315mm

MI-II.D.8.-Red de Gas

Como complemento se ha constatado la existencia de la RED de GAS, que discurre por el lindero de la Avenida de Valladolid de la compañía GAS NATURAL con Diámetro 200 mm. También



discurre por la Calle Ávila, de diámetro 110 mm y por la acera contraria de la Calle García Solier también de 110 mm

MI-II.D.9.-Mobiliario Urbano y Control de tráfico

Además del servicio de ALUMBRADO PUBLICO, las calles se encuentran urbanizadas con servicio de SEÑALIZACIÓN DE TRAFICO y su correspondiente acometida eléctrica de Baja tensión para dar servicio a los semáforos y la señalización completa tanto horizontal, existiendo dos pasos de peatones señalizados justo en el frente de calle del lindero de la Avenida de Valladolid, como vertical con sus correspondientes semáforos.

Existe a su vez un CENTRO de MANDO y CONTROL de TRÁFICO, que se encuentra en la esquina de la Calle Ávila y la Avenida de Valladolid. Todos estos elementos se encuentran en servicio, son suficientes, adecuados y han sido urbanizados según las prescripciones técnicas del planeamiento en vigor, en su caso.

Como complemento a este punto se hace constar la existencia de mobiliario urbano y ajardinamiento, existiendo alcorques en aceras con plantación de arbolado, papeleras y bancos.

MI II.E.-EDIFICACIONES

Todas las edificaciones que existían sobre el conjunto de las parcelas fueron demolidas en el año 2003.

Solamente consta un casillo de superficie aproximada 14 m² donde se ubica un pozo

Hay diversos vallados publicitarios ubicados junto a la esquina superior de la Avenida de Valladolid, en la parte central de la Calle García Solier y en la esquina de esta última con la Calle Ávila



MI-III.-MARCO NORMATIVO

MI-III.A-LEGISLACIÓN APLICABLE

MI-III.A.1.-Normativa Estatal

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

MI-III.A.2.-Normativa Autonómica

- LEY 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10/12/1998).

Modificada por:

- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31/12/2004).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18/12/2006).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010).
- LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013).
- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014)
- LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999).

Modificada por:

- LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).
- LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002).
- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008).
- LEY 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 07/09/2010).



- LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCyL 23/12/2010).
- LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014)
- LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015).
- LEY 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 24/06/2008).

Modificada por:

- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
- DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006).

Modificado por:

- DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005).
- DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006).
- DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).
- DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013).
- DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL3/07/2013).
- LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013).
- DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).



- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL17/10/2014).
 - LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).
 - DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016; CE BOCyL 15/04/2016).
- DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León (BOCyL 28/07/2010).
 - DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).

Modificado por:

- DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).

MI-III.A.3.-Normativa Municipal

- Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Soria P.G.O.U. 2006, aprobado por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León según ORDEN/FOM/409/2006 de 10 de marzo, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, y Publicado en el B.O.P. el 26.IV.06.

MI-III.B.-MARCO LEGAL

Conforme a lo establecido por el art. 58.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y la redacción dada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, donde indica que las Modificaciones se determinan como cambios justificados en los instrumentos de planeamiento general que no implican la Revisión de los mismos.

Conforme a lo establecido en el Capítulo V.- Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico, Sección 5ª-. Vigencia, Revisión y Modificación del planeamiento urbanístico, art. 169 en virtud del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y la redacción introducida por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016), vigente a partir del 4/04/2016,



Artículo 169. Modificaciones.

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:
 - a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
 - b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:
 - 1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
 - 2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
 - 3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.
4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Conforme a lo establecido en el Capítulo II.- Plan General de Ordenación Urbana, Sección 2ª.- Ordenación General

Artículo 80. Determinaciones de ordenación general.

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe establecer las siguientes determinaciones de ordenación general:
 - a) Para todo el término municipal (artículos 81 a 84):
 - 1ª. Objetivos y propuestas de ordenación.
 - 2ª. Clasificación del suelo.
 - 3ª. Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos.
 - 4ª. Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados.
 - 5ª. Reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.
 - b) En suelo urbano consolidado: división en unidades urbanas (artículo 85).
 - c) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los parámetros de ordenación general para cada sector (artículos 86 a 88).
 - d) En suelo rústico: las normas de protección que procedan en cada categoría (artículo 90).
2. El Plan General puede también establecer, si procede, determinaciones de ordenación general potestativas (artículo 91).



MI-III.C.-PLANEAMIENTO APLICABLE

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aprobado que sea aplicable sobre el ámbito afectado, por lo que la presente modificación no afecta al modelo territorial, así mismo por tratarse de una modificación de la Ordenación en Suelo Urbano No Consolidado, no afecta al ámbito de espacios protegidos, infraestructuras generales, etc.

En cuanto al Plan General Municipal que se modifica con el presente documento, se encuentra adaptado a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y a su Reglamento, corresponde a la revisión y adaptación del P.G.O.U. aprobada DEFINITIVAMENTE el 10 de Marzo de 2006, ORDEN/FOM/409/2006 sobre la Revisión del Plan General de Ordenación urbana de Soria, publicado en el B.O.P. El 26.IV.2006.

MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES

En cumplimiento de la ORDEN FYM/238/2016, de 04 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico,

Se recogen las afecciones sectoriales que le pueden ser de aplicación y son:

MI-III-D-01.-Usos Comerciales.

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

MI-III-D-02.-Redes de Telecomunicaciones.

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

a) Marco Legislativo y competencias en materia de Telecomunicaciones

Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1.21ª y la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

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

- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 9/2014, de 9 de mayo.



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

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

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

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

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

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



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

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

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

Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

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

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

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

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



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

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

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

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación de la presente Modificación Puntual:

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

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

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

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijado por el Estado en el Real Decreto



1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico

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

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

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

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

- que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
- que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados. que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.
- que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

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

- Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente" (art. 3.1).
- Las licencias que autorizan "los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios" incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (art. 3.2).
- Las licencias para "la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación" (art. 3.3); como ejemplos se pueden citar: el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica, o la instalación de micro células para extender la



cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue. Y serían:

- Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural ni cambien los usos característicos).
- Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artístico.
- Otro tipo de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, la de apertura o la de usos y actividades.

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

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

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

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

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

Cód. Validación: QJ9W6EGE7CTYS6S9WZCYSLAR
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 71



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

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

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

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

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

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

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable



fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

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

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, nº 6

- 28004 Madrid o en su página web: <http://www.aenor.es/> Las referencias y contenido de dichas normas son:

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

– Parte 1: Canalizaciones subterráneas

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

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

– Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

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

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

– Parte 3: Tramos interurbanos.

Cód. Validación: QJ9W6EGE7CTYS6S9WZCYSLAR
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 71



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

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

– Parte 4: Líneas aéreas

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

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

– Parte 5: Instalación en fachada

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

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplan en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

g) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

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



infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

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

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

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

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

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

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

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

Estas medidas van dirigidas a favorecer el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas y poder ofrecer a los usuarios servicios más innovadores, de mayor



calidad y cobertura, a precios competitivos y con mejores condiciones, facilitando a los operadores la instalación y explotación de las mismas.

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

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

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

MI-III-D-03.-Carreteras.

Se dará igualmente cumplimiento a la normativa recogida en la ley de carreteras. ley 37/2015, de 29 de septiembre y su Reglamento General, RD 1812/1994, de dos de septiembre.

MI-III-D-04.-Otras afecciones.

Respecto a las afecciones establecidas en el art. 5 de la ORDEN FYM/238/2016, se hace constar que la modificación propuesta no afecta a ningún área sometida a riesgos naturales o tecnológicos que haya sido delimitada por la administración.

Tampoco se afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas ni afecta a zonas de servidumbre o policía del dominio público hidráulico, estableciendo además determinaciones de ordenación detallada que hacen innecesaria la aprobación posterior de planeamiento de desarrollo.

El ámbito no está afectado por ninguna limitación de Patrimonio Histórico.

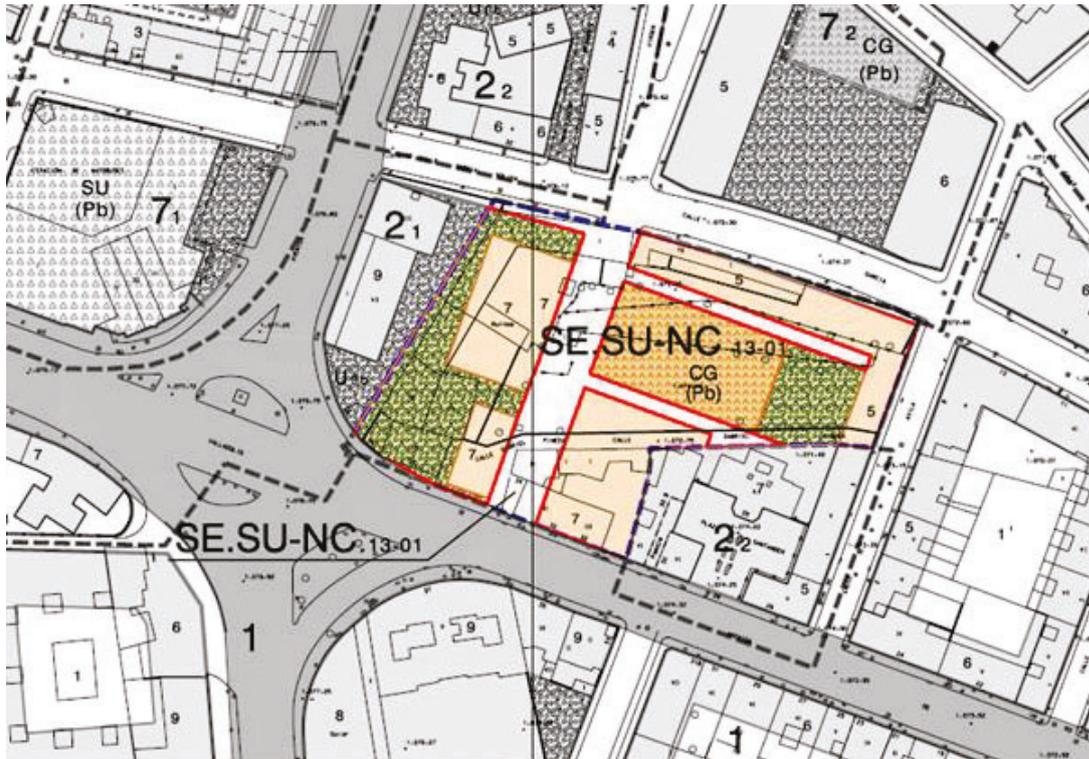


MI-IV.-PLANEAMIENTO SOBRE las PARCELAS

Se procede a analizar el Planeamiento Urbanístico vigente en el ámbito de actuación

MI-IV.A.-ANÁLISIS de la ORDENACIÓN DETALLADA SE-SUNC 13-01

El plan general de Ordenación Urbana de Soria establece la Ordenación Detallada de Carácter Vinculante del sector SE-SU-13.01 y que a nivel grafico es la siguiente:



El sector SE SUNC 13.01 pretende ordenar un vacío urbano en el tramo medio de la Avenida de Valladolid. El citado vacío es un espacio, que se utiliza ocasionalmente para la implantación de actividades temporales, como circos, ferias, eventos temporales etc.

Por su localización es un espacio estratégico ya que se sitúa junto a la estación de Autobuses y vertebrando la conexión de los dos ejes Este-Oeste de la ciudad de Soria como son la Calle García Solier y la Avenida de Valladolid y siendo el espacio natural de conexión con las tramas de expansión del PGOU-94, antiguos sectores P2 y P3 en sentido transversal.

A continuación, se va a realizar un análisis pormenorizado de los parámetros urbanísticos del PGOU:



MI-IV.A.1.-Delimitación del Sector

La delimitación del sector se ajusta exclusivamente al vallado del vacío urbano, esto es a las parcelas privadas sin incluir actuaciones sobre el viario existente de la Calle García Solier, Calle Ávila y Avenida de Valladolid por lo que será necesario el ajuste de la superficie del sector, aunque de escasa importancia y en cualquier caso muy inferior al 5 %.

MI-IV.A.2.-Sistemas Generales

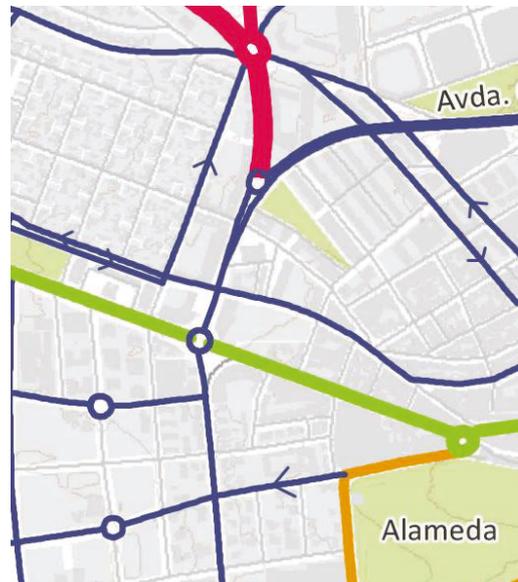
La única dotación de sistemas generales prevista es la obtención del Sistema General Viario VG-13.01, como resto de la finca, el cual se encuentra ya ocupado y urbanizado, con una extensión de 51 m². Se ha constatado con el levantamiento topográfico realizado, que la delimitación de la Avenida de Valladolid no coincide con la delimitación del parcelario por lo que la superficie del Sistema General Viario VG-13.01 deberá aumentarse.

MI-IV.A.3.-Trazado Viario

La característica principal es la apertura de un viario que comunica la Calle García Solier y la Avenida de Valladolid paralelo a la Calle Ávila con una anchura de 14,20m. Su disposición es muy próxima al nudo viario de la Plaza de la Constitución.

De este nuevo viario a modo de espina, salen dos viarios de escasa entidad para dar acceso a la zona verde y al remate edificatorio de la Avenida de Valladolid. Estas espinas no están conectadas con la Calle Ávila por lo que carecen de salida y su ancho al ser de 4m, no cumple con los estándares mínimos del PGOU por lo que se considera que su dimensión es insuficiente. Tampoco se puede localizar en los mismos aparcamientos de vehículos ni mejoran la trama urbana.

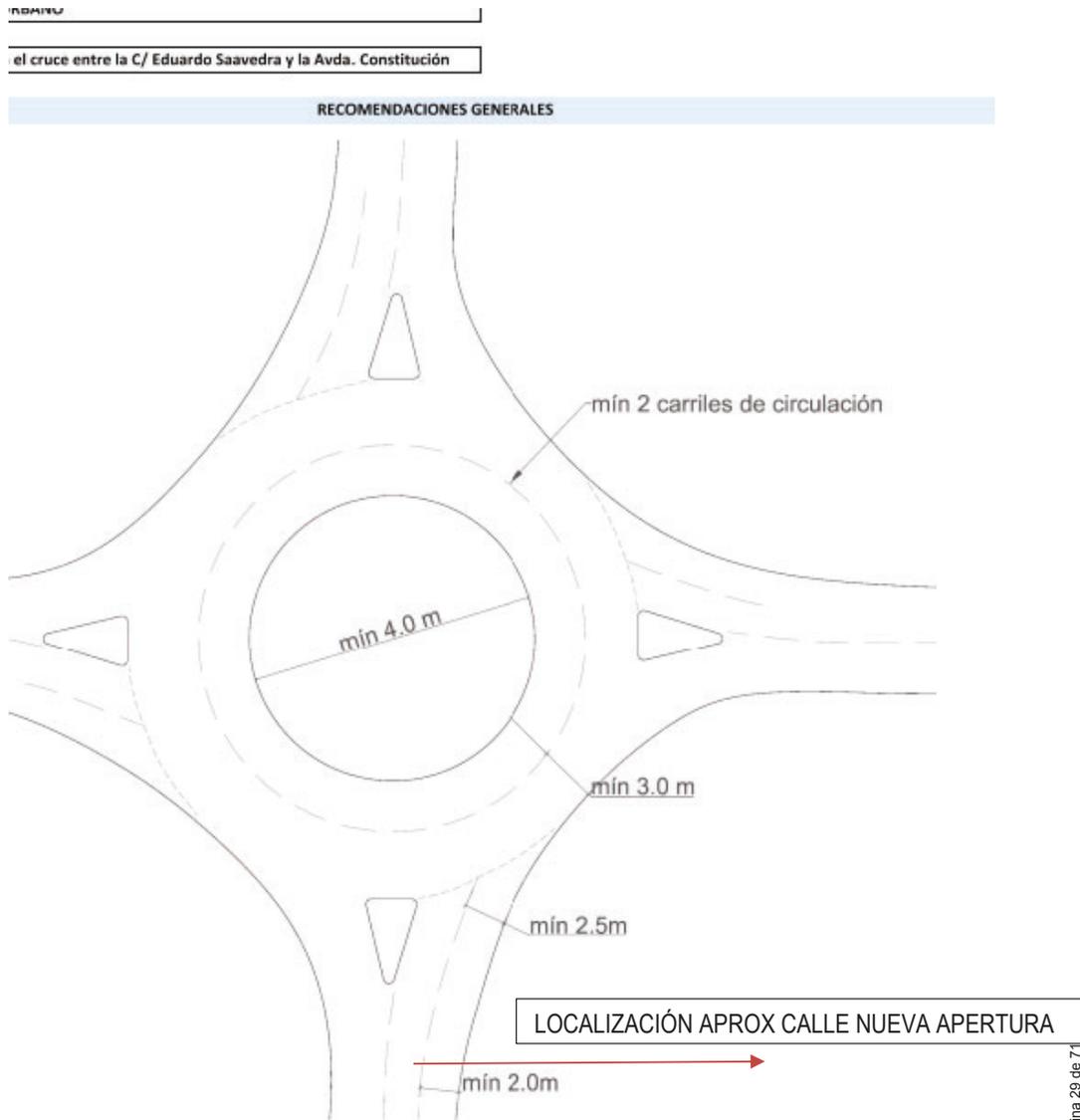
El nuevo Plan de Movilidad Urbana de Soria, establece en su Plan de Acción 02, la reforma de la rotonda de inserción de la Avenida de Valladolid con Eduardo Saavedra. Esta intervención hace incompatible el trazado de la calle de nueva apertura del Sector SE-13-01 por su proximidad al nudo y no se prevé en el Plan de Movilidad.



ESQUEMA DE VIARIOS PLAN DE MOVILIDAD URBANA DE SORIA

Así con el trazado propuesto en el plan de movilidad el viario previsto afectaría a las isletas deflectoras de incorporación a la nueva rotonda según se puede apreciar en el esquema de la rotonda adjunto





ESQUEMA DE ROTONDA DEFINIDO EN PLAN DE MOVILIDAD URBANA DE SORIA

MI-IV.A.4.-Sistemas Locales

En la Ordenación Detallada del Sector, establecida por el PGOU de Soria se localizan los Sistemas Locales de Zonas Verdes y de Equipamientos.

Los Sistemas Locales de Zonas verdes se localizan en dos partes y con dos características distintas. El primero como Espacio Libre “inter Bloque”, de carácter irregular localizado en la parte Oeste del Sector. Otro en la parte Este como parcela cuasi rectangular, definida en el espacio contiguo de la Edificación de la Calle Ávila y conformado por los viales de espina anteriormente citados.

Respecto al Sistema General de Equipamiento, se localiza en una posición central de la ordenación, rodeado por todos los viarios diseñados y con forma rectangular. La dimensión de los viarios circundantes impide dotar, a la parcela y sus colindantes, de buenas condiciones de

Cód. Validación: C6J9W6EGE7CTYSCSSWZCYSLAR
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 71



habitabilidad ya que las distancias a los paramentos de fachada por aplicación de los retranqueos de la Norma Zonal 7 serían de 7m insuficientes para la consideración de vivienda exterior.

MI-IV.A.5.-Altura de la Edificación.

La altura establecida en la Ordenación Detallada del PGOU, es variable, por un lado, se plantea varios bloques abiertos de 7 Plantas vinculados a la Avenida de Valladolid y por otro lado un remate de la esquina tipo manzana cerrada de la Calle Ávila y Calle García Solier de 5 plantas.

Las edificaciones colindantes son de entre 9 y 11 plantas de altura respecto a la Avenida de Valladolid, siendo de 5 y 6 plantas respecto a la Calle Ávila y Calle García Solier

MI-IV.A.6.-Alineaciones.

La definición de los bloques es irregular ya que se alternan bloques con mucho fondo y gran superficie en planta, unos aislados y otros en manzana cerrada, siendo necesario la realización de patios interiores, con otros de apenas 300 m² de ocupación.

Las distancias entre alineaciones entre las edificaciones y el equipamiento son escasas y no cumplen los estándares de habitabilidad del PGOU en cuanto a la consideración de Vivienda exterior que se fija en 12 m, coincidente con el ancho mínimo de viario.

La edificabilidad propuesta, esto es el volumen por la altura definido en la ordenación es imposible de conseguir ya que la edificabilidad ordenada es de unos 21.000 m² cuando la permitida es de 8.263 m²

MI-IV.A.7.-Densidad.

La densidad propuesta por la ficha del PGOU es de 70 viv/ha, que permiten un máximo de 57 viviendas en todo el sector. Se considera un parámetro muy bajo para la ordenación establecida de carácter vinculante del PGOU, ya que con un solo bloque a lo sumo dos se podría materializar todo el aprovechamiento.

MI-IV.B.-CONCLUSIONES de la ORDENACIÓN DETALLADA SE-SUNC 13-01

Como resumen, la Ordenación establecida por el Plan General no se considera adecuada a los estándares establecidos por las ordenanzas ya que no se puede materializar como está planificado, el trazado viario o bien es escaso en su dimensión, no cumpliendo los mínimos establecidos por el PGOU o bien no es compatible con el Plan de Movilidad Urbana del Ayuntamiento de Soria.

La localización y dimensión de los espacios libres es residual, ya que la zona que linda con la avenida de Valladolid, la huella de los bloques es escasa e impide la ejecución de aparcamientos por la escasa parcela que se proyecta. El otro espacio libre ubicado al fondo del equipamiento solo tiene acceso desde un viario de 4 m y además no cumple con las dimensiones mínimas del RUCyL

Tampoco se puede materializar el aprovechamiento tal como se plantea en la Ordenación, ya que hay un desfase importante entre la edificabilidad ordenada y la edificabilidad permitida, la cual se encuentra dispersa por el sector lo que provoca mucha dificultad para la gestión urbanística del sector y compromete la viabilidad económica de la actuación urbanística.



Además, los parámetros de la Ordenación Vinculante de la ficha del Sector SE SUNC 13.01, tampoco responden a los parámetros que existen en el entorno ya que los edificios colindantes y al otro lado de la Avenida de Valladolid son bastante más altos y con otra tipología.

Así, alterando la ordenación se puede conseguir un mejor soleamiento de las viviendas proyectadas ya que por su cuantía se pueden agrupar en uno o dos edificios a lo sumo permitiendo su orientación hacia el sur, mejorando sustancialmente la calidad de las viviendas ordenadas.

Por último, la densidad asignada, 57 viviendas, sobre un vacío urbano de estas dimensiones, dentro de una trama muy consolidada, con índices de edificabilidad y densidad en la manzana entre 4 y 5 veces superiores, permite la implantación de otros usos de carácter Terciario/dotacional complementarios al Residencial que requieren mayores superficies libres de edificación, con una ordenación diferente.



DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

MV-I.-CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD.

La presente modificación puntual, plantea la reordenación del Sector de Suelo Urbano no Consolidado SE-SUNC- 13-01, situado junto a la venida de Valladolid de tal forma que se permita una ordenación más coherente desde el punto de vista del trazado viario y de la definición de las edificaciones, buscando un mejor soleamiento, una coherencia con el entorno y la integración de las energías limpias.

Con la nueva Ordenación se mejoran sustancialmente la calidad urbana del ámbito, resolviendo los problemas que presentaba la propuesta anterior del PGOU, que a grandes rasgos es el aumento de la reserva obligatoria del espacio libre dentro de la parcela privada de residencial, descongestionando el espacio entre esta y el edificio existente al oeste del sector. Se establece a su vez, una conexión peatonal entre García Solier y la Avenida de Valladolid y se mejora la calidad del espacio público ampliándose las reservas para espacios libres y equipamiento públicos, y generando una conexión entre García Solier y Avda. de Valladolid, vinculada al espacio libre y al equipamiento, de mayor superficie, con un frente de parcela mucho mayor, relacionada directamente con los espacios libres públicos.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 169, punto 3-b), 1º, se considera justificado el interés público de la actuación planteada al conseguir un entorno mejorado en sus condiciones de habitabilidad, de servicios urbanos, y permitir la obtención de suelo para espacios libres, equipamientos, viviendas con protección pública, completando el vacío urbano que ha provocado la demolición de las edificaciones preexistentes.

Para ello se considera oportuno cambiar la ordenación y los parámetros establecidos por el PGOU, en su ficha para el Sector 13.01 y adaptarlo a la LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014). y aplicarles, con los propios criterios que se establecen en el Plan General, una ordenación de Uso residencial que plantee un desarrollo del Sector 13.01, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca la cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.

La Ordenación Establecida desde el punto de vista cuantitativo y materializada gráficamente por el PGOU con carácter vinculante es incompatible con los parámetros establecidos en la ficha del sector por lo que se considera inadecuada la ordenación tal cual está establecida y contraria al artículo 5 del RUCyL.

Además, los viarios proyectados no se ajustan a las determinaciones del PGOU en cuanto a anchura mínima, proyectándose de 4 m, y que la normativa fija en 12 m ni a las condiciones de vivienda exterior por lo que es absolutamente necesario la modificación de la Ordenación de carácter Vinculante establecida por el PGOU. El viario que cruza el sector paralelo a la calle Ávila es incompatible con las determinaciones del Plan de Movilidad Urbana de Soria por su proximidad con el nudo Avenida de Valladolid-Eduardo Saavedra

También se considera necesario, sin abandonar algunos de los criterios establecidos con anterioridad, como son las ubicaciones de las zonas verdes y equipamientos, la reordenación de los espacios, así como la solución de las medianeras existentes.

Respecto a la mejora del entorno se considera necesario y oportuno, la potenciación de la implantación de usos terciarios comerciales, no solo desde el punto de vista del uso que ya estaba permitido como compatible en la ficha del sector, sino desde el punto de vista de la dotación de los espacios anexos necesarios, como son los aparcamientos con dimensiones adecuadas afrontado esta circunstancia desde el establecimiento de la ordenación del sector incorporando estos parámetros de diseño, que dinamicen la zona y sirvan para mezcla de actividades y mejoren la calidad urbana del entorno con el aumento de las dotaciones.



Por último, en aplicación del art. 169 del RUCyL se considera la Modificación Puntual como instrumento adecuado para la consecución de los objetivos ya que existe planeamiento general aprobado definitivamente y se modifica la ordenación general establecida por éste, en los parámetros de ordenación del sector de carácter vinculante, no suponiendo sin embargo un cambio en el modelo territorial de ciudad establecido por el propio PGOU lo que no hace necesaria la revisión del instrumento.

MV-II.-OBJETIVOS y PROPUESTAS de ORDENACIÓN

En aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la actividad urbanística pública debe orientarse en todo caso a la consecución de los siguientes objetivos generales:

MV-II.A.-OBJETIVOS y CRITERIOS de GENERALES

Los objetivos de la Actuación urbanística a llevar a cabo, con carácter general son los establecidos en el artículo 5 del RUCyL y en especial:

- El progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.
- La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad
- La mejora de la calidad de vida de la población, mediante la prevención de riesgos naturales y tecnológicos, la prestación de servicios esenciales, el control de densidad y la rehabilitación de áreas urbanas degradadas.
- La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
- La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto.

Además de los objetivos generales, en este caso y por tratarse de una Modificación Puntual que altera las condiciones de carácter vinculante del PGOU siendo de carácter particular los siguientes:

MV-II.B.-OBJETIVOS y CRITERIOS de CLASIFICACIÓN

En la actualidad, como ya ha quedado indicado en apartados anteriores, los terrenos configuran el Sector del PGOU de Soria que se encuentran clasificados como Suelo Urbano en su categoría de No Consolidado. (SUNC) y se aplicará el régimen del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) regulado en los artículos 42 y 43, por lo que no se altera la clasificación establecida previamente por el PGOU y se plantea una nueva ordenación que considera las características de hecho y las aptitudes potenciales del área del Sector SE SUNC 13-01, tanto en sí mismas como en relación a su entorno y al conjunto del término municipal.

Así,



2, Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un Estudio de Detalle o Plan Especial. Cuando se establezca su ordenación detallada, los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

Por tanto, por tratarse la presente Modificación Puntual de uno de los instrumentos recogidos en el punto 3 del Artículo 21 del RUCyL, se va a proceder a la establecer en el presente documento la Ordenación Detallada del Sector SE-NC-13-01

El ámbito de la presente Modificación Puntual se agrupa como una única Unidad de Actuación

MV-II.C.-CRITERIOS de la ORDENACIÓN

MV-II.C.1.-Objetivos

Los objetivos de la presente modificación puntual son los siguientes:

- Supresión de las condiciones de Ordenación General Potestativas (OGP) establecida por el PGOU para el Sector SE SUNC 13-01, sustituyéndolas por otras determinaciones de Ordenación Detallada
- Ajuste de la delimitación del Sector a la realidad física, y ajuste de la superficie de sistema general viario
- Elevación del Número de plantas máximo de 7 a 9
- Reordenación de los espacios libres y del equipamiento.
- Supresión de los viarios rodados, sustituyendo-los por sistema peatonal

MV-II.C.2.-Parametros de Ordenación General (OG)

Los parámetros de ordenación general se establecen según lo regulado en los artículos 86 a 88 del RUCyL y se procede a su definición en el presente documento.

También se ha tomado como referencia aquellos establecidos en el PGOU *Artículo 7.1.5.* para las UNIDADES URBANAS del entorno de usos muy similares a las del ámbito que se está ordenando.

MV-II.C.3.-Parametros de Ordenación Detallada (OD)

Los parámetros de ordenación detallada se establecen con carácter general según lo regulado en los artículos 101 a 108 del RUCyL.

Por considerarse de aplicación con respecto a la modificación del planeamiento, también se ha tenido en cuenta las prescripciones de los art. 172 a 173.

Por último, también se ha tomado como referencia aquellos parámetros establecidos en el PGOU para los sectores de suelo urbano no consolidado.

MV-II.C.4.-Sistemas Generales (OG)

En relación con los Sistemas Generales se han incrementado desde los 51 m² hasta los 110.41 m² que arroja el levantamiento topográfico ya que la antigua delimitación del PGOU se realizó por la alineación de la Avenida de Valladolid y no por el contorno de las fincas y que son los siguientes:





Sistema General PGOU	Sector Adscrito	Tipo	Superficie
VG-13-01	SE-NC-13-01	Sistema General Viario	110,41 m ²
TOTAL SISTEMAS GENERALES			110.41 m²

Cód. Validación: OJ9W6EGE7CTYSC5SW9ZCYSLAR
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 71



MV-II.D.-JUSTIFICACIÓN de los OBJETIVOS y PROPUESTAS

La presente modificación se justifica en base a lo establecido en diversos aspectos del Artículo 81 del RUCyL y en concreto en los siguientes:

- a) Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y sectorial, con especial atención a los objetivos generales de la actividad urbanística pública señalados en el artículo 5.

Circunstancia que se ha tenido en cuenta ya que se ha incorporado como objetivos y criterios de carácter general del presente documento lo establecido en el citado artículo 5 del RUCyL.

En el punto 1 apartado d) del art. 81 del RUCyL donde establece que los objetivos y propuestas de ordenación deben:

- d) Orientar el crecimiento de los núcleos de población a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes y solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población.

Que es precisamente lo que se pretende con esta modificación mediante la puesta en valor del tramo degradado de la Calle García Solier y su conexión transversal del sector SE SUNC 13.01 con el área comercial que se está estableciendo en la Avenida de Valladolid, sirviendo la presente actuación como conexión de las diferentes espacios urbanos de la ciudad y la implantación de nuevos usos dotacionales en el entorno con el diseño de una red de soportales y pasos que articulan la movilidad peatonal.

La edificación se ordena de forma que se rematen las medianerías existentes, tanto la de la Calle Ávila, con el remate del edificio de Equipamiento Público, como con la Avenida de Valladolid con el remate y ubicación de la edificación residencial colectiva.

- i) Mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

Adicionalmente se plantea la mejora del espacio urbano a través de la reordenación del viario planteado dentro de la trama del Sector SE SUNC 13.01, situando el Espacio Libre como prolongación de la plaza que hay justo en frente, donde se sitúa el Centro Joven. Se suprimen los viarios interiores dado que estos no reúnen las condiciones mínimas ni del PGOU ni los criterios del Artículo 81 i) ni tampoco los criterios de supresión de barreras ni la adecuada conexión con la trama urbana.

Así, con el nuevo viario de la Calle García Solier se mejorará la urbanización a través de la plantación de arbolado en las citada Calle para proteger la visual del aparcamiento del local comercial, también se reconfiguran las plazas de aparcamiento, con el fin de mejorar las características de las mismas en relación a los objetivos generales del Art 5 del RUCyL y promover la movilidad sostenible del entorno.

Además, el punto 1 apartado 3) del art. 81 del RUCyL donde establece:

- e) Tener en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos detectados en el término municipal, de conformidad con los criterios de la administración competente para la protección de cada riesgo, y respetando las reglas establecidas en el artículo 18.

Esta circunstancia se ha tenido en cuenta ya que el área no se ve afectado por ningún tipo de riesgo de los establecidos en el artículo 18 del RUCyL



- g) Promover la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público, y su coordinación con el planeamiento urbanístico.

Esto se consigue con la implantación de nuevos usos, terciarios y dotacionales ya que se plantea un aumento de la dotación hasta el 20% del Sector.

- j) Facilitar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y fomentar el uso de las energías renovables y la sustitución progresiva del empleo de combustibles fósiles.

Y por último, con la incorporación de la red de calor de Soria como red de infraestructura urbana al proceso de urbanización, se consiguen los objetivos del punto j) del Artículo 81 del RUCyL

MV-II.E.-ANÁLISIS de la INFLUENCIA de la MODIFICACIÓN SOBRE el MODELO TERRITORIAL

Dado el limitado alcance de la modificación que se propone ya que afecta por completo al Sector SE SUNC 13-01 y fundamente a parámetros de Ordenación Detallada, ésta no tiene influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes, y tampoco produce alteración alguna en los objetivos de la ordenación urbanística de la ciudad ya que se propone una reordenación equivalente en Volumen, Usos, Densidad y resto de determinaciones a la Ordenación Detallada Establecida por el PGOU de Soria

MV-II.F.-IDENTIFICACIÓN y JUSTIFICACIÓN de las DETERMINACIONES que se ALTERAN

A continuación, se procede en relación a lo establecido en el artículo 169 del RUCyL a la justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran reflejando el estado actual y propuesto:

MV-II.F.1.- Determinaciones de Ordenación General

MV-II.F.1.1.- Delimitación.

La delimitación del sector se ajusta exclusivamente al vallado del vacío urbano, esto es a las parcelas privadas sin incluir actuaciones sobre el viario existente de la Calle García Solier, Calle Ávila y Avenida de Valladolid por lo que será necesario el ajuste de la superficie del sector, aunque de escasa importancia y en cualquier caso muy inferior al 5 %. Así la superficie anterior era de 8.264 m² frente a los 8.324,95 m² que se establecen en la presente Modificación Puntual, esto es un 0,74% del sector

MV-II.F.1.2.-Ordenación General Potestativa del Sector SE SUNC 13-01.

Se suprime la Ordenación General Potestativa, para establecer una nueva Ordenación del Sector SE SUNC 13-01 esta vez como Ordenación Detallada por los siguientes motivos:

- Los Sistemas Locales de Zonas verdes se localizan en dos partes y con dos características distintas. El primero como Espacio Libre “inter Bloque”, de carácter de Espacio Libre privado de Uso público (Upb) que afecta también a la parcela colindante de la Avenida de la Constitución nº2, de forma irregular localizado en la parte Oeste del Sector. Otro en la parte Este como parcela de Espacio libre Público, cuasi rectangular, definida en el espacio contiguo de la Edificación de la Calle Ávila y conformado por los



viales de espina sin salida. Por tanto, la modificación lo que pretende es agruparlos y dotarlos de mejores condiciones de localización y forma

- Respecto al Sistema Local de Equipamiento, se localiza en una posición central de la ordenación, rodeado por todos los viarios diseñados y con forma rectangular. La dimensión de los viarios circundantes impide dotar, a la parcela y sus colindantes, de buenas condiciones de habitabilidad ya que las distancias a los paramentos de fachada por aplicación de los retranqueos de la Norma Zonal 7 serían de 7m insuficientes para la consideración de vivienda exterior. Se ha reubicado el equipamiento para hacer de “fachada” sur del Espacio Libre y para poder tapar las medianeras del edificio de la Avenida de Valladolid nº 28 y 30 y remate de la Calle Ávila
- Supresión del viario rodado que atraviesa el sector pues es incompatible con el Plan de Movilidad ya que afecta a los espacios de acceso a la rotonda.
- La ubicación de la torre rectangular inserta en el Espacio Libre Privado, obliga a la ejecución de su dotación sobre este espacio libre además que se considera de dimensiones muy escasas desde el punto de vista de la viabilidad económica.
- Hay gran dispersión de la edificación, siendo imposible la materialización de la edificabilidad Ordenada ya que el volumen dibujado es de 21.000 m² y el permitido es de 8.213 m² por lo que la Ordenación establecida por el PGOU dista mucho de la que se puede materializar realmente por lo que esta no refleja el resultado urbanístico final ya que solamente se materializan 57 viviendas que bien se pueden realizar en un solo edificio o manzana.
- Esta dispersión provoca también la ineficiencia funcional y energética de las edificaciones proyectadas por el PGOU frente a la mejora que se consigue con una edificación mas compacta.
- Imposibilidad de Aplicación de la Norma Zonal 2.2, ya que se trata de una tipología de Bloque Abierto y parte de la ordenación del sector es de Manzana Cerrada

A modo de resumen la presente modificación pretende la reordenación de volúmenes del sector mejorando la orientación, eficiencia, vistas, etc de la edificación y la mejor ubicación, forma y dimensión de las dotaciones urbanísticas siendo necesario para este objetivo la supresión de la Ordenación General Potestativa del PGOU de Soria para el Sector SE SUNC 13-01.

MV-II.F.1.3.-Sistema General Viario.

En relación con el Sistema General Viario se han incrementado desde los 51 m² hasta los 110.41 m² por el ajuste de la delimitación.

MV-II.F.2.- Determinaciones de Ordenación Detallada

MV-II.F.2.1.-Usos.

Se han incorporado nuevas definiciones de los Usos Terciarios, tanto de los Usos Comerciales como de los Apartamentos Turísticos. En ambos casos lo que se ha realizado es incorporar a la normativa urbanística del Sector SE 13.01 estos usos. En el caso de los Apartamentos Turísticos no existían ya que en el momento de la redacción del PGOU, año 2006, este no reflejaba lo establecido en el *DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.* y en el Caso del Uso Terciario Comercial, lo que se ha hecho es adaptar el Uso a la normativa



sectorial de aplicación ya que las definiciones de los Usos Elementales del PGOU han quedado desfasadas con la aprueba el *Texto Refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León*.

MV-II.F.2.2.-Edificabilidad.

Se altera de forma ínfima por causa de la modificación de la delimitación del sector y de los Sistemas Generales adscritos, pasando de 8.213 m² en la Ficha del Sector SE SUNC 13-01 a 8.214,50 m² en la Modificación Puntual, esto es 1,50 m².

Por Aplicación del Artículo 173 del RUCyL, siendo esta diferencia inferior a 500 m² edificables y no alterándose la densidad, no sería necesario la ampliación de las cesiones, aunque dada la escasa diferencia se han calculado las cesiones con la nueva edificabilidad.

MV-II.F.2.3.-Alturas.

Se ha optado por la elevación de 7 a 9 plantas permitida ya que las edificaciones del entorno próximo y de la misma manzana tienen esta altura, mejorándose a su vez la orientación y la eficiencia del conjunto ya que con esta ordenación todas las viviendas del sector pueden tener orientación sur.

Así, La edificación de la esquina con la Avenida de la Constitución pertenece al PGOU de 1994, siendo una construcción de 1995, tiene una altura máxima de 9 plantas. El PGOU vigente a esta edificación le asigna una altura máxima de 9 plantas. Justo en frente la edificación sita en la Avenida de Valladolid nº37, tiene una altura de 9 plantas y el PGOU actual le asigna una altura de 9 plantas. Colindante la derecha y también en frente del proyectado por la MP se sitúa el edificio Avenida de Valladolid nº35, con 8 alturas y al cual el PGOU actual le eleva una planta hasta las 9 permitidas. Junto a este en la esquina y también en frente se sitúa el edificio Avenida de Valladolid nº 33, el más moderno de todos, edificado en el año 2009, con el presente PGOU, , al cual el PGOU la asigna una altura de 9 plantas que son las que ha edificado. En la propia Manzana en la Esquina Este se sitúa el edificio en medianera de la Avenida de Valladolid nº 30 que tiene 6 plantas más bajocubierta, asignad le el PGOU una altura de 7 plantas y junto esta también en medianería se sitúa el edificio de la Avenida de Valladolid nº 28, el cual tiene una edificación a modo de torre de 10 plantas y un brazo que se extiende desde la esquina de la Avenida de Valladolid por la Calle Ávila de 5 plantas que son las mismas que le asigna el PGOU.

Por lo tanto la ordenación propuesta esta en sintonía con la ordenación del entorno del Sector SE SUNC 13-01 y no altera el modelo del PGOU

MV-II.F.2.4.- Establecimiento de Nueva Ordenación Detallada (Alineaciones, Fondos y Norma Zonal 2.2).

Respecto a los parámetros de nueva ordenación, al reordenar la ubicación de los Espacios Libres y Equipamientos es necesario modificar las Alineaciones y Fondos ajustados a la nueva reordenación.

La Norma Zonal 2.2, no podría ser de aplicación a la Ordenación establecida por el PGOU ya que esta, establece retranqueos sobre las alineaciones y la tipología es exclusivamente de Bloque Abierto por lo que es imposible su aplicación sobre la ordenación grafica establecida ya que la desvirtúa, en cualquier caso, por completo la ordenación definida por el PGOU, dado que hay edificaciones entre medianeras y con alineaciones de manzana cerrada, como el remate del Edificio de la Medianería de la Avenida de Valladolid nº 30 o el bloque alineado de la Calle Ávila y



García Solier, por lo que se ha optado por suprimirla estableciendo el sector su propia Normativa Urbanística.

MV-II.F.3.- Cuadro Resumen Alteraciones de la Modificación Puntual

PARÁMETRO ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PGOU	MODIFICACIÓN PUNTUAL SE SUNC 13.01
Ordenación General		
Ordenación Gráfica de Carácter Vinculante (OGP)	Según plano nº5 hojas 12 y 13	Suprimida por la Ordenación Detallada del presente documento
Delimitación Sector	8.264 m ²	8.324,95 m ²
Sistema General Viario	51 m ²	110,49 m ²
Ordenación Detallada		
Edificabilidad (OGP)	8.213 m ²	8.214,54 m ²
Usos	El uso apartamento turístico no se encontraba definido El Uso Terciario Comercial no estaba adaptado a la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio.	Se ha adoptado lo establecido en el DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León y en la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio.
Alturas (OGP)	7 plantas y 22 metros (Residencial) 4 plantas (Equipamiento)	9 plantas y 28,50 metros (Residencial) 5 plantas (Equipamiento)
Establecimiento de Nueva Ordenación Detallada (OGP) (Alineaciones, Fondos y Norma Zonal 2.2)	Según plano nº5 hojas 12 y 13	Ordenación Detallada del presente documento. Supresión Norma Zonal 2.2

MV-II.G.-DOTACIONES EXISTENTES y PREVISTAS por la MODIFICACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 del RUCyL, cualquier modificación de instrumentos de planeamiento que altere los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea compensada con una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad

MV.II.G.1.1.- Dotación de Sistemas Generales

La alteración de la delimitación del Sector ha provocado el aumento de la Superficie de SISTEMA GENERAL VIARIO, según el siguiente cuadro

Superficies Cesión	SG Espacios Libres	SG Equipamientos	SG Viario	Total
Ficha Sector 13.01 (OGP)	0 m ²	0 m ²	51,00 m ²	51,00 m ²
Ordenación M.P. nº 29	0 m²	0 m²	110,41 m²	110,41 m²



MV.II.G.1.2.- Dotación de Sistemas Locales

Respecto a las superficies de ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS y APARCAMIENTOS, la ficha del PGOU para el sector SE SUNC 13-01 establece la cuantía de las dotaciones mínimas, las cuales son superiores a las establecidas por el RUCyL, circunstancia que se ha mantenido en la presente Modificación Puntual y se ha aumentado en el caso de los Espacios Libres.

Superficies Cesión	SL Espacios Libres	SL Equipamientos	SL Aparcamientos	Total
RUCyL	1232 m ²	821 m ²	Mínimo 41 Plazas	2.053 m ²
Ficha Sector 13.01	1232 m ²	1232 m ²	Mínimo 41 Plazas	2.464 m ²
Ordenación M.P. nº 29	1448,39 m²	1234,38 m²	48 plazas Ordenadas	2.682.77 m²

Por tanto, se justifica que la alteración llevada a cabo por la nueva Ordenación del Sector SE SUNC 13-01, aumenta ligeramente las dotaciones, mejora la funcionalidad, tanto de Sistemas generales como de Sistemas Locales y por tanto cumple con lo establecido en el Artículo 172 del RUCyL



MV.-III.- JUSTIFICACIÓN de la ORDENACIÓN GENERAL

El presente documento de Modificación Puntual, va a establecer la Ordenación General y Ordenación Detallada del SECTOR SE SUNC 13.01, estableciendo los siguientes parámetros de Ordenación General objeto de la presente Modificación Puntual.

MV.-III.A.-DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Para la delimitación se han tenido en cuenta la racionalidad y Calidad Urbanística, y se han utilizado límites de viarios o sus ejes tales como, Avenida de Valladolid, Calle García Solier, Calle Ávila, sistemas generales y elementos físicos determinantes y la definición parcelaria de las fincas contiguas al área, según lo establecido en el *punto 1 a) del Artículo 86 del RUCyL*

En cumplimiento de los preceptos del anteriormente citado art. 86

La delimitación adoptada coincide sensiblemente con la antigua la delimitación del SECTOR SE SUNC 13.01, aumentándose ligeramente ya que el vallado de las parcelas en la Avenida de Valladolid no se corresponde con la definición física de las mismas ya que con la demolición de las edificaciones se valló este espacio quedado fuera del vallado una superficie de 59,41 m² y según levantamiento topográfico realizado todo el Sector tiene una Superficie Bruta de 8.324,95 m², frente a los 8.264 m² de la ficha del sector siendo este incremento del 0,73% de la superficie del Sector.

Este exceso de superficie se destina por el planeamiento a Sistema General Viario de la Avenida de Valladolid

Por tanto, la Superficie Bruta que delimita el SECTOR SE-13.01, según los *Planos de Información I-04.-Topografico y I-05.-Estructura de la Propiedad*, es de **8.324,95 m²**

MV.-III.B.- USO PREDOMINANTE

Se define a continuación los usos de suelo de la presente Modificación Puntual:

Se establece el uso RESIDENCIAL como uso predominante del SECTOR SE NC-13.01,

Se establece como USOS COMPATIBLES, el TERCARIO en todas sus categorías, incluyéndose para este SECTOR SE NC-13.01, la categoría de Apartamentos Turísticos que cumplan con las características definidas en el *DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.*

En relación a los Usos TERCARIOS COMERCIALES, se establecen según lo regulado en el presente documento punto *MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES* apartado *MI-III-D-01.-Usos Comerciales*, donde se establece la necesidad del cumplimiento de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio.

Como USO PROHIBIDO, se establece el INDUSTRIAL

MV.-III.C.- PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA.

El presente documento establece la Ordenación Detallada del SECTOR SE NC-13.01.



MV-III.D.-EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN USOS PRIVADOS.

La edificabilidad máxima del SECTOR SE NC-13.01, es la siguiente:

SUPERFICIE BRUTA del SECTOR (Sn+SGi+SGa+SGe): 8.324,95 m²

SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES (SGi+SGa+SGe): 110,41 m²

SUPERFICIE NETA del SECTOR (Sn): 8.214,54 m²

INTENSIDAD de USO PREDOMINANTE. sobre Áreas NO OCUPADAS por SG= 1,00 m²/m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 8.214,54 x 1,00 = **8.214,54 m²**

MV-III.E.-DENSIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA.

En relación a los límites del art. 86 bis., en cuanto a los criterios de densidad, por tratarse de un Sector de Suelo Urbano No Consolidado se establece una densidad de entre 40 y 70 viviendas por hectárea.

De tal forma que el Número de Viviendas Máximo asignado al SECTOR SE NC-13.01, es la siguiente:

SUPERFICIE NETA del SECTOR (Sn): 8.214,54 m²

DENSIDAD MÁXIMA: 70 Viviendas/Ha

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS = 0.8214 x 70 = 57.50 = **57 viviendas**

NUMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS = 0.8214 x 40 = 32.85 = **33 viviendas**

MV-III.F.-ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

Según el punto 2 e) del Artículo 86 del RUCyL, consta que la Ordenación General debe establecer un índice de integración social o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme al artículo 87.

Así el artículo 87, establece:

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva.
2. No obstante, de forma excepcional y justificada, el Plan General podrá:
 - a) En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 10 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

El porcentaje de la edificabilidad residencial del SECTOR SE NC-13.01. que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme al artículo 87 a) será del 30% de la edificabilidad Residencial del sector la cual se aplicará en el presente documento en la Ordenación Detallada:



MV-III.G.-ÍNDICE DE VARIEDAD USO.

Con el fin de mantener e incrementar los parámetros ya establecidos con anterioridad por el PGOU de Soria para el SECTOR SE NC-13.01 "Calle García Solier", el índice de variedad de Uso para los Usos Compatibles será > **10%**

De tal forma que para el SECTOR SE NC-13.01, siendo la edificabilidad máxima de 8214,54 m², por aplicación del índice de variedad de Usos la edificabilidad mínima a destinar a Uso TERCIARIO y /o DOTACIONAL PRIVADO es de:

$$8214,54 \text{ m}^2 \times 0,10 = \mathbf{821,45 \text{ m}^2}$$

MV-III.H.-ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA.

En relación al índice de Variedad Tipológica, según el RUCyL en su artículo 86 3 b) en suelo Urbano No consolidado es el Plan General quien debe establecer este mínimo. Para ello Acudimos a las fichas de los SECTORES SE-NC- 13-01 "Calle García Solier" y no se establece dicho coeficiente en las fichas.

Una vez realizada esta calificación se planifica que la Vivienda Colectiva se ubique completamente en el frente de la Avenida de Valladolid, que se trata de una unidad Urbana Homogénea de edificaciones colectivas, donde no es razonable la implantación de Vivienda Unifamiliar por lo que no se considera establecer ningún índice de Variedad Tipológica para el citado Sector más allá de las consideraciones tipológicas que se abordaran en la Ordenación Detallada del Sector donde convivirá la Tipología de Manzana Cerrada con la de Bloque abierto según las necesidades de Ordenación Detallada establecidas.

MV-III.I.-ORDENACIÓN GRAFICA DE CARÁCTER VINCULANTE

No se establecen condiciones graficas de ordenación con carácter de ordenación general potestativa en la presente Modificación Puntal, suprimiéndose las que estaban vigentes con anterioridad.

La Ordenación Grafica establecida en el presente documento tiene consideración de Ordenación Detallada y por tanto modificable mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle).

MV-III.J.-FICHA del SECTOR SE NC-13.01 MODIFICADA

A continuación, se define la nueva ficha urbanística del Sector SE SUNC 13.10 "Calle García Solier" donde se resumen los parámetros de Ordenación General establecidos en la presente Modificación Puntal, para el desarrollo de la Ordenación Detallada del sector



FICHA de SECTOR de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
Denominación:	Calle Garcia Solier-Calle Avila	SE-NC-13.01	
Localización Plano nº	6	Hoja nº:	13, 12
Ordenación Detallada:	Si	Discontinuo:	No
Prioridad:	I		
PARAMETROS de ORDENACION GENERAL			
Plazos para establecer ORDENACION DETALLADA: (OG)	8 Años		
FIGURA de PLANEAMIENTO: (OG)	Plan ESPECIAL o ESTUDIO de DETALLE		
SUPERFICIE BRUTA del SECTOR (Sn+SGi+SGa+SGe): (OG)	8,324.95 m²		
SUPERFICIE del SECTOR (Sn+SGi+SGa): (OG)	8,324.95 m²		
SUPERFICIE NETA del SECTOR (Sn): (OG)	8,214.54 m²		
USO GLOBAL o PREDOMINANTE: (OG)	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD de USO PRED.sobre Areas NO OCUPADAS por SG	1.00 m²/m²		
EDIFICABILIDAD MAXIMA: (OG)	8,214.54 m²		
DENSIDAD MAXIMA y MINIMA: (OG)	>40 y <70 viv/ha		
INDICE de VARIEDAD de USO: (OG)	>10% TERCIARIO o DOTACIONAL PRIVADO		
USOS PROHIBIDOS: (OG)	INDUSTRIAL		
USOS COMPATIBLES: (OG)	TERCIARIO, DOTACIONAL PRIVADO		
SISTEMAS GENERALES a OBTENER, Incluidos a efectos de Planeamiento (SGi): (OG)			
VIARIO:	110.41 m²		
EQUIPAMIENTOS:			
ESPACIOS LIBRES:			
TOTAL SGi:	110.41 m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES,, Incluidos a efectos de Planeamiento (SGe): (OG)			
TOTAL SGe:	.00 m²		
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS al SECTOR, (SGa): (OG)			
VIARIO:	.00 m²		
EQUIPAMIENTOS:			
ESPACIOS LIBRES:			
TOTAL SGa:	.00 m²		
PARAMETROS de ORDENACION DETALLADA: (OD)			
COEFICIENTES de PONDERACION:(OD)	1,00 VL-0,7 VPP-0,5 T		
ALTURA de la EDIFICACION:(OD)	9 PLANTAS (28m)		
USO PORMENORIZADO:(OD)	RESIDENCIAL COLECTIVO		
SISTEMAS LOCALES de CESION: (OD)			
VIARIO:	.00 m²		
EQUIPAMIENTOS 10m ² /100 m ² Edificables de Uso Predominante:	821.45 m²		
ESPACIOS LIBRES 15m ² /100 m ² Edificables de Uso Predominante:	1,232.18 m²		
TOTAL SL:	2,053.64 m²		
OBSERVACIONES: (OGP)			
No se establecen condiciones de carácter vinculante			

Cód. Validación: C09W6EGE7CTYSC6S9ZCYSLAR
 Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 71



MV-IV.-ORDENACIÓN DETALLADA

Las determinaciones que comprenden la Ordenación Detallada para el SECTOR SE NC-13.01 se enumeran en el artículo 101 del RUCyL. Siguiendo dicho orden relacionamos y justificamos los parámetros que completan la ordenación detallada del presente documento.

MV-IV.A.-CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La calificación urbanística dentro del SECTOR SE NC-13.01 debe comprender la asignación con las condiciones establecidas en la Ordenación General y para toda la superficie del sector de los usos pormenorizados, la intensidad de uso o edificabilidad, la tipología edificatoria, una regulación de dichos usos pormenorizados, así como el establecimiento de un coeficiente de ponderación de uso.

Para el SECTOR SE NC-13.01, se van a establecer Ordenanzas Especificas ya que las tipologías ordenadas no coinciden en todos los parámetros de las normas Zonales del PGOU.

No obstante, para la elaboración de estas Ordenanzas específicas del SECTOR SE NC-13.01 se van a adoptar los parámetros más parecidos de la NORMA ZONAL 1 “Manzana Cerrada” y subsidiariamente de la NORMA ZONAL 2 “Bloque Abierto” del PGOU de Soria que se adapten a la Ordenación establecida en el presente documento.

En relación al *artículo 94.3 del RUCyL* La calificación urbanística que se establezca en el presente documento se ha realizado de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que están incluidas como se va a justificar en el presente documento.

También se va a proceder a la comprobación de del Artículo 94.4 del RUCyL que establece:

En las unidades urbanas donde estén previstas, conforme al planeamiento antes vigente, más de 100 viviendas por hectárea o más de 15.000 metros cuadrados edificables en usos privados por hectárea, la calificación urbanística debe establecerse de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad ni de la densidad de población totales de la unidad urbana, si bien se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

A continuación, se justifican los parámetros de la Unidad Urbana donde se encuentra enclavado el SECTOR SE NC-13.01, que no es otra que la Unidad Urbana del PGOU de Soria UU-14.

Parámetros Art 94.3 y 4 del RUCyL	Unidad Urbana UU-14 PGOU Soria	Ordenación Detallada SE NC-13.01
TIPOLOGÍAS	Bloque Abierto/ Manzana Cerrada	Bloque Abierto/ Manzana Cerrada
EDIFICABILIDAD:	4,59 m ² /m ² (sobre Superficie Lucrativa)	1,00 m ² /m ² (sobre Superficie Lucrativa)
ALTURA	Variable (5-6) y (8-11) Plantas	Variable (5-6) y (9) Plantas
DENSIDAD	92 viviendas/ Ha	92 viviendas/ Ha

Una vez aprobado el presente documento con su correspondiente Ordenación General y Detallada las características de la Unidad Urbana UU-14 anteriores y actuales, quedaran de la siguiente manera:

Nombre	Superficie Total (Has)	Superficie Neta (Has)	Superficie SSGG (Has)	Superficie Lucrativa (Has)	Edificabilidad Máxima. (m2)	Edificabilidad Máxima m ² /Ha Neta	Nº Viviendas	Nº Viviendas (Ha/neta)
UU-14 Edificación en Bloque abierto Área Avenida de la Constitución /Avenida Gaya Nuño	47,14	31,94	15,190	8,15	368.098	11.523	2 945	92



UU-14 (Modificada)	Edificación en Bloque abierto Área Avenida de la Constitución /Avenida Gaya Nuño	47,97	32,77	15,191	8,71	376.312	11.483	3.003	91,63
-----------------------	--	-------	-------	--------	------	---------	--------	-------	-------

De la interpretación de las tablas anteriores podemos concluir que la presente Modificación Puntual y su correspondiente Ordenación Detallada no altera los parámetros urbanísticos de la Unidad Urbana UU-14 a la que pertenece según el PGOU, pues las variaciones de los parámetros son mínimas (en el caso de la Densidad y Edificabilidad) o se encuentran en el rango existente en la Unidad UU-14 (en el caso de los fondos y Alturas) y además tampoco superan los límites establecidos en el *Artículo 94.4 del RUCyL* de 100 viviendas por hectárea, (quedando la Unidad en 91.63 Viviendas /ha, ligeramente inferior, respecto a las 92 preexistentes) y la edificabilidad neta por Hectárea en 11.483, (ligeramente inferior que la preexistente de 11.523) esto es menor que lo está establecido de 15.000 m²/ha.

MV-IV.A.1.-Descripción de la Ordenación.

La ordenación llevada a cabo en el presente documento consiste en concentrar la edificabilidad permitida de Uso residencial del Sector SE SUNC 13.01 al frente Sur de la Avenida de Valladolid, actuando estos volúmenes como “fachada” del ámbito. Esta edificación Residencial se ordena como un edificio que se adosa a la edificación preexistente y remata el frente hasta la esquina con el nudo de la glorieta de la estación de autobuses con una altura de nueve (9) plantas similares a las de las edificaciones contiguas en la propia manzana y las que se ubican en frente. La orientación no es baladí ya que las viviendas del sector (57) se pueden orientar al Sur en su práctica totalidad ya que la alineación en esquina tiene una longitud de 100.26m, y estableciéndose un fondo como área de movimiento de 21 m para poder componer una edificación con mayor libertad.

Las plantas bajas se pueden destinar al Uso Terciario Comercial, permitiendo su extensión hacia la calle García Solier en un fondo máximo de 40 m y esponjando el volumen con la posible utilización de esta parte de la parcela como espacio de Aparcamiento para el Uso Comercial o de esparcimiento para las viviendas en contacto también con el espacio Libre.

La dotación de espacio libre se ha situado como remate de la plaza existente al otro lado de la Calle García Solier. El equipamiento se ha situado como un edificio que remate la manzana y haga de fachada del espacio libre y remate en la esquina de la confluencia de la Calle García Solier y Calle Ávila con un ancho similar al de los edificios del otro lado de la Calle.

MV-IV.A.2.-Asignación Intensidad de Uso o Edificabilidad.

La asignación de la edificabilidad se ha efectuado hasta consumir el máximo permitido de acuerdo con las determinaciones fijadas por este documento en la Ordenación General.

Se ha repartido de la siguiente manera la edificabilidad total entre los distintos usos lucrativos que conforman el SECTOR SE SUNC 13.01 y según la ordenación gráfica establecida:

	% Uso	Edif. Uso Global	% Uso Porm.	Coefficiente	Edif. Uso Pormenorizado	Aprovechamiento (Uas)
Terciario	20%	1,642.91	100%	0.50	1,642.91	821.45
Total USO	20%				1,642.91	821.45
Residencial Colectiva Libre (RCL)	80%	6,571.63	70%	1.00	4,600.14	4,600.14
Residencial Colectiva Protegida (RCP)			30%	0.70	1,971.49	1,380.04
Total USO	80%		100%		6,571.63	5980.19
TOTAL SECTOR 13.01	100%	8,214.54	100%		8,214.54	6801.64



Respecto al Aprovechamiento no Lucrativo de los usos dotacionales públicos, vías públicas, espacios libres o equipamiento se le han asignado la edificabilidad que se permite en las determinaciones recogidas en el PGOU en relación a los grados de cada una de las dotaciones y respecto al Equipamiento lo establecido en la Normativa urbanística del presente documento.

MV-IV.A.3.-Asignación Uso Pormenorizado

Los usos asignados serán los del PGOU de Soria, en cuanto a su definición y demás determinaciones propias de los grados e intensidades y aspectos característicos de los mismos, y en concreto para este SECTOR SE SUNC - 13.01, son:

- SECCIÓN PRIMERA. NORMAS GENERALES DE LOS USOS. Art.-2.8.I. - 2.8.5.
- SECCIÓN SEGUNDA. USO GLOBAL RESIDENCIAL. Art.- 2.8.6. - 2.8.1 1.
- SECCIÓN CUARTA. USO GLOBAL TERCIARIO. Art.- 2.8.18. - 2.8.24.
- SECCIÓN QUINTA. USO DOTACIONES URBANÍSTICAS. -Art.-2.8.25. - 2.8.29.
- SECCIÓN SEXTA. USO GLOBAL EQUIPAMIENTO. Art.-2.8.30. - 2.8.38.
- SECCIÓN SÉPTIMA. USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. Art.- 2.8.39.- 2.8.40.
- SECCIÓN OCTAVA. USO GLOBAL SISTEMA DE VÍAS PÚBLICAS. Art.- 2.8.41. - 2.8.45.

En relación con el USO GLOBAL TERCIARIO, la definición del Uso Pormenorizado hotelero en el momento de la redacción por el PGOU no contemplaba los Apartamentos Turísticos, definición que se incorpora en este sector asumiendo las características reflejadas de este Uso en el *DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.*

En relación con la implantación del USO TERCIARIO COMERCIAL, como se ha dispuesto en el punto *MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES* apartado *MI-III-D-01.-Usos Comerciales*, donde se establece la necesidad del cumplimiento de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio.

MV-IV.A.4.-Asignación Tipología Edificatoria

Para la determinación de la tipología Edificatoria, se ha tenido en cuenta las necesidades de ordenación del SECTOR SE NC-13.01, pues de forma contigua al mismo existen diferentes tipologías. Por un lado, en el frente de la Avenida de Valladolid en su número 28, existe una edificación medianera de (6) plantas con el solar, que responde en su frente y fondo a una edificación en Manzana cerrada.

Este conjunto edificatorio, responde de la misma manera respecto de la Calle Ávila conformando una manzana cerrada de (5) plantas, que también termina contra el lindero sur del sector en medianería, la cual se abre a un patio que tiene una edificación de Bloque Abierto aislado de (10) plantas de Altura.

Para dar respuesta a la medianería se propone una edificación de remate cuya tipología será de Manzana Cerrada en el Remate de la Calle Ávila con (5) plantas de altura con el Uso Equipamiento Público.

El frente de la Avenida de Valladolid se encuentra con edificaciones al otro lado de la calle de alturas variables que oscilan entre las 8 y 10 Plantas en los números 33, 35 y 37 y tipología de Manzana Cerrada que pertenecen a la Unidad Urbana UU-12, por lo que la altura de las edificaciones proyectadas como criterio de ordenación será también de Manzana Cerrada (9) plantas de altura y para las edificaciones de remate de las edificaciones de manzana cerrada la altura de la medianería como mínimo, esto es de (9) plantas para el edificio de remate de la medianería de la Avenida de Valladolid y de (5) plantas para la medianería de la Calle Ávila.



Según el punto *MV-II.C.1.3.-El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial*, se proyecta un volumen comercial de (1) planta de altura como Local Comercial, con el fin de mejorar las condiciones urbanas de la Avenida de Valladolid y su entorno en relación a la posibilidad de la implantación de usos comerciales de cierta entidad que complementen los servicios del barrio y generar un polo de atracción y dinamización del conjunto.

El cuadro siguiente enumera cada una de los Usos y Educabilidades Ordenadas en el SECTOR SE SUNC 13.01

TIPOLOGIA	Nº	SUPERFICIE	SUPERFICIE	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
USO PORMENORIZADO	VIVIENDAS	PARCELA	EDIFICABLE	PONDERACION	LUCRATIVO
			PRIVADA		PONDERADO
TOTAL	57	8,324.95	8,214.54		6,801.64
RESIDENCIAL COLECTIVA	57	4,825.94	6,571.63		5,980.18
REIIDENCIAL COLECTIVA LIBRE (RCL)	40	4,825.94	4,600.14		4,600.14
RCL-01	40	4,825.94	4,600.14	1.00	4,600.14
RESIDENCIAL COLECTIVA PROTECCION	17	0.00	1,971.49	0.70	1,380.04
En Parcela RCL-01	17	0.00	1,971.49	0.70	1,380.04
TERCIARIO		0.00	1,642.91		821.46
TERCIARIO EN SUELO RESIDENCIAL (TR)		0.00	1,642.91		821.46
En Parcela -RCL-01		0.00	1,642.91	0.50	821.46
EQUIPAMIENTO		1,234.38			
EQUIPAMIENTO PUBLICO (EQ-Pb)		1,234.38			
SISTEMA LOCAL	0	1,234.38	0.00		0.00
SL-EQ-01	0	1,234.38	0.00	0.00	0.00
ESPACIOS LIBRES (EL)		1,448.39			
SISTEMA LOCAL	0	1,448.39	0.00		0.00
SL-EL-01	0	1,448.39	0.00	0.00	0.00
MARIO (V)	0	816.24	0.00		0.00
SISTEMA GENERAL	0	110.41	0.00		0.00
SG-VG-13.01	0	110.41	0.00	0.00	0.00
SISTEMA LOCAL	0	705.83	0.00		0.00
SL-13.01-Ampliacion C/ Garcia Solier	0	705.83	0.00	0.00	0.00
TOTAL	57	8,324.95	8,214.54		6,801.64

Cód. Validación: CUSW6EGE7CTYS6SWSZCYSLAR
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 71



MV-IV.A.5.-Alineaciones

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

- Alineación Exterior: Se corresponde con la definición del Art. 2.6.4 de las NN UU del vigente PGOU, como líneas que separan:
 - Las superficies destinadas a viales de otros usos.
 - Los espacios libres exteriores de las parcelas edificables.
- Límite máximo de zona edificable (fondos y retranqueos): Se corresponde con la definición del Art. 2.6.10 de las NN UU del vigente PGOU, pero con la particularidad de que se refiere a la línea de movimiento de la edificación que resulte de los retranqueos establecidos en las Normas Zonales para las plantas sobre rasante, área sobre la que se admitirán todo tipo de composición dentro del volumen máximo permitido y los elementos permitidos por las Normas Zonales particulares.

La posición de la edificación respecto de las Alineaciones Oficiales no tiene la consideración de obligatoria. Los fondos establecidos tienen carácter de límite máximo, no obligatorio, ya que el área de movimiento permite mayor edificabilidad que la permitida para las parcelas así poder componer la edificación con mayor libertad.

Es obligatorio adosarse a la medianería existente de la edificación de la Avenida de Valladolid.

MV-IV.A.6.-Rasantes

Las rasantes propuestas en el presente documento son las señaladas en la Documentación gráfica y coincidentes con las rasantes actuales de los vallados, viales y las edificaciones existentes.

Para su señalamiento se ha partido de las rasantes existentes en los viales exteriores del Sector (Límites Norte, Este y Sur). También se han mantenido, en la manera de lo posible, las rasantes actuales del terreno, adaptándolas a la configuración propuesta, de modo que las pendientes sean lo más uniformes posibles.

En todo caso, el futuro Proyecto de Urbanización, podrá reajustar con precisión las rasantes planteadas en la presente Modificación Puntual.

MV-IV.A.7.-Alturas.

La altura de cada una de las parcelas viene definida gráficamente en el Plano O4 de la documentación Gráfica

La altura de la edificación se define en cada Norma Zonal, estableciendo una altura máxima de nueve (9) plantas para las Viviendas Colectivas Libres, Colectivas de Protección Pública y Terciario en el frente de la Avenida de Valladolid con un fondo de 21m para la parcela RCL-01 y Parcela RCP-01.

Se establece una altura máxima de cinco (5) plantas para los Equipamientos públicos.

Estas alturas se han establecido según las alturas existentes en el entorno, tanto de las edificaciones de la propia manzana como de las edificaciones al otro lado de la Avenida de Valladolid



MV-IV.A.8.-Ponderacion entre Usos

Del artº. 107 del RUCyL, “Determinación del aprovechamiento medio”, se desprende la necesidad de fijar, en el instrumento que establezca la ordenación detallada, los coeficientes de ponderación para cada uso compatible que expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad.

En virtud de las características de la zona, de los estudios de mercado realizados y de los usos pormenorizados que en el sector pretenden implantarse, en los que aparece como uso predominante el Uso Residencial colectivo en régimen de promoción libre, con presencia también de vivienda protegida y usos terciarios privados, resulta obvia la necesidad de utilizar distintos coeficientes de ponderación que contemplen las diferencias relativas de valor de mercado que tienen cada uno de los usos proyectados.

El valor del m² construido de vivienda en régimen protegido, se encuentra tasado por Ley, estando, en el caso de Soria, en 1.212,80 €/m² útil de vivienda.

Con base a este precio fijo, se consideran unos precios de venta del m² de superficie útil de Vivienda Colectiva de 1.732,57 €/m², y de 866,29 €/m² para el uso equipamiento (dotacional y terciario), precios de venta acordes con los valores de las ponencias de valoración de bienes inmuebles del Servicio de Valoración de la Junta de Castilla y León de Bienes Inmuebles Urbanos para esta área, Uso y Tipología y también a la situación de mercado actual de la ciudad de Soria por lo que se asumen los coeficientes de ponderación establecidos en la ficha por el PGOU de Soria y que son los siguientes:

La presente Modificación Puntual asume los citados coeficientes de ponderación, asignando: 1,00 al Uso Residencial Colectiva Libre; 0,70 al Uso Residencial Colectiva con Protección Pública; 0,50 a los Usos Terciario y Equipamiento privado

MV-IV.B.-SISTEMAS LOCALES

En los apartados siguientes del presente documento, se desarrollan diversos aspectos de los sistemas dotacionales, de acuerdo con el art. 104 y siguientes del RUCyL.

MV-IV.B.1.-Viario.**MV-IV.B.1.1.-Trazado Viario.**

El viario propuesto en la presente modificación puntual consiste fundamentalmente en la ampliación de la Calle García Solier, siendo las características del viario anteriormente establecido y el propuesto las siguientes:

Parámetros VIARIO	Calle García Solier (Actual)	Calle García Solier (Ampliación)
ANCHO TOTAL	14.40 m	19.40 m
CALZADA	6.20 m	7.50 m
ACERA	Variable de 0.30 a 1.90m Izquierdo + 1.80 m Derecho	2.00 m Izquierdo + 1.80 m Derecho
APARCAMIENTO	En línea parcial lado izquierdo (2.20m) En línea parcial lado derecho (2.20m) Superficie Ocupada por Plazas de Aparcamiento 110,45 m ²	Completo en Bateria lado izquierdo (4.80 m) En línea parcial lado derecho (2.20m) Superficie Ocupada por Plazas de Aparcamiento 590,06 m ²

MV-IV.B.1.2.-Dotacion Plazas de Aparcamiento.

La dotación de Plazas de aparcamiento viene fijada en el artículo. 104 del RUCyL, el cual establece que debe reservarse una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos el 50% de uso público.



Por tanto, el número de plazas de aparcamiento totales del SECTOR SE SUNC 13.01 son las siguientes:

Edificabilidad Máxima SECTOR SE SUNC 13.01: 8.214,50 m²

Plazas de Aparcamiento = 8.214,50 m² / 100 = 82,14 = 82 plazas

De las cuales el 50 % se deben ubicar en la Vía Pública, esto es

82 x 0,50 = 41 Plazas en Vía Pública

Por tanto, la Ordenación Detallada cumple con la dotación de Plazas de Aparcamiento ya que se han proyectado **48 plazas** para el conjunto de la Modificación Puntual, entendiéndose que la dotación es muy superior a la necesaria y es suficiente en el caso que se planteara algún paso de cebra adicional

Respecto a la dotación de plazas de Movilidad Reducida, la dotación necesaria es de una plaza por cada 40 plazas Proyectadas. Para el cálculo se va adoptar el valor más desfavorable que es el calculado según el Artículo 104 del RUCyL y que para este sector establece la dotación de 48 plazas.

Así el cálculo de las plazas de Movilidad Reducida es:

48 / 40 = 1.2 = 2 Plazas

Estas plazas se han ubicado gráficamente junto al Espacio Libre proyectándose dos (2) Plazas de Movilidad reducida que se ubican junto a la Esquina de la Calle García Solier-Calle Ávila.

En relación a la Dotación de Plazas en Suelo Privado, se procede a la evaluación de las necesidades de dotación establecidas en el PGOU de Soria en relación a los diferentes Usos que se ordenan en el presente documento y son:

Uso Residencial:

Para el Uso Residencial, el PGOU establece en el *Artículo 2.8.9.9 Dotación de Aparcamiento*, 1,50 plazas por Unidad de Vivienda. Así el número máximo de viviendas establecido en el presente documento para el SECTOR SE SUNC 13.01 es de 57 viviendas, por lo que la dotación mínima del uso residencial será según el PGOU:

57 viviendas SECTOR SE SUNC 13.01 x 1,50 plazas = 85 Plazas en Suelo privativo

El total de plazas que establece el PGOU para el Uso Residencial es de 85 Plazas.

Uso Terciario:

Para el Uso Terciario, el PGOU establece la dotación en función del Uso pormenorizado Terciario, Hotelero (según habitaciones), Comercial (1 plaza/ 100 m²), Recreativo (1 plaza/ 100 m²), Oficinas (1 plaza/ 60 m²).

Así la edificabilidad de Uso Terciario establecido en el presente documento en la Ordenación Detallada para el SECTOR SE SUNC 13.01 es de 1.642,91 m², por lo que la dotación mínima del uso Terciario más probable pues esta edificabilidad se sitúa en las plantas bajas será Comercial según el PGOU:

DOTACIÓN según EDIFICABILIDAD USO TERCIARIO COMERCIAL = 1.642,91 m² / 100 = 16,42 = 17 plazas en Suelo Privado.



MV-IV.B.2.-Espacios Libres Públicos.

Se diseñan los Sistemas Locales de Espacios Libres públicos en una cuantía de reserva de 15 m² por cada 100 m² edificables del conjunto de la Modificación puntual del SECTOR SE SUNC 13.01. Así, el cálculo de la Dotación Mínima según el Artículo 105.1 a) es el siguiente:

Edificabilidad Máxima SECTOR SE SUNC 13.01: 8.214,50 m

Superficie Mínima de SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES: 15 m²/m²Edif.
(8.214,50 / 100) x 15 = **1.232,18m²**

Los espacios libres proyectados se sitúan en prolongación a la plaza existente al otro lado de la Calle García Solier y avanzan como una franja verde a lo largo de esta Calle, con una superficie de 1.448,39 m², según las condiciones establecidas en el art. 105.2 del RUCyL en cuanto a que se garantiza su adecuado soleamiento, la orientación, su índice de permeabilidad, porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales, (que se prescribe para el futuro proyecto de urbanización), y de que se disponen en superficies unitarias superiores a 500 metros cuadrados, evitando las zonas residuales, de forma que se pueda inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro.

Se ubica la citada parcela en las zonas reflejadas en los Planos de Ordenación con el código SL-EL.

Por tanto, la superficie ordenada como Sistema Local de Espacios Libres (SL-EL-01) de 1.448,39 m² es superior a los requerimientos del RUCyL que son de 1.232,18 m²

MV-IV.B.3.-Equipamientos Públicos.

Se diseñan los Sistemas Locales de Equipamientos públicos en una cuantía de reserva de 10 m² por cada 100 m² edificables del conjunto de la Modificación puntual, por lo tanto, del SECTOR SE SUNC 13.01.

Así, el cálculo de la Dotación Mínima según el Artículo 105.1 a) es el siguiente:

Edificabilidad Máxima SECTOR SE SUNC 13.01: 8.214,95 m²

Superficie Mínima de SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS: 10 m²/m²Edif.
(8.214,95 / 100) x 10 = **821,45m²**

Con independencia del valor mínimo calculado anteriormente, se adopta la superficie mínima establecida en la ficha del Sector 13-01, siendo la cesión de **1.232,00 m²**

La dotación de equipamiento se ha ordenado junto al Espacio Libre, que actúa como continuidad del espacio libre existente al otro lado de la Calle García Solier. Esta Parcela se ordena de forma que, en su interior, se desarrolle una edificación de 5 plantas, que remate tanto la mediería de la Calle Ávila como los patios traseros de las edificaciones preexistentes hasta la esquina de la Calle García Solier. La superficie de la Parcela Dotacional Equipamiento (SL-EQ-01) es de 1234,38 m², superior a la dotación necesaria para el Sector SE SUNC 13.01.

MV-IV.B.4.-Infraestructuras Urbanas.

Al planificar el sistema local de servicios urbanos se resuelve el ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales.



Se justifican las exigencias de caudal de agua, debiéndose someter el documento a informe preceptivo del Organismo de Cuenca. Asimismo, se resuelve el sistema de suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y Gas natural y Red de Calor, con las siguientes determinaciones

MV-IV.B.4.1.-Abastecimiento de Agua.

El esquema general se define gráficamente en el plano *Red de Abastecimiento*. - O-07.

Se considera suficiente la Red Existente definida en el *MI-II.D.1.- Red de Abastecimiento* para la conseguir la siguiente Dotación mínima:

250 litros/día x 232 habitantes previstos = 58.000 litros/día.

Para Equipamiento: (Docente 20 litros/m²/día, Administrativo 15 litros/m²/día, comercial 10 litro/m²/día, Medio considerado 15 litros/m²/día).

15 litros/día x 1.234,38 m² Equipamiento Público = 18.515,70 litros/día.

10 litros/día x 1.642,91 m² Terciario = 16.429 litros/día.

Para riego jardines: 50% Superficie ajardinada.

2 litros/día x 0,50 x 1.423,39 m² Espacios Libres = 1.423,39 litros/día.

Para Limpieza Viario: 10% Superficie ajardinada.

5 litros/día x 0,10 x 766,74 m² Limpieza Viario = 383,37 litros/día.

Suma Total: 36.751 litros/día.

Dotación Mínima: **36 m³/día**.

Caudal Instantáneo: **0,41 litros/seg**.

Conforme a lo dispuesto en el Art. 2.5.3.j) de las NN UU del vigente PGOU se deberá adjuntar en el Proyecto de Urbanización, informe de viabilidad de suministro y puntos de conexión emitido por el Servicio de Aguas; sin embargo, y dado que las redes propuestas por el Planeamiento General y grafiadas en el plano nº 8 hoja nº 2, tienen, por remisión del Art. 6.5.4 de la Memoria Vinculante del vigente PGOU carácter de Sistema General de Servicios Urbanos

La viabilidad del suministro y puntos de conexión serán resueltos, a nivel general, por el Ayuntamiento, a cuyas instrucciones deberá ajustarse el subsiguiente Proyecto de Urbanización, independientemente de cuál sea la fórmula para su ejecución y financiación, para la que no existe previsión en el estudio económico-financiero del vigente PGOU.

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

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



MV-IV.B.4.2.-Redes de Saneamiento.

La red de Saneamiento, representada gráficamente en el plano *Red de Saneamiento O-06*, será la Red Existente para aguas residuales y pluviales definida en el punto *MI-II.D.2.- Red de Saneamiento*. El trazado en planta se ajusta, , al de las calles existentes, y el trazado en sección se considera adecuado para el caudal que ha de transportar cada tramo de colector, siendo la cota roja mínima la que permita su conexión con una pendiente superior al 1%.

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

MV-IV.B.4.3.-Electricidad.

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

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

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

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

USO PORMENORIZADO	VIVIENDAS	PARCELA	EDIFICABLE PRIVADA	SIMULTANEIDAD	(W/VIV), (W/M2E)		(Kw)
TOTAL	57	8,324.95	8,214.54			749,357.63	749.36
RESIDENCIAL COLECTIVA	57	4,825.94	6,571.63			456,000.00	456.00
RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE (RCL)	40	4,825.94	4,600.14				
RCL-01	40	4,825.94	4,600.14	1.00	8,000.00	320,000.00	
RESIDENCIAL COLECTIVA PROTECCION (RCP)	17	0.00	1,971.49				
En Parcela RCL-01	17		1,971.49	1.00	8,000.00	136,000.00	
TERCIARIO		0.00	1,642.91			164,291.00	164.29
TERCIARIO EN SUELO RESIDENCIAL (TR)		0.00	1,642.91				
En Parcela -RCL-01		0.00	1,642.91	1.00	100.00	164,291.00	
EQUIPAMIENTO		1,234.98				123,498.00	123.50
EQUIPAMIENTO PUBLICO (EQ-Pb)		1,234.98					
SISTEMA LOCAL	0	1,234.98	0.00				
SL-EQ-01	0	1,234.98	0.00	1.00	100.00	123,498.00	
ESPACIOS LIBRES (EL)		1,448.39				4,345.17	4.35
SISTEMA LOCAL	0	1,448.39	0.00				
SL-EL-01	0	1,448.39	0.00	1.00	3.00	4,345.17	
VIARIO (V)	0	815.64	0.00			1,223.46	1.22
SISTEMA GENERAL	0	110.41	0.00				
SG-VG-13.01	0	110.41	0.00	1.00	1.50	165.62	
SISTEMA LOCAL	0	705.23	0.00				
SL-13.01-Ampliacion C/Garcia Solier	0	705.23	0.00	1.00	1.50	1,057.85	
TOTAL	57	8,324.95	8,214.54			749,357.63	749.36



MV-IV.B.4.4.-Alumbrado Público.

El alumbrado público se define gráficamente en el plano *Alumbrado Público*. -O-10.

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

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

MV-IV.B.4.5.-Telecomunicaciones.

El esquema general de la red se define gráficamente en el plano *Red de Telecomunicaciones O-11*.

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

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

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

MV-IV.B.4.6.-Red de Gas.

El esquema general de la red se define gráficamente en el plano *Red de Gas O-12*.

Se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Redes y Acometidas, o normativa en vigor en su momento.

La red dispondrá de las siguientes características:

- La distribución se realizará por la Compañía Suministradora, a la que se consultará para la redacción del Proyecto de Urbanización.
- La tubería a emplear será de polietileno del tipo SDR 11 (DIN 53.333/90).
- Se colocarán válvulas de seccionamiento en las acometidas a edificios y, además, cada 150,00 metros aproximadamente como previsión de pruebas futuras de estanqueidad y con el fin de independizar zonas distintas, ante posibles averías.



- Las canalizaciones irán enterradas, situando el tubo de conducción sobre una cámara de arena lavada de 20 cms de espesor alrededor de todo el perímetro del tubo. Se colocará una banda señalizadora a una profundidad de 50 cms de la parte superior del tubo.

No se establece este servicio con carácter obligatorio siendo necesario solamente la ejecución de las acometidas a las diferentes parcelas. No obstante, se permitirá su instalación siempre que el Proyecto cuente con la Aprobación Municipal y de la Compañía Suministradora de Gas Natural.

MV-IV.B.4.7.-Red de Calor de Soria.

El esquema general de la red se define gráficamente en el plano *Red de Calor*. - O-13.
Se propone este servicio como una mejora ambiental y objetivo que se recoge en la presente Modificación Puntual.

No se establece este servicio con carácter obligatorio siendo necesario solamente la ejecución de las acometidas a las diferentes parcelas. No obstante, se permitirá su instalación siempre que el Proyecto cuente con la Aprobación Municipal y de la Compañía Suministradora REBI.

MV-IV.B.4.8.-Jardinería, Mobiliario Urbano y Señalización.

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

- En las zonas verdes, el arbolado de especies frondosas dejará predominar la superficie de césped o pradera natural, con pequeñas masas de arbustaje.
- En las zonas verdes se evitará dentro de lo posible, la colocación de bordillos y obras de fábrica, y estas en su caso dispondrán de cantos redondeados.
- Se instalarán papeleras de los modelos aprobados por el Ayuntamiento de Soria, en los itinerarios peatonales a una distancia de 50,00 metros aproximadamente.
- A lo largo del trazado de los itinerarios peatonales se colocarán bancos de los modelos aprobados por el Ayuntamiento.
- Conforme al Art. 105.2 del RUCyL en las zonas verdes se dispondrá de un área reservada para juego infantil, de superficie no inferior a 200 m², equipada adecuadamente para su función.
- Se dispondrá señalización horizontal, vertical e informativa, conforme al vigente Código de Circulación.

MV-IV.C.-DETERMINACIÓN APROVECHAMIENTO MEDIO

Las reglas para la determinación del Aprovechamiento Medio del SECTOR SE SUNC 13.01 se establecen según lo regulado en el *Artículo 107 del RUCyL*

El aprovechamiento medio del sector se calcula en el presente documento de forma indicativa, sin perjuicio de los ajustes que pudiesen producirse en el correspondiente Proyecto de Actuación, bien por la adaptación de los coeficientes de ponderación establecidos, bien por circunstancias derivadas de la realidad jurídica de las fincas.

MV-IV.C.1.- Coeficientes de Ponderación.

Se adoptan los coeficientes establecidos en la ficha del SECTOR SUNC- 13-01 "Calle García Solier", que son los mismos para todos los sectores y determinados por el PGOU y son los siguientes:



Coefficiente RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE (RCL):	1,00
Coefficiente RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA (RCP):	0,70
Coefficiente TERCIARIO (T):	0,50

Estos coeficientes se señalan sin perjuicio de establecido en el *Artículo 240 del RUCyL* que habilita para lo actualización del cálculo del aprovechamiento medio, como resultado de los ajustes de los coeficientes de ponderación que se justifiquen mediante un estudio de mercado actualizado al momento de la redacción del Proyecto de Actuación.

MV-IV.C.2.- Aprovechamiento Medio del Sector.

Se procede al cálculo del Aprovechamiento medio del SECTOR SE SUNC 13.01

Para el cálculo del aprovechamiento total del SECTOR SE SUNC 13.01 se ha obtenido sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

Edificabilidad RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE (RCL):	4.600,14 x 1,00 = 4.600,14 Uah
Edificabilidad RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA (RCP):	1.971,49 x 0,70 = 1.380,04 Uah
Edificabilidad TERCIARIO (T):	1.642,91 x 0,50 = 821,45 Uah

TOTAL, APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

6.801,64 Uah

Así por aplicación del punto *1 d) del Artículo 107 del RUCyL* De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

Dentro del ámbito del SECTOR SE SUNC 13.01 se han incorporado como Sistema General Parcialmente la Avenida de Valladolid (VG-13.01). Estas superficies de Viario que se enumeran a continuación no se prevé ningún cambio con la nueva ordenación propuesta en este documento y por tanto se van a descontar según lo establecido en el punto *1 d) del Artículo 107 del RUCyL*

Superficie SG Avenida Valladolid (VG-13.01):	110.41 m ²
TOTAL DOTACIONES EXISTENTES	110.41 m ²

Así la superficie a adoptar es la siguiente:

SUPERFICIE BRUTA del SECTOR (Sn+SGi+SGa+SGe):	8.324,95 m ²
SUPERFICIE DOTACIONES PUBLICAS EXISTENTES:	110.41 m ²

$$\text{SUPERFICIE CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO} = 8.324,95 - 110,41 = 8.214,54 \text{ m}^2$$

De tal forma que el aprovechamiento medio es el siguiente:

$$\text{APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR SE SUNC 13.01} = 6.801,64 / 8.214,54 = 0,8280 = \mathbf{0,83}$$

El aprovechamiento medio del sector se calcula en el presente documento de forma indicativa, sin perjuicio de los ajustes que pudiesen producirse en el correspondiente Proyecto de Actuación, bien por la adaptación de los coeficientes de ponderación establecidos a la realidad del mercado en el momento de la elaboración del Proyecto de Actuación, bien por circunstancias derivadas de la realidad jurídica de las fincas.



MV-IV.C.3.- Densidad de Viviendas.

La densidad Máxima y Mínima según la Ordenación General del sector es la siguiente

Densidad máxima 70 viv / ha.

70 viv / ha x 0.8214 ha = 57.50 = **57 viviendas.**

Densidad mínima 40 viv / ha.

40 viv / ha x 0.8214 ha = 32.85 = **33 viviendas.**

Según el PGOU en el *Artículo 2.8.9.2 Uso Pormenorizado Vivienda (OD)*, se establece que las viviendas con superficie útil menor de 50 m² afectos de cómputo de densidades máximas y otros estándares computan como 0,5 viviendas.

El número de viviendas asignado en la Ordenación Detallada del Sector SE SUNC 13.01 es el siguiente:

RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE:	(4.600,14 m ²)	40 Viviendas
RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA:	(1.971,49 m ²)	17 Viviendas

SUPERFICIE CONSTRUIDA por VIVIENDA = 6.571,63/ 57 = 115.29 m²

El artículo 7.3 *DENSIDAD de EDIFICACIÓN del PGOU*, establece que para el cálculo del número de viviendas se adopte el valor de 125 m²/ Vivienda, siendo el estándar del SECTOR SE SUNC 13.01 de 113.30 m²/vivienda calculada, se considera adecuada la Ordenación Detallada a la asignación de parámetros de densidad establecidos.

MV-IV.D.-DELIMITACIÓN de UNIDADES de ACTUACIÓN

Se delimita una única Unidad de Actuación en el SECTOR SE SUNC 13.01 que incluye la totalidad del mismo

MV-IV.E.-USOS FUERA de ORDENACIÓN.

No se establecen Usos ni edificaciones fuera de Ordenación que afecten a la presente Modificación Puntual

MV-IV.F.-PLAZOS para CUMPLIMIENTO de los DEBERES URBANÍSTICOS.

El art. 101 del RUCyL establece que en la Ordenación Detallada deberán determinarse los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, de conformidad con el art. 99, que a su vez remite al 49.

Así se establece para el SECTOR SE SUNC 13.01 un plazo de diez años para el cumplimiento de deberes urbanísticos, a contar desde la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento.

MV-IV.G.-ÁREAS de TANTEO y RETRACTO.

Por no estar establecidas en el PGOU, tampoco se establecen Áreas de Tanteo y Retracto en el SECTOR SE SUNC 13.01 por el presente documento.



MV-V.-FICHA COMPARADA

FICHA COMPARATIVA de SECTOR de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
Denominación:	Calle Garcia Solier-Calle Avila	SE-SUNC-13.01
Localización Plano nº	6	Hoja nº: 13, 12
Ordenación Detallada:	Si	Discontinuo: No
Prioridad:	I	
PARAMETROS de ORDENACION GENERAL	ORDENACION PGOU	ORDENACION MODIFICADA
Plazos para establecer ORDENACION DETALLADA: (OG)	8 años	Este Documento
FIGURA de PLANEAMIENTO: (OG)	Plan ESPECIAL o ESTUDIO de DETALLE	Este Documento
SUPERFICIE BRUTA del SECTOR (Sn+SGi+SGa+SGe): (OG)	8,264.00 m ²	8,324.95 m ²
SUPERFICIE del SECTOR (Sn+SGi+SGa): (OG)	8,264.00 m ²	8,324.95 m ²
SUPERFICIE NETA del SECTOR (Sn): (OG)	8,213.00 m ²	8,214.54 m ²
USO GLOBAL o PREDOMINANTE: (OG)	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
INTENSIDAD de USO PRED. Areas NO OCUPADAS SG	1.00 m ² /m ²	1.00 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA: (OG)	8,213.00 m ²	8,214.54 m ²
DENSIDAD MAXIMA y MINIMA: (OG)	>40 y <70 viv/ha	>40 y <70 viv/ha
INDICE de VARIEDAD de USO: (OG)	10% TERCIARIO o DOTACIONAL PRIVADO	>10% TERCIARIO o DOTACIONAL PRIVADO
USOS PROHIBIDOS: (OG)	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
USOS COMPATIBLES: (OG)	TERCIARIO, DOTACIONAL PRIVADO	TERCIARIO, DOTACIONAL PRIVADO
SISTEMAS GENERALES a OBTENER, Incluidos a efectos de Planeamiento (SGi): (OG)		
VIARIO:	51.00 m ²	110.41 m ²
EQUIPAMIENTOS:		
ESPACIOS LIBRES:		
TOTAL SGi:	51.00 m ²	110.41 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, Incluidos a efectos de Planeamiento (SGe): (OG)		
TOTAL SGe:		.00 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS al SECTOR, (SGa): (OG)		
VIARIO:	0 m ²	.00 m ²
EQUIPAMIENTOS:		
ESPACIOS LIBRES:		
TOTAL SGa:	0 m ²	.00 m ²
PARAMETROS de ORDENACION DETALLADA: (OD)		
COEFICIENTES de PONDERACION:(OD)	1,00 VL-0,7 VPP-0,5 T	1,00 VL-0,7 VPP-0,5 T
ALTURA de la EDIFICACION:(OD)	7 PLANTAS (22m)	9 PLANTAS (28m)
USO PORMENORIZADO:(OD)	RESIDENCIAL COLECTIVO	RESIDENCIAL COLECTIVO
SISTEMAS LOCALES de CESION: (OD)		
VIARIO:	0 m ²	.00 m ²
EQUIPAMIENTOS 15m ² /100 m ² Edificables de Uso Predominante:	1,232 m ²	1,232 m ²
SPACIOS LIBRES 15m ² /100 m ² Edificables de Uso Predominante:	1,232 m ²	1,232 m ²
TOTAL SL:	2,464 m ²	2,464 m ²
OBSERVACIONES: (OGP)		
	Serán condiciones de Carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño general así como los criterios sobre ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas, indicados en los planos correspondientes -Cumplirán las condiciones de la norma Zonal 2.2 con una edificabilidad máxima de 8.213m ² (OGP) - Uso pormenorizado residencial colectivo (OGP) -Altura máxima 7 plantas y 22m (OGP)	No se establecen condiciones de carácter vinculante

(*) En el sistema Local de Equipamiento, se adopta como mínimo el valor preexistente de 1232 m² en lugar del mínimo establecido por el RUCyL 821.45m²



MV-VI.-RESUMEN EJECUTIVO

MV-VI.A.-RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del art. 112 del RUCYL, se indica que la nueva ordenación altera a la vigente en todo el ámbito de la modificación, correspondiente con el Sector 13-01, y su situación y extensión quedan indicadas en el plano O.1 de esta modificación.

MV-VI.B.-ÁMBITO DE NUEVA ORDENACIÓN.

El ámbito de la presente Modificación Puntual del PGOU de Soria, ha sido descrito en el punto *MV-III.A.-DELIMITACIÓN DEL SECTOR* y definido gráficamente en los Planos *I-04.-Topografico* e *I-05.-Estado de la Propiedad* de la documentación gráfica.

La relación de parcelas catastrales incluidas en la delimitación se ha enumerado en el punto *MI-II.C.-PARCELARIO* y *ESTADO de la PROPIEDAD*.

MV-VI.C.-ÁMBITO y DURACIÓN de la SUSPENSIÓN de LICENCIAS

Se suspenden por tanto las licencias en todo el ámbito del SECTOR SE NC-13.01 desde el acuerdo de aprobación inicial hasta la aprobación de la presente modificación, con los plazos máximos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016), vigente a partir del 4/04/2016, así como la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

No se considera necesaria la suspensión de otros procedimientos.

MV-VI.D.-ALTERACIÓN de las DETERMINACIONES ACTUALES del PGOU.

En cumplimiento del art. 136.1 del RUCYL, se indica que la nueva ordenación altera a la vigente en todo el ámbito del Estudio de Detalle y su descripción es la siguiente:

PARÁMETRO ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PGOU	MODIFICACIÓN PUNTUAL SE SUNC 13.01
Ordenación Gráfica de Carácter Vinculante	Según plano nº5 hojas 12 y 13	Suprimida por la Ordenación Detallada del presente documento
Delimitación Sector	8.264 m ²	8.324,95 m ²
Sistema General Viario	51 m ²	110,49 m ²
Edificabilidad	8.213 m ²	8.214,54 m ²
Alturas	7 plantas y 22 metros (Residencial) 4 plantas (Equipamiento)	9 plantas y 28,50 metros (Residencial) 5 plantas (Equipamiento)
Alineaciones y Fondos	Según plano nº5 hojas 12 y 13	Ordenación Detallada del presente documento



MV-VI.-A.-PLANOS de ORDENACIÓN

Estas modificaciones afectan a los planos 01, HOJA-2 DE ESTRUCTURA GENERAL, y PLANO 5 HOJA 12 y 13 DE CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO del vigente PGOU de Soria. Suprimiendo la Ordenación Vinculante del PGOU por la Detallada establecida en el presente documento.

MV-V.-B.-DOCUMENTACIÓN ESCRITA

Se modifica la ficha del sector SE SUNC-13-01.

MV-VI.-TRAMITE AMBIENTAL

En relación con el artículo 169 del RUCyL, y el trámite ambiental previsto en el artículo 157 y tal y como especifica la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en su artículo 6, los planes y programas que establezcan un marco para la autorización en un futuro de proyectos y que no cumplan los requisitos especificados en el apartado 1 serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

A tales efectos, dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, se ha presentado ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico con la información indicada en el art.29 de la citada ley.

MV-VII.-CONDICIONES ACCESIBILIDAD. ORDEN TMA/851/2021

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

En este sentido, la urbanización de los viarios, así como el acceso a las nuevas parcelas de espacio libre público y la parcela de equipamiento público de nueva creación, deberá cumplir estas condiciones.

Se ha ordenado el sector de forma que las condiciones topográficas de los espacios libres públicos son las adecuadas para favorecer su accesibilidad.

La modificación de las condiciones de ordenación detallada del SECTOR SE SUNC 13.01, que contiene este documento no impide el cumplimiento de esta Orden, que desarrolla el mandato contenido en la disposición final del Real Decreto 505/2007.

Se disponen (2) plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida igualando el número de plazas mínimas que sería de (2)

En relación con los viarios del sector, se justifica que tanto la Avenida de Valladolid como la Calla García Solier, tienen un ancho superior a lo establecido en el Artículo 5.2 b) y c), así los anchos son:

- Avenida Valladolid: $2.65 > 1,80\text{m}$ (Siendo el espacio destinado a alcorque máximo de 85 cm)
- Calle García Solier : $3.00 > 1,80\text{m}$ (Siendo el espacio destinado a alcorque máximo de 1,20 cm)



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

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

A tal efecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podrán modificarlas justificadamente para mejorar el cumplimiento de los objetivos de esta ley.

Igualmente, se indica que en los citados instrumentos se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas.

Además, incluirán entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

Parece obvio que la previsión que se contiene en la Ley señalada no debe tener efectos sobre modificaciones de la naturaleza de este documento, pues carece del alcance territorial que le haga susceptible de necesitar la inclusión de tales medidas en el orden de la zonificación acústica.

No obstante, lo anterior, se incluye una breve reseña en esta materia a los efectos de cumplimentar, en lo que proceda, lo señalado en la citada Ley.

En primer lugar, debe precisarse que cualquier determinación que deba incluirse en el planeamiento en el orden de la zonificación acústica del territorio, pasa necesariamente, por aplicación de la propia Ley del Ruido, por la confección de los denominados "mapas de ruido" como condición necesaria para permitir la inclusión de determinaciones sobre zonificación acústica en un determinado instrumento de planeamiento, pues es el documento que permite el análisis en materia acústica y la adopción de decisiones en un marco territorial por tanto, deberán elaborarse en primer lugar dichos mapas y, a partir de ellos, incluirse en el planeamiento las determinaciones que procedan, entre ellas, las señaladas en el artº 7 de la citada Ley del Ruido.

A este respecto debe señalarse que el Ayuntamiento de Soria tiene elaborado un mapa estratégico (con datos del año 2018), donde se recogen los niveles de inmisión diurnos, de tarde y nocturnos.

Según dicho mapa de ruido, la parcela afectada se encuentra dentro de un "Área levemente ruidosa (residencial, hospedaje) Tipo 2 según la clasificación de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León (Tipos 1 - 5) y del Tipo "a" según Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (Tipos a - g).

El Ayuntamiento ha elaborado también un plan de acción en materia de contaminación acústica que incluye la delimitación de zonas acústicas del Municipio que va encaminado a afrontar globalmente las cuestiones concernientes a la contaminación acústica en las diferentes zonas declaradas. Dicho plan determina una serie de acciones prioritarias a realizar en caso de superación de los valores límite de emisión o inmisión o de incumplimiento de los objetivos de calidad acústica, y protege las zonas tranquilas en el municipio y en campo abierto contra el aumento de la contaminación acústica.

En el caso del término municipal de Soria, para el análisis de la superación o no de los valores existentes de los índices acústicos respecto de los valores límite aplicables se han considerado los valores objetivo de calidad acústica indicados en el Anexo II de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, tal y como especifica el Artículo 13-valores límite de inmisión y emisión-, punto 2, de la citada Ley.



En el Anexo II, relativo a los valores límite de niveles sonoros ambientales, se establecen los siguientes valores objetivo para el ruido ambiental en la documentación gráfica que se adjunta el Mapa del Ruido de la zona como plano de información *Mapa de Ruido. - I-03*.

Consideramos que todo ello cumplimenta, las exigencias normativas que se contienen en el citado artículo de la Ley del Ruido de CyL.

En cualquier caso, se estima que podrán alcanzarse los objetivos de calidad acústica con medidas correctoras de aislamiento convencionales, dentro de los propios proyectos de urbanización y edificación, en base a lo que se determina con carácter general en el propio plan de acción, remitiendo a dicho plan de acción municipal cuantas medidas y acciones deban realizarse.

MV-IX.- PRESENTACIÓN

Señalado lo anterior, se presenta la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria para su tramitación reglamentaria, y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

En Soria, Febrero de 2.023.

El Arquitecto

IGNACIO CABRERIZO de MARCO



DN-EE: ESTUDIO ECONÓMICO

EE-I.-ESTUDIO ECONÓMICO

EE-I.A.-ANTECEDENTES

Según las determinaciones del art. 116 de RUCYL, El estudio económico del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución y financiación de los sistemas generales. En particular:

- a) Cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas generales de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción.
- b) Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, el estudio debe incluir un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Puesto que la presente Modificación Puntual del PGOU de Soria pretende alterar las condiciones de Ordenación Detallada Establecidas en el documento, es preceptivo la elaboración de un INFORME de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, dentro del estudio económico.

EE-I.B.-VALORACIÓN y FINANCIACIÓN

A continuación

La presente Modificación no altera, la localización y se modifica ligeramente la superficie del Sistema General VG-13.01 establecido previamente por el PGOU el cual ya se encuentra en su totalidad ejecutado, por lo que no supone ninguna carga para el Ayuntamiento el desarrollo del sector SE-SUNC- 13.01

Tampoco supone ninguna carga la realización de la urbanización pues eso es obligación de los promotores.

Con respecto a los puntos concretos del apartado b, no es necesaria la implantación de nuevas infraestructuras ni servicios.

En cuanto al mantenimiento de las existentes la actuación no supone ninguna variación al alza, pues la nueva urbanización se reducirá y las obras de urbanización a llevar a cabo consisten en ampliar la calzada y las zonas de aparcamiento de la Calle García Solier, así como a la ejecución de paso peatonal

Los servicios urbanos que se vienen prestando tampoco se ven afectados, pues el número de viviendas dentro del ámbito considerado SE- SUNC- 13.01 son las mismas que las que prevé el PGOU.

Por tanto, los únicos costos nuevos para la hacienda local serían los derivados del mantenimiento de la zona de viales y espacios libres.

La evaluación se realiza en base a la nueva superficie aparecida de espacios libres, aceras, aparcamientos y viales.



Para ello se calculará el costo de urbanización y acondicionamiento por metro cuadrado de actuación.

Las obras a acometer se reducen a la ampliación de la Calle García Solier y a las obras de acondicionamiento de la parcela SL-EL de cesión.

EE-I.C.-ESTIMACIÓN de las OBRAS de URBANIZACIÓN del SECTOR SE-13.01.

	Coste €/m ² Sup de Viario	Importe
1-VIARIO	61.79 €	35,002.80 €
Movimiento de tierras	6.09 €	3,449.86 €
Pavimentación	29.40 €	16,654.51 €
Jardinería y arbolado	1.99 €	1,127.30 €
Mobiliario Urbano	1.55 €	878.04 €
Señalización	1.28 €	725.09 €
Red Gas Natural	0.63 €	356.88 €
Red de Telecomunicaciones	0.58 €	328.56 €
Red Eléctrica de Media y baja tensión	10.58 €	5,993.36 €
Alumbrado público	8.60 €	4,871.73 €
Varios (seguridad y salud, calidad y gestión residuos)	1.09 €	617.46 €
	Coste €/m² Sup Bruta Sector	
2-CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	6.76 €	56,238.68 €
Conexión de infraestructura Eléctrica	0.55 €	45,000.00 €
Conexión de infraestructura Saneamiento	0.75 €	6,243.71 €
Conexión de infraestructura Abastecimiento	0.60 €	4,994.97 €
	Coste €/m² Sup Zona Verde	
3- ZONAS VERDES SISTEMAS LOCALES	24.77 €	30,719.75 €
4-AREAS DE JUEGO	72.00 €	10,800.00 €
5-ZONAS VERDES SISTEMA GENERAL	1.50 €	- €
TOTAL GASTOS DE EJECUCION MATERIAL		132,761.24 €
GASTOS GENERALES	6%	7,965.67 €
BENEFICIO INDUSTRIAL CONTRATISTA	13%	17,258.96 €
TOTAL CONTRATA SIN IVA		157,985.87 €
IVA	21%	33,177.03 €
TOTAL CONTRATA		191,162.90 €
Valor Unitario de Coste de Urbanización de suelo BRUTO €/m ²		22.96

EE-I.D.-ESTIMACIÓN de los GASTOS de URBANIZACIÓN del SECTOR SE-13.01

Además de los gastos propios de las Obras de Urbanización del Sector, se evalúan a continuación los gastos de Gestión Urbanística de la Actuación. Para la valoración de los gastos se han tenido en cuenta



los realizados en los sectores del PGOU desarrollados y con datos reales de ejecución de otros sectores adaptándolos a las características propias del sector

	Coste €/m ² Bruto	Importe
HONORARIOS TECNICOS ORDENACION		
Modificacion Puntual	0.48 €	3,996.00 €
Proyecto de Urbanizacion	0.54 €	4,495.50 €
Direccion Urbanizacion y SS	0.30 €	2,497.50 €
Evaluacion Estrategica Simplificada	0.18 €	1,498.50 €
Levantamiento Topografico	0.05 €	416.25 €
HONORARIOS TECNICOS GESTION		
Proyecto de Actuacion / Convenio	0.3000 €	2,497.50 €
Tasacion y valoraciones	0.0900 €	749.25 €
Gestion y Contabilidad	0.2000 €	1,665.00 €
GASTOS SERVICIOS EXTERNOS		
Notaria	0.1600 €	1,332.00 €
Registro de la Propiedad	1.1200 €	9,324.00 €
Registro Mercantil	0.0400 €	333.00 €
Publicacion Boletin Oficial	0.0300 €	249.75 €
Tasas industria	0.0200 €	166.50 €
Visado Colegios	0.0150 €	124.88 €
Servicios bancarios	0.0600 €	499.50 €
Cuota Camara Comercio	0.0300 €	249.75 €
IMPUESTOS		
Actos Juridicos documentados	1.9300 €	16,067.25 €
Avaes	0.1400 €	1,165.50 €
Ayuntamiento de Soria	0.0200 €	166.50 €
TOTAL GASTOS GESTION SIN IVA		47,494.13 €
IVA	21%	9,973.77 €
TOTAL GASTOS DE GESTION		57,467.89 €
Valor Unitario de Coste de Gestion de Suelo BRUTO €/m ²		6.90 €

EE-I.E.-CUOTAS de PARTICIPACIÓN del SECTOR SE-13.01.

En relación a los gastos de Urbanización el Ayuntamiento de Soria es propietario una vez realizada la Modificación del 6.629% del total del Sector 13.01. Además, corresponde además el 10% de cesión obligatoria conforme al art. 42 del RUCyL, en este caso libre de cargas de Urbanización.



El resto de cuotas corresponden a los propietarios privados del sector, esto es el 93.371%

EE-I.F.-VALORACIÓN de los APROVECHAMIENTOS

Las unidades de aprovechamiento objeto de la presente valoración pertenecen a la unidad de actuación UA-1 del Sector de Suelo Urbano no Consolidado 13.01, "Calle García Solier", desarrollado mediante el presente documento que establece la Ordenación Detallada del Sector.

Para el cálculo del valor de las UNIDADES de APROVECHAMIENTO HOMOGÉNEO de los distintos Usos que conforman la ordenación detallada, los criterios de Valoración de BIENES INMUEBLES URBANOS por PRECIOS de MERCADO, publicados por el Servicio de Valoración de la Junta de Castilla y León. Para la VIVIENDA de PROTECCIÓN se establece lo dispuesto a los efectos de su valoración y según lo establecido en el Decreto 64/2009, de 24 de septiembre, se parte de la premisa de la construcción de viviendas de protección oficial en régimen general.

Según el punto 1 del artículo 49.- El valor del suelo en la promoción de viviendas de protección pública, de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, el valor del suelo no excederá el 20% del precio máximo de venta de las viviendas.

Así los valores establecidos:

				% Uso	Coefficiente	Edificabilidad Uso (m² Aprovechamiento (Usas)	Valor Rep suelo	Valor Aprovech		
Terciario			20%	1,642.91	20%	0.50	1,642.91	821.45	169.10 €	277,813.82 €
	nº Viviendas	m2/Viviendas					1,642.91	821.45		277,813.82
Vivienda Residencial Colectiva Libre	41	112.20	80%	6,571.63	70%	1.00	4,600.14	4,600.14	338.20 €	1,555,757.41 €
Vivienda Residencial Colectiva VPP	17	112.50			30%	0.70	1,971.49	1,380.04	236.74 €	466,727.61 €
							6,571.63	5,980.19		2,022,485.02
TOTAL SECTOR 13.01	58			8,214.54			8,214.54	6,801.64		2,300,298.85

Así el valor de los aprovechamientos del Ayuntamiento de Soria se va a distribuir en dos facetas, una como cesión gratuita y otra como patrimonial. Así el cálculo del valor es el siguiente:

- Aprovechamientos por Cesión Gratuita (10%) = $0.10 \times 2.300.298.85€ = 230.029,88€$
- Aprovechamientos por Propiedad Suelo (6.629 del 90%) = $0.9 \times 0.06629 \times 2.300.298.85€ = 137.238,12€$

TOTAL APROVECHAMIENTOS MUNICIPALES: 367.268,00€



Artículo 374. *Destino.*

Los bienes, recursos y derechos de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio:

- a) Construcción de viviendas con protección pública.
- b) Ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.
- c) Compensación a propietarios cuyos bienes:
 - 1.º Hayan sido objeto de expropiación.
 - 2.º Hayan sido objeto de ocupación directa.
 - 3.º Estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sea inferior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios.
- d) Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiendo incluidos los siguientes conceptos, siempre que se trate de gastos de capital:
 - 1.º Los gastos necesarios para la conservación del patrimonio, tales como tributos, seguros y costes de mantenimiento, limpieza, seguridad y otros análogos.
 - 2.º Los gastos de urbanización necesarios para que los terrenos del patrimonio alcancen la condición de solar.
 - 3.º Los gastos necesarios para la ampliación del patrimonio mediante cesión, expropiación, compra, permuta o cualquier otro título.
 - 4.º Los intereses, gastos de tramitación y comisiones de los créditos cuyos fondos hayan sido adscritos al patrimonio.
 - 5.º Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios.

EE-II.-INFORME de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EE-II.A.-GASTOS

En relación con el objeto de la presente modificación puntual, tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán mayor coste para la administración como tal ya que era propietario con anterioridad y su aportación al sector es la misma. Además, el Ayuntamiento de Soria, recibirá las cesiones que le correspondan urbanizadas y libres de cargas.

La contribución a la urbanización del AYUNTAMIENTO de SORIA será en concepto de PROPIETARIO de los terrenos, en concreto del 6,683% del total del SECTOR, siendo el importe estimado:

Gastos Urbanización (Urbanización +Gestión) = (191.162,90 + 57.467,89) = **248.630,79 €**
Le corresponde al Ayuntamiento de Soria el 6.629 % = **16.481,73 €**

Se considera un valor de 8,60 €/m² anuales el mantenimiento de las infraestructuras, entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el



mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones, datos obtenidos de la aplicación CESEL del Ministerio de Hacienda

El mantenimiento de las zonas verdes se estima en un valor de 2,50 €/m² anuales.

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

El coste de mantenimiento de retirada de las basuras, abastecimiento de agua, red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio y consumo, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

Las infraestructuras de suministro eléctrico y red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se carga directamente a los usuarios.

Así el cálculo de los gastos de Mantenimiento es:

– Espacios Libres: 2.50 x 1.306.86 =	3.267,15 €/año
– Varios e Infraestructuras: 8,60 x 766.74 =	6.593.96 €/año
TOTAL, GASTOS MANTENIMIENTO	9.861,11 €/año

EE-II.B.-INGRESOS

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos y obligaciones Urbanísticas son:

A través de impuestos:

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Obligaciones Urbanísticas:

- Cesión obligatoria 10 % del aprovechamiento.
- Exceso del aprovechamiento materializable por los propietarios.

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

El cálculo del valor de dicho impuesto dependerá de muchos factores y en última instancia de la valoración de la promoción, no obstante, para realizar una estimación se considera el valor medio de repercusión por metro cuadrado edificado en la zona próxima, considerándolo en 5,00 €/m².

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación residencial prevista podemos hacer una estimación considerando el tipo impositivo para el cálculo del impuesto de construcción que está fijado por el Ayuntamiento de Soria en las ordenanzas fiscales aprobadas.

En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en la modificación el impuesto ascendería a la cantidad de:

– Impuesto bienes inmuebles: 5,00 x 8214.50 =	40.072,50 €/año
– Impuesto de Construcciones y obras= 0.0450 x 650 x 8214.50 =	240.274.12 €



- Impuesto de Tracción Mecánica =	1.000 €/año
- Cesión 10% Aprovechamiento =	230.029,88 €
- Propiedad Suelo 6.629% =	137.238,12 €

Así a corto plazo con ingresos de único pago ascienden a la cantidad de 607.542,12 € y los ingresos anuales a la cantidad de 41.072,50 €/año, siendo los gastos de pago único de 16.481,73 € y los gastos de mantenimiento anual de 9.861,11 €/año

EE-II.C.-BALANCE ECONÓMICO para HACIENDA PUBLICA LOCAL

Por lo tanto, los ingresos a corto plazo en único pago son superiores a los gastos y también ocurre lo mismo con los ingresos y gastos a largo plazo en anualidades, por lo que podemos concluir que el Balance es positivo para la Hacienda Pública Local.

EE-II.D.-CONCLUSIÓN

El análisis sobre la sostenibilidad económica para el desarrollo del sector propuesto es favorable ya que el Balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible y por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de edificación. Por lo tanto, la presente modificación es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.

En Soria, Febrero de 2.023.

El Arquitecto

IGNACIO CABRERIZO de MARCO





NORMATIVA URBANÍSTICA (NU): MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SE SUNC 13.01 "Calle García Solier -Calle Ávila" - PGOU SORIA

Sello de Órgano de Sesección de Urbanismo de Soria
Ayuntamiento de Soria
Fecha Firma: 15/05/2023
HASH: d0b0cc25296038309981e111a3c817



Diligencia: para hacer constar que el presente documento de modificación puntual núm. 29 SE SUNC-13.01 "Calle García Solier " fue aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 20 de marzo de 2023.
El Secretario General.

DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA



NORMATIVA URBANÍSTICA (NU): MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SE SUNC 13.01 "Calle García Solier -Calle Ávila" - PGOU SORIA

DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA

NU-I.- DISPOSICIONES GENERALES

NU-I-A.- OBJETIVOS

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regulan la edificación y uso del suelo, de una forma armónica y coherente dentro del ámbito del Sector SE SUNC 13.01 "Calle García Solier", en relación con el entorno y resto de la ciudad.

NU-I-B.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su ámbito de aplicación se extiende a la totalidad del Sector SE SUNC 13.01, cuya delimitación, que lo define con referencia a puntos perfectamente identificables y relacionados, viene recogida en los planos de información y ordenación de la presente Modificación Puntual

NU-I-C.- VIGENCIA DE LA ORDENACIÓN

Estas Normas Urbanísticas entrarán en vigor con la publicación en el Boletín Oficial del acuerdo de aprobación definitiva del presente Modificación Puntual correspondiente al Sector SE SUNC 13.01 al que pertenecen.

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

NU-1-D.- JERARQUÍA NORMATIVA. NORMAS SUPLETORIAS

Estas Normas Urbanísticas son complementarias y subsidiarias de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y de las modificaciones de estos textos legales que se encuentren vigentes, así como las Normas Sectoriales que sean de aplicación en cada caso, y del vigente PGOU de Soria.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 2.6.2.b) y c) de las NN UU del vigente PGOU de Soria, tendrán carácter supletorio, las Normas Generales de Edificación establecidas en el Capítulo 2.6 de dicha Normativa, las Normas Generales de los Usos establecidas en el Capítulo 2.8, y las Normas Zonales del Suelo Urbano recogidas en la Sección 4ª del Capítulo 3.3 del Título III, aplicadas por analogía, que serán de aplicación como complemento a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.

Salvo indicación en contra de las presentes Normas Urbanísticas del Sector SE NC 13.01, serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el Título II de las NN UU del vigente PGOU, Normas de Carácter General, que se dan por reproducidas.

NU-1-E.- DEFINICIONES

Como complemento a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas, en el presente Modificación Puntual se adoptan las definiciones recogidas en el Art. 1.03, Terminología del Título I de las NN UU del vigente PGOU, que se dan por reproducidas.



NORMATIVA URBANÍSTICA (NU): MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SE SUNC 13.01 "Calle García Solier -Calle Ávila" - PGOU SORIA

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

NU-I-F.01.- Ordenación de Detalle.

Conforme al Art. 46.3 de la LUCyL y al Art. 101.2 del RUCyL, la presente Modificación Puntual establece las determinaciones de ordenación detallada sin remitirse a subsecuentes figuras de planeamiento de desarrollo.

En cualquier caso, podrán redactarse Estudios de Detalle para modificar o completar la ordenación detallada establecida, previa justificación adecuada a que se refiere el Art. 45.2 de la LUCyL, con las determinaciones necesarias a las que alude el punto 3 del citado artículo.

NU-I-F.02.- Parcelaciones.

La totalidad del Sector SE SUNC 13.01 constituye una (1) sola Unidad de Actuación. Esta actuación integrada, como establece el Art. 72 de la LUCyL tiene por objeto la urbanización de los terrenos cumpliendo los deberes urbanísticos del Título I de la Ley. En consecuencia, se procederá al cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, mediante el correspondiente Proyecto de Actuación redactado conforme a los Artículos 75 a 77 de dicha Ley, con las especialidades de la misma que correspondan al Sistema de Concierto, propuesto en la presente Modificación Puntual, regulado en los artículos 255 a 258 del RUCyL.

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

Se debe proceder al cumplimiento conjunto del deber de urbanización, mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización redactado conforme al Art. 95 de la LUCyL y concordantes del RUCyL, en base al trazado y características de la red de comunicaciones y redes de servicios reflejados en los planos y Memoria Vinculante de la presente Modificación Puntual.

El Proyecto de Urbanización estará constituido por los documentos requeridos en el Art. 243 del RUCyL y en el Art. 2.3.13 de las NN UU del vigente PGOU, con las condiciones establecidas en la presente Modificación Puntual.

Como condición general se impone la ya establecida en al Art. 20.a) de la LUCyL, de conectar el Sector con los Sistemas Generales existentes y su ampliación o refuerzo de acuerdo a las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico que se recogen en el Título II de las NN UU del vigente PGOU de Soria, en concreto el VG-13.01

El desarrollo de las previsiones de la presente Modificación Puntual el Proyecto de Urbanización deberá abarcar la totalidad del Sector, aunque su ejecución material pueda realizarse en varias fases, conforme a los plazos establecidos en la Memoria Vinculante. A estos efectos, el Proyecto de Urbanización deberá redactarse teniendo en cuenta los plazos citados.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las obras, servicios e instalaciones, serán las establecidas en las Normas Generales de la Urbanización expresadas en el Capítulo 2.5 de las NN UU del vigente PGOU de Soria y para las Infraestructuras de Telecomunicaciones lo establecido en la Ley 11/2022, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

NU-I-F.04.- Sistema de Gestión.

Por las condiciones del estado de la propiedad del Sector SE SUNC 13.01 se propone como sistema el de CONCIERTO, si bien el Proyecto de Actuación podrá establecer el sistema que estime oportuno entre los enumerados por el artículo 234 del RUCyL.





NORMATIVA URBANÍSTICA (NU): MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SE SUNC 13.01 "Calle García Solier -Calle Ávila" - PGOU SORIA



NORMATIVA URBANÍSTICA (NU): MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SE SUNC 13.01 "Calle García Solier -Calle Ávila" - PGOU SORIA

NU-II.- DETERMINACIONES DE USO

NU-II-A.- USOS GLOBALES

Según las hojas nº 5 y 6 del conjunto de planos nº 3 de Clasificación del Suelo y en concordancia con lo dispuesto en el Art. 2.8.3 de las NN UU del vigente PGOU, el Sector SE SUNC 13.01 tiene como uso global predominante:

- Residencial (R).

Asimismo, se incluyen en este Sector Sistemas Generales de Viario (VG-13.01)

Conforme al Art. 101.2 del RUCyL *la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende: ...Sistemas Locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos ...*, exigiéndose además en la ficha del Sector (PGOU), un índice de variedad de uso del 10% con destino a Terciario o Dotacional Privado.

Por ello, en la presente Modificación Puntual, se contemplan, además del Residencial, los siguientes usos globales:

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

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

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

- Vivienda Colectiva:

Grado 1: Vivienda Colectiva

NU-II-A.02.- Uso Terciario (TC).

El Uso Terciario (TC) se corresponde con lo definido en los Artículos 2.8.18 a 2.8.24 de las NN UU del vigente PGOU. Comprende los usos pormenorizados recogidos en el art. 2.8.19 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU y lo establecido en Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León.

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

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

El Uso Equipamiento (EQ) se corresponde con lo definido en los Artículos 2.8.30 a 2.8. 38 de las NN UU del vigente PGOU, y tiene por finalidad la prestación de servicios a la población, tal y como establece la Disposición Adicional Única del RUCyL en su apartado f)-5º.

Equipamiento Público (SG-EQ /SL-EQ)



NORMATIVA URBANÍSTICA (NU): MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SE SUNC 13.01 "Calle García Solier -Calle Ávila" - PGOU SORIA

Se regulará según la Norma Zonal 7 del PGOU

NU-II-A.04.- Uso Espacios Libres públicos (EL).

El uso de Espacios Libres Públicos (EL)) se corresponde con lo definido en la Sección séptima del capítulo 2.8 de las NN UU del vigente PGOU, y se refiere, conforme a la DA única del RUCyL, apartado f)-3º, al sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques y jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

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

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

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

El uso de Servicios Urbanos se corresponde con lo definido en la Sección novena del capítulo 2.8 de las NN UU del vigente PGOU, y se refiere a la red de infraestructuras, y a las instalaciones destinadas a seguridad ciudadana, defensa, justicia, mercados, recintos feriales, servicios funerarios, u otros similares de interés general.

NU-II-B.- REGULACIÓN DE USOS

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

Uso Predominate: Residencial.

- Grado 1: Vivienda Colectiva

Usos Compatibles:

Residencial

- Residencial Vivienda colectiva de Protección (RCP).

Terciario

- Hotelero, en situación 1ª y 3ª.
- Apartamentos Turísticos, en situación 3ª, según las condiciones establecidas en el DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.
- Despacho Profesional en situación 3ª.
- Comercial, en todas las situaciones y categorías y según lo establecido en Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León.
- Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera. Usos elementales 1º, 2º y en situación 3ª, Uso Elemental 3ª y en situación 1ª y 2ª, Uso Elemental 1º y 2º
- Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todas sus Usos Pormenorizados



NORMATIVA URBANÍSTICA (NU): MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SE SUNC 13.01 "Calle García Solier -Calle Ávila" - PGOU SORIA

Equipamiento

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

Servicios Urbanos

- Servicios Urbanos, en todos los Usos Pormenorizados, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera,

Espacios Libres

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

Vías Públicas

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

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

NU-III.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

NU-III-A.- VIVIENDA COLECTIVA – (RC)

Se divide en los siguientes grados:

- Grado 1: Residencial Vivienda Colectiva

Tipología aplicable a las parcelas de Uso Pormenorizado Vivienda Colectiva (RC) del Sector SE SUNC 13.01.

Comprende los edificios destinados a Vivienda Colectiva y compatibles, que, respetando los retranqueos establecidos en su Normativa Particular, pueden extenderse libremente dentro del área de movimiento de cada parcela, con las limitaciones de edificabilidad máxima y alturas que se recogen en la misma.

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





NORMATIVA URBANÍSTICA (NU): MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SE SUNC 13.01 "Calle García Solier -Calle Ávila" - PGOU SORIA

NU-IV.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones de volumen de las futuras edificaciones se establecen para cada caso concreto en las Normas Específicas - Normas Zonales, de las presentes Normas Urbanísticas.

En todo lo no recogido expresamente en las presentes Normas Urbanísticas, serán de obligado cumplimiento las Normas Generales de la Edificación expuestas en la Sección cuarta del Capítulo 2.6 del Título II de las NN UU del vigente PGOU de Soria.



NORMATIVA URBANÍSTICA (NU): MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SE SUNC 13.01 "Calle García Solier -Calle Ávila" - PGOU SORIA

NU-V.- OTRAS CONDICIONES

NU-V-A.- CONDICIONES HIGIÉNICAS

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

NU-V-B.- CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS

Serán de obligado cumplimiento las condiciones de las dotaciones de servicio en los edificios expuestas en la Sección sexta del Capítulo 2.6 del Título de las NN UU del vigente PGOU de Soria y en la normativa sectorial aplicable y para las Infraestructuras de Telecomunicaciones lo establecido en la Ley 11/2022, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

NU-V-C.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD

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

NU-V-D.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán de obligado cumplimiento las condiciones estéticas expuestas en la Sección octava del Capítulo 2.6 del Título de las NN UU del vigente PGOU de Soria y para las Infraestructuras de Telecomunicaciones lo establecido en la Ley 11/2022, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones



NORMATIVA URBANÍSTICA (NU): MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SE SUNC 13.01 "Calle García Solier -Calle Ávila" - PGOU SORIA

NU-VI.- NORMAS ESPECÍFICAS - NORMAS ZONALES

NU-VI-1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Zonales son de aplicación en los suelos incluidos dentro de la delimitación del Sector SE SUNC 13.01 del vigente PGOU de Soria.

En base a lo dispuesto en el Art. 3.2.4 de las NU del citado PGOU y en el Art. 45 de la LUCyL, las zonas ordenadas por el presente Modificación Puntual en cuanto a su Ordenación Detallada, estarán sujetas en cuanto a su calificación pormenorizada a lo determinado en la Memoria Vinculante y documentación gráfica del presente documento

NU-VI-2.- FINALIDADES ESPECÍFICAS DE LA ACTUACIÓN

El presente Modificación Puntual tiene como objetivo establecer la ordenación detallada del Sector SE NC 13.01, con las determinaciones de los artículos 42 de la LUCyL, y 101 a 108 (por remisión al 140) del RUCyL en base a las directrices del vigente PGOU y, en especial, las condiciones de la Sección Segunda del Capítulo 2 del Título 3 de las NN.UU. del vigente PGOU que le son de aplicación, cumpliendo lo establecido en los artículos 45 de la LUCyL y 138 del RUCyL.

NU-VI-3.- NORMAS ZONALES

El presente Modificación Puntual define las Normas Zonales siguientes, que constituyen la base de zonificación del Sector SE SUNC 13.01 "Calle García Solier":

-NORMA ZONAL (RC): Residencial Colectiva (RC).

Grado 1 (RC.1): Residencial Colectiva

Los usos pormenorizados de espacios libres, vías públicas y servicios urbanos, se regirán por las mismas condiciones que el vigente PGOU establece para estos usos en las Secciones Séptima, Octava y Novena del Capítulo 8 del Título 2 de las NN UU del Plan General, respectivamente y para las Infraestructuras de Telecomunicaciones lo establecido en la Ley 11/2022, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.



NORMATIVA URBANÍSTICA (NU): MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SE SUNC 13.01 "Calle García Solier -Calle Ávila" - PGOU SORIA

NU-VI-3.01.- Norma Zonal RESIDENCIAL COLECTIVA (RC)

NU-VI-3.01-A.- Ámbito de Aplicación.

Zonas de residencia colectiva.

-Grado 1: Residencial Vivienda Colectiva

NU-VI-3.01-B.- Usos.

Uso Predominate: Residencial.

- Grado 1: Vivienda Colectiva

Usos Compatibles:

Residencial

- Residencial Vivienda colectiva de Protección (RCP).

Terciario

- Hotelero, en situación 1ª y 3ª.
- Apartamentos Turísticos, en situación 3ª, según las condiciones establecidas en el DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.
- Despacho Profesional en situación 3ª.
- Comercial, en todas las situaciones y Usos Pormenorizados y según lo establecido en Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León.
- Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera. Uso Elemental 1º, 2º y en situación 1ª 2ª y 3ª, Uso Elemental 3º y en situación 1ª y 2ª,
- Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todos los Usos Pormenorizados.

Equipamiento

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

Servicios Urbanos

- Servicios Urbanos, en todos los Usos Pormenorizados, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en situación 2ª y 4ª

Espacios Libres

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

Vías Publicas

Sistema de Vías Públicas, en todos los Usos Pormenorizados.



NORMATIVA URBANÍSTICA (NU): MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SE SUNC 13.01 "Calle García Solier -Calle Ávila" - PGOU SORIA

NU-VI-3.01-C.-Tipología.

La tipología establecida para esta ordenanza es la de Manzana Mixta y por tanto le serán de aplicación para lo no regulado en esta Ordenanza las condiciones de la NORMA Zonal 1.

Se hace también compatible la tipología de Bloque Abierto, debiéndose solucionar las medianerías de las edificaciones como fachada en este caso

NU-VI-3.01-D.- Parcela mínima.

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

NU-VI-3.01-E.- Ocupación de Parcela.

La ocupación máxima de parcela viene determinada por el área de movimiento de la edificación en cada una de las plantas en los Planos de Ordenación O-04, siendo la ocupación de esta área de movimiento del 100%.

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

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

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

En el caso de patios preexistentes se deberá comprobar que el patio resultante cumpla las condiciones y distancias establecidas para patios en la Sección 5ª del Capítulo 6 del Título 2 de las NN UU del vigente PGOU (Artículos 2.6.36 a 2.6.45).

Se consideran los patios inedificables.

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

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

Las alineaciones oficiales no tienen carácter de obligatorias, esto es, no es obligatorio tener que alinearse con la edificación a lo largo de toda la alineación y los vuelos se computarán a partir de la alineación oficial, permitiéndose la libre composición de los volúmenes dentro del área de movimiento

Es obligatorio adosarse a la medianería existente de la edificación de la Avenida de Valladolid.

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

Respecto al soportal, es obligatorio crear el pasaje peatonal de conexión entre la zona de EL, vinculados a la Calle García Solier y la Avenida de Valladolid, en continuidad con el paseo peatonal del espacio libre, según la documentación gráfica del presente documento, teniendo este espacio la consideración de Espacio libre Privado de Uso Público



NORMATIVA URBANÍSTICA (NU): MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SE SUNC 13.01 "Calle García Solier -Calle Ávila" - PGOU SORIA

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

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

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

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

NU-VI-3.01-I.- Retranqueos.

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

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

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

NU-VI-3.01-J.- Distancias a Otras Edificaciones.

- 1.- Planta baja: se podrá adosar a lindero, y en caso de huecos, retranqueo de 3m
- 2.- Plantas superiores a la baja: Retranqueo de 6 metros con lindero edificación Avenida de la constitución

En cuanto a la "posición respecto a la edificación colindante" podría aplicarse la Norma Zonal-2 (H/2 cuando la longitud de la proyección ortogonal $6m > 4m$ de la proyección normal)

En lo no regulado por este artículo se establece las condiciones definidas por el PGOU

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

El número máximo de plantas sobre rasante, no obligatorio es de 9 (B+8).

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

- 9 plantas: 28,50 m.
- 8 plantas: 25,50 m.
- 7 plantas: 22,50 m.
- 6 plantas: 19,50 m.
- 5 plantas: 16,50 m.
- 4 plantas: 13,50 m.
- 3 plantas: 10,50 m.
- 2 plantas: 7,50 m.
- 1 planta: 4,50 m.

La altura mínima libre de planta baja para Usos Comerciales se fija en 2,80 metros, para el Uso Residencial la misma que en plantas superiores que será de 2,50 metros.



NORMATIVA URBANÍSTICA (NU): MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SE SUNC 13.01 "Calle García Solier -Calle Ávila" - PGOU SORIA

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

NU-VI-3.01-L.- Cubierta.

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

NU-VI-3.01-M.- Edificabilidad. Superficie máxima edificable. N° de Viviendas.

La edificabilidad se computará conforme al artículo 2.6.27 del PGOU

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

Parcela RCL-1: 40 Viviendas; 4.600,14 m² Edificabilidad Residencial
17 viviendas; 1.971,49 m² Edificabilidad Residencial Vivienda Protección

En la parcela RCL-1, se incluye el Uso Terciario con la siguiente superficie edificable en dicho uso:

Parcela RCL-1: 1.642,91 m² Edificabilidad Terciario.

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

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

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

NU-VI-3.01-O.- Vuelos.

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

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

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

NU-VI-3.01-P.- Medianeras

Según el PGOU Artículo 2.6.78. *Paramentos al descubierto*, Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianeras que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad. En todo caso, los lienzos al descubierto sean medianeros o no, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas del edificio.

En el caso anterior se permite el escalonamiento del edificio una vez superada la medianera del edificio contiguo.



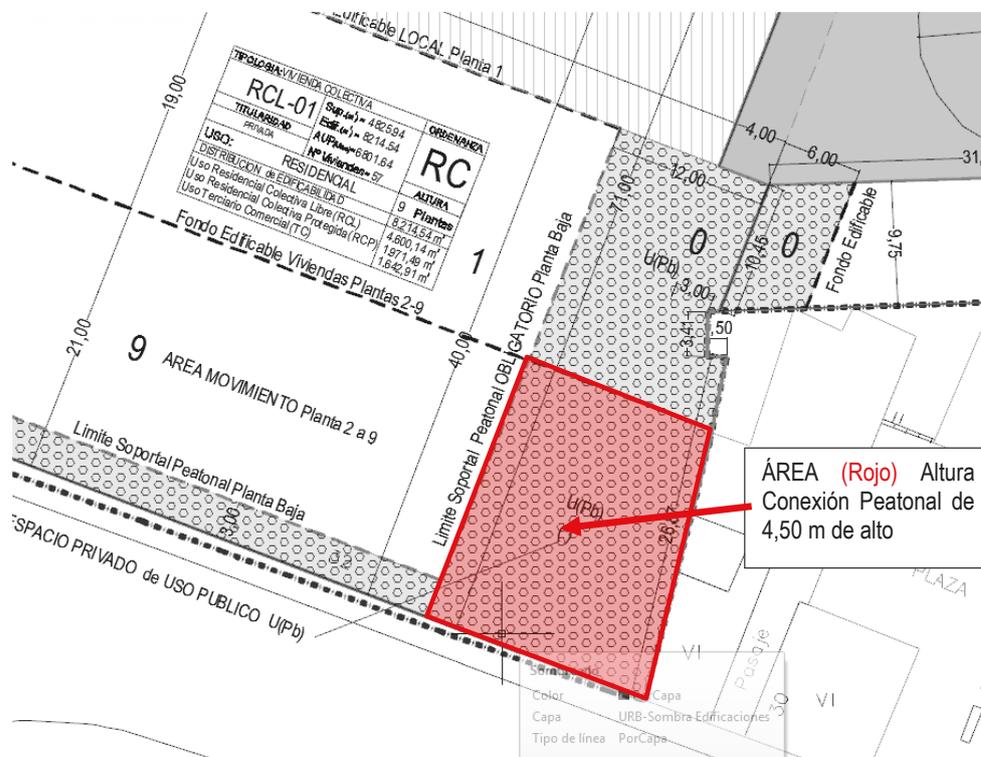
NORMATIVA URBANÍSTICA (NU): MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SE SUNC 13.01 "Calle García Solier -Calle Ávila" - PGOU SORIA

NU-VI-3.01-Q.- Soportales

El diseño de los soportales con el fin dar las dimensiones adecuadas para conseguir seguridad y visibilidad al pasaje serán las siguientes:

- Ancho Mínimo 3,00 m
- Altura Mínima 2,80 m

En el caso del soportal junto a la Avenida de Valladolid de Conexión, en contacto con la medianera, este se define por la superficie grafica establecida, donde se podrán ubicar exclusivamente en Planta Baja una vez retranqueado el soportal paralelo a la Avenida de Valladolid 3,00m, los núcleos de comunicación de las Viviendas, Cuartos de instalaciones que por normativa tengan que ubicarse en Planta Baja y el acceso de vehículos si fuera necesario. La altura de este espacio será de 4,50 m , según la siguiente definición grafica



La conexión con el Espacio Libre será de un ancho mínimo de 4 m

Este espacio tendrá la consideración de espacio Privado de Uso Publico

NU-VI-3.01-R.- Otras Condiciones.

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

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





NORMATIVA URBANÍSTICA (NU): MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR SE SUNC 13.01 "Calle García Solier -Calle Ávila" - PGOU SORIA

El diseño de la parcela de espacios libres, se realizará evitando que en ella se generen bandas estrechas que puedan devenir en espacios residuales, siendo como mínimo el contacto con el soportal de 4.00m

En Soria, Febrero de 2.023.

El Arquitecto

IGNACIO CABRERIZO de MARCO

